

## Lampiran 7.

### Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
<b>A.</b>	<p><b>Analisis Wilayah yang Lebih Luas</b></p> <p>Analisis BWP pada wilayah yang lebih luas, dilakukan untuk memahami kedudukan dan keterkaitan BWP dalam sistem regional yang lebih luas dalam aspek sosial, ekonomi, lingkungan, sumber daya buatan atau sistem prasarana, budaya, pertahanan, dan keamanan. Sistem regional tersebut dapat berupa sistem kota, wilayah lainnya, kabupaten atau kota yang berbatasan, pulau, dimana BWP tersebut dapat berperan dalam perkembangan regional.</p> <p>Oleh karena itu, dalam analisis regional ini dilakukan analisis pada aspek berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. analisis kedudukan dan keterkaitan sosial-budaya dan demografi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>2. analisis kedudukan dan keterkaitan ekonomi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>3. analisis kedudukan dan keterkaitan sistem prasarana wilayah perencanaan dengan wilayah yang lebih luas. Sistem prasarana yang diperhatikan dalam analisis ini adalah sistem prasarana kabupaten/kota dan wilayah;</li> <li>4. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek lingkungan (pengelolaan fisik dan SDA) BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>5. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pertahanan dan keamanan BWP; dan</li> <li>6. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pendanaan BWP.</li> </ol> <p>Keluaran dari analisis regional, meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran pola ruang dan sistem jaringan prasarana BWP yang berhubungan dengan BWP lain dan kota atau wilayah yang berbatasan;</li> <li>2. gambaran fungsi dan peran BWP pada wilayah yang lebih luas (BWP sekitarnya atau kabupaten/kota berdekatan secara sistemik);</li> <li>3. gambaran potensi dan permasalahan pembangunan akan penataan ruang pada wilayah yang lebih luas terkait dengan kedudukan dan hubungan BWP dengan wilayah yang lebih luas; dan</li> <li>4. gambaran peluang dan tantangan pembangunan wilayah perencanaan dalam wilayah yang lebih luas yang ditunjukkan oleh sektor unggulan.</li> </ol> <p>Keluaran analisis regional digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR yang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penetapan fungsi dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas yang akan mempengaruhi pada pembentukan jaringan prasarana terutama lintassub wilayah/lintas kawasan atau yang mengemban fungsi layanan dengan skala yang lebih luas dari wilayah BWP; dan</li> <li>2. pembentukan pola ruang BWP yang serasi dengan kawasan berdekatan terutama pada wilayah perbatasan agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dalam pemanfaatan ruang antar BWP dalam rangka perwujudan tujuan penataan ruang.</li> </ol>
<b>B.</b>	<p><b>Sumber Daya Alam dan Fisik atau Lingkungan BWP</b></p> <p>Analisis dilakukan untuk memberikan gambaran kerangka fisik pengembangan wilayah serta batasan dan potensi alam BWP dengan mengenali karakteristik sumber daya alam, menelaah kemampuan dan kesesuaian lahan agar pemanfaatan lahan dalam pengembangan wilayah dapat dilakukan secara optimal dengan tetap memperhatikan keseimbangan ekosistem dan meminimalkan kerugian akibat bencana.</p> <p>Secara umum analisis fisik/lingkungan dan SDA ini, memiliki keluaran sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran daya dukung lingkungan fisik dalam menampung kegiatan yang ada maupun yang akan dikembangkan sampai akhir masa berlakunya RDTR;</li> <li>2. gambaran daya dukung maksimum (daya tampung) ruang/lingkungan hidup dalam menampung kegiatan sampai waktu yang melebihi masa berlakunya RDTR;</li> <li>3. gambaran kesesuaian lahan untuk pemanfaatan ruang di masa datang berdasarkan kondisi fisik/lingkungannya;</li> </ol>

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
	<p>4. gambaran potensi dan hambatan pembangunan keruangan dari aspek fisik; dan</p> <p>5. gambaran alternatif-alternatif upaya mengatasi hambatan fisik/lingkungan yang ada di BWP.</p> <p>Keluaran analisis fisik atau lingkungan BWP ini digunakan sebagai bahan dalam sintesa analisis holistik dalam melihat potensi, masalah, peluang penataan ruang BWP dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</p> <p>Analisis sumber daya alam dan fisik/lingkungan wilayah yang perlu dilakukan mencakup beberapa analisis berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis sumber daya air Dilakukan untuk memahami bentuk dan pola kewenangan, pola pemanfaatan, dan pola kerjasama pemanfaatan sumber daya air yang ada dan yang sebaiknya dikembangkan di dalam BWP. Khususnya terhadap sumber air baku serta air permukaan (sungai dan/atau danau) yang mengalir dalam BWP yang memiliki potensi untuk mendukung pengembangan dan/atau memiliki kesesuaian untuk dikembangkan bagi kegiatan tertentu yang sangat membutuhkan sumber daya air. Analisis ini menjadi dasar dalam menetapkan kebijakan yang mengatur sumber-sumber air tersebut.</li> <li>2. Analisis sumber daya tanah Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian tanah serta kawasan rawan bencana. Analisis ini menghasilkan rekomendasi bagi peruntukan zona budi daya dan zona lindung.</li> <li>3. Analisis topografi dan kelerengan Analisis topografi dan kelerengan dilakukan untuk potensi dan permasalahan pengembangan wilayah perencanaan berdasarkan ketinggian dan kemiringan lahan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui daya dukung serta kesesuaian lahan bagi peruntukan kawasan budi daya dan lindung.</li> <li>4. Analisis geologi lingkungan Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi potensi dan pengembangan BWP berdasarkan potensi dan kendala dari aspek geologi lingkungan. Analisis ini menjadi rekomendasi bagi peruntukan kawasan rawan bencana, kawasan lindung geologi, dan kawasan pertambangan.</li> <li>5. Analisis klimatologi Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian iklim setempat. Analisis ini menjadi bahan rekomendasi bagi kesesuaian peruntukan pengembangan kegiatan budi daya.</li> <li>6. Analisis sumber daya alam (zona lindung) Dilakukan untuk mengetahui daya dukung/kemampuan wilayah perencanaan dalam menunjang fungsi hutan/sumber daya alam hayati lainnya, baik untuk perlindungan maupun kegiatan produksi. Selain itu, analisis ini dimaksudkan untuk menilai kesesuaian lahan bagi penggunaan hutan produksi tetap dan terbatas, hutan yang dapat dikonversi, hutan lindung, dan kesesuaian fungsi hutan lainnya.</li> <li>7. Analisis sumber daya alam dan fisik wilayah lainnya (zona budi daya) Selain analisis tersebut diatas, perlu juga dilakukan analisis terhadap sumber daya alam lainnya sesuai dengan karakteristik BWP yang akan direncanakan, untuk mengetahui pola kewenangan, pola pemanfaatan, maupun pola kerjasama pemanfaatan sumber daya tersebut.</li> </ol>
C.	<p><b>Sosial Budaya</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis dilakukan untuk mengkaji kondisi sosial budaya masyarakat yang mempengaruhi pengembangan wilayah perencanaan seperti elemen-elemen kota yang memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi (<i>urban heritage</i>, langgam arsitektur, <i>landmark</i> kota) serta modal sosial dan budaya yang melekat pada masyarakat (adat istiadat) yang mungkin menghambat ataupun mendukung pembangunan, tingkat partisipasi/peran serta masyarakat dalam pembangunan, kepedulian masyarakat terhadap lingkungan, dan pergeseran nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat setempat.</li> <li>2. Analisis ini akan digunakan sebagai bahan masukan dalam penentuan bagian dari wilayah kota yang diprioritaskan penanganannya di dalam penyusunan RDTR.</li> </ol>

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
D.	<p><b>Kependudukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis yang dilakukan untuk mengidentifikasi dan mendapatkan proyeksi perubahan demografi seperti pertumbuhan dan komposisi jumlah penduduk serta kondisi sosial kependudukan dalam memberikan gambaran struktur dan karakteristik penduduk. Hal ini berhubungan erat dengan potensi dan kualitas penduduk, mobilisasi, tingkat pelayanan dan penyediaan kebutuhan sektoral (sarana, prasarana maupun utilitas minimum).</li> <li>2. Selain itu analisis terhadap penyebaran dan perpindahan penduduk dari daerah perdesaan ke daerah perkotaan memberikan gambaran dan arahan kendala serta potensi sumber daya manusia untuk keberlanjutan pengembangan, interaksi, dan integrasi dengan daerah di luar BWP.</li> <li>3. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan proyeksi demografi terhadap batasan daya dukung dan daya tampung BWP dalam jangka waktu rencana.</li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
E.	<p><b>Ekonomi dan Sektor Unggulan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam mewujudkan ekonomi BWP yang berkelanjutan melalui keterkaitan ekonomi lokal dalam sistem ekonomi kota, regional, nasional, maupun internasional, analisis ekonomi dilakukan dengan menemukenali struktur ekonomi, pola persebaran pertumbuhan ekonomi, potensi, peluang dan permasalahan perekonomian wilayah kota untuk mencapai pertumbuhan ekonomi yang baik, terjadinya investasi dan mobilisasi dana yang optimal.</li> <li>2. Analisis diarahkan untuk menciptakan keterkaitan intra-regional (antar kawasan/ kawasan perkotaan/perdesaan/kabupaten/kota) maupun inter-regional sehingga teridentifikasi sektor-sektor riil unggulan, dan solusi-solusi secara ekonomi yang mampu memicu peningkatan ekonomi wilayah kota. Analisis diharapkan dapat membaca potensi ekonomi lokal terhadap pasar regional, nasional maupun global.</li> <li>3. Dari analisis ini, diharapkan diperoleh karakteristik perekonomian wilayah perencanaan dan ciri-ciri ekonomi kawasan dengan mengidentifikasi basis ekonomi, sektor-sektor unggulan, besaran kesempatan kerja, pertumbuhan dan disparitas pertumbuhan ekonomi di BWP.</li> <li>4. Analisis ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR.</li> </ol>
F.	<p><b>Sumber Daya Buatan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis sumber daya buatan dilakukan untuk memahami kondisi, potensi, permasalahan, dan kendala yang dimiliki dalam peningkatan pelayanan sarana dan prasarana pada BWP. Melalui analisis ini diharapkan teridentifikasi kebutuhan sarana dan prasarana yang diperlukan untuk memaksimalkan fungsi BWP.</li> <li>2. Analisis didasarkan pada luas wilayah dan perhitungan penduduk per unit kegiatan dari sebuah BWP atau perhitungan rasio penduduk terhadap kapasitas atau skala pelayanan prasarana dan sarana wilayah perencanaan atau intensitas pemanfaatan ruang terhadap daya dukung prasarana/utilitas serta analisis daya dukung wilayah.</li> <li>3. Dalam analisis sumber daya buatan perlu dianalisis <i>cost benefit ratio</i> terhadap program pembangunan sarana dan prasarana tersebut. Analisis sumber daya buatan sangat terkait erat dengan perkembangan dan pemanfaatan teknologi.</li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
G.	<p><b>Penataan Kawasan dan Bangunan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk melihat kondisi dan tingkat pelayanan kawasan serta bangunan untuk menunjang fungsi dan peran kawasan di BWP, dilakukan analisis terhadap jenis dan kapasitas fungsi/kegiatan kawasan serta kinerjanya. Demikian pula dengan kualitas bangunan dari aspek keselamatan.</li> <li>2. Dengan informasi tersebut, diharapkan dapat diformulasikan kondisi kawasan terutama menyangkut pengaturan intensitas pemanfaatan ruang, tata massa bangunan, tindakan penanganan kawasan (ditemajakan/revitalisasi), dan penanganan bangunan.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
H.	<p><b>Kelembagaan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis kelembagaan dilakukan untuk memahami kapasitas pemerintah kota dalam menyelenggarakan pembangunan yang mencakup struktur organisasi dan tata laksana pemerintahan, sumberdaya manusia, sarana dan prasarana kerja, produk-produk pengaturan serta organisasi nonpemerintah, perguruan tinggi dan masyarakat.</li> <li>2. Analisis diharapkan menghasilkan beberapa bentuk dan operasional kelembagaan di BWP sehingga semua pihak yang terlibat dapat berpartisipasi dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
I.	<p><b>Pembiayaan Pembangunan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis pembiayaan pembangunan dilakukan untuk mengidentifikasi besar pembelanjaan pembangunan, alokasi dana terpakai, dan sumber-sumber pembiayaan pembangunan yang terdiri dari : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. pendapatan asli daerah;</li> <li>b. pendanaan oleh pemerintah;</li> <li>c. pendanaan dari pemerintah provinsi;</li> <li>d. investasi swasta dan masyarakat;</li> <li>e. bantuan dan pinjaman luar negeri; dan</li> <li>f. sumber-sumber pembiayaan lainnya.</li> </ol> </li> <li>2. Analisis pembiayaan juga menghasilkan perkiraan besaran kebutuhan pendanaan untuk melaksanakan rencana pembangunan wilayah kota yang diterjemahkan dalam usulan program utama jangka menengah dan jangka panjang.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR terkait rencana pemanfaatan ruang (program utama).</li> </ol>