

# **Kriteria pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang jalan arteri primer antar kota**

## **1 Ruang Lingkup**

Pedoman kriteria pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang ini mencakup ketentuan umum, ketentuan teknis, kriteria pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang Jalan Arteri Primer Antar Kota pada kawasan budaya. Kriteria yang ada dalam pedoman ini merupakan perangkat operasiondisasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi dan Kabupaten.

Pedoman ini diharapkan bermanfaat bagi :

- a. Pemerintah Provinsi/Kabupaten sebagai acuan dalam rangka menyiapkan peraturan-peraturan dan kebijakan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang Jalan Arteri Primer Antar Kota;
- b. Pembina Jalan dan Pengelola Jalan sebagai acuan untuk menyelenggarakan pengaturan dan kebijakan pembinaan di sepanjang Jalan Arteri Primer Antar Kota;
- c. Pengelola dan Pengguna Lahan di sekitar Jalan Arteri Primer Antar Kota sebagai acuan dalam pemanfaatan ruang.

## **2 Acuan Normatif**

Kriteria Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Sepanjang Jalan Arteri Primer Antar Kota, disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- Undang Undang RI No. 13 Tahun 1980 tentang *Jalan*;
- Undang-Undang RI No. 14 Tahun 1992 tentang *Lalu Lintas dan Angkutan Jalan*;
- Undang Undang RI No. 24 Tahun 1992 tentang *Penataan Ruang*;
- Undang-Undang RI No. 23 Tahun 1997 tentang *Pengelolaan Lingkungan Hidup*;
- Undang-Undang RI No. 22 Tahun 1999 tentang *Pemerintahan Daerah*;
- Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1985 tentang *Jalan*;
- Peraturan Pemerintah No. 69/1996 tentang *Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang*;

- Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1997 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*;
- Peraturan Pemerintah No. 102/2000 tentang *Standarisasi Nasional*;
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 480/KPTS/1996 tentang *Penetapan Ruas-Ruas Jalan dalam Jaringan Jalan Primer menurut Peranannya*;
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/M/2002 tentang *Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang*.

### **3 Istilah dan definisi**

#### **3.1**

##### **Ruang**

Wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. (UU No. 24/1992)

#### **3.2**

##### **Tata Ruang**

Wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak. (UU No. 24/1992)

#### **3.3**

##### **Penataan Ruang**

Proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. (UU No. 24/1992)

#### **3.4**

##### **Pemanfaatan Ruang**

Rangkaian program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang. (UU No. 24/1992)

#### **3.5**

##### **Struktur Pemanfaatan Ruang**

Susunan dan tatanan komponen lingkungan alam hayati, lingkungan alam non-hayati, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial yang secara hirarkis dan fungsional berhubungan satu sama lain membentuk tata ruang. (UU No. 24/1992)

### 3.6

#### **Pola Pemanfaatan Ruang**

Bentuk hubungan antar berbagai aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, sumber daya buatan, sosial, budaya, ekonomi, teknologi, informasi, administrasi, pertahanan keamanan; fungsi lindung budaya dan estetika lingkungan; dimensi ruang dan waktu yang dalam kesatuan secara utuh menyeluruh serta berkuditas membentuk tata ruang. (UU No. 24/1992)

### 3.7

#### **Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Kegiatan pengendalian yang dilakukan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban serta mekanisme perijinan. (UU No. 24/1992)

### 3.8

#### **Kawasan Budidaya**

Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi, dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. (PP No. 47/1997)

### 3.9

#### **Kawasan Perdesaan**

Kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. (UU No. 24/1992)

### 3.10

#### **Kota**

Permukiman, berpenduduk relatif besar, luas areal terbatas, pada umumnya bersifat non-agraris, kepadatan penduduk relatif tinggi; tempat sekelompok orang-orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal bersama di suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis. (*Kamus Tata Ruang*)

### 3.11

#### **Sistem Jaringan Jalan Primer**

Disusun mengikuti ketentuan pengaturan tata ruang dan struktur pengembangan wilayah tingkat nasional, yang menghubungkan simpul-simpul jasa distribusi, sebagai berikut : dalam satu Satuan Wilayah Pengembangan menghubungkan secara menerus kota jenjang kesatu, kota jenjang kedua, kota jenjang ketiga dan kota jenjang dibawahnya sampai ke persil di dalam satu

kesatuan wilayah pengembangan dan yang menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kesatu antar satuan wilayah pengembangan. (PP No. 26/1985)

### **3.12**

#### **Jalan**

Suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu-lintas. (UU No. 13/1980)

### **3.13**

#### **Jalan Arteri**

Jalan yang melayani angkutan utama dengan diri-diri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien. (UU No. 13/1980)

### **3.14**

#### **Jalan Arteri Primer**

Menghubungkan kota jenjang kesatu yang terletak berdampingan atau menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua. (PP No. 26/1985)

### **3.15**

#### **Kawasan Primer**

Kawasan kota yang mempunyai fungsi primer; fungsi primer sebuah kota dihubungkan dengan pelayanan terhadap warga kota itu sendiri yang lebih berorientasi ke dalam dan jangkauan lokal; fungsi primer dan fungsi sekunder harus tersusun teratur dan tidak terburukan; fungsi primer, fungsi sekunder kesatu, fungsi sekunder kedua dan seterusnya terikat dalam satu hubungan hirarki. (PP No. 26/1985)

### **3.16**

#### **Daerah Manfaat Jalan**

Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman ruang bebas tertentu yang ditetapkan oleh Pembina Jalan, dimana ruang tersebut meliputi seluruh badan jalan, saluran tepi jalan, trotoar, lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong, perlengkapan jalan dan bangunan pelengkap lainnya. (PP No. 26/1985)

### 3.17

#### **Daerah Milik Jalan**

Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai oleh Pembina Jalan dengan suatu hak tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang diperuntukkan bagi daerah manfaat jalan dan pelebaran jalan maupun penambahan jalur lalu lintas di kemudian hari, serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan,. (PP No. 26/1985)

### 3.18

#### **Daerah Pengawasan Jalan**

Ruang sepanjang jalan di luar Dmija yang berada di bawah pengawasan penguasa jalan, ditujukan untuk penjagaan terhadap terhalangnya pandangan bebas pengemudi dan untuk konstruksi jalan, dalam hal ruang daerah milik jalan tidak mencukupi, yang ditetapkan oleh Pembina Jalan. (PP No. 26/1985)

### 3.19

#### **Pedoman**

Auan yang bersifat umum yang harus dijabarkan lebih lanjut dan dapat disesuaikan dengan karakteristik dan kemampuan daerah setempat. (PP No. 25/2000)

## **4 Ketentuan Umum**

### **4.1 Struktur pemanfaatan ruang di sepanjang jalan arteri primer antar kota**

Struktur pemanfaatan ruang yang ditetapkan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten meliputi sistem permukiman dan kegiatan, sistem jaringan jalan arteri primer, dan sistem prasarana lainnya. Dalam struktur pemanfaatan ruang tersebut telah diatur norma dan prinsip di bawah ini.

#### **4.1.1 Sistem Pusat Permukiman dan Kegiatan**

Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap. Pembangunan kawasan permukiman bertujuan untuk:

- Menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman;

- Mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan permukiman yang telah ada di dalam atau sekitarnya.

Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.

#### **4.1.2 Sistem Jaringan Jalan Primer**

Sistem jaringan jalan primer disusun mengikuti struktur ruang wilayah nasional, yang menghubungkan simpul-simpul jasa distribusi secara menerus Pusat Kegiatan Nasional (PKN), Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), Pusat Kegiatan Lokal (PKL), dan sampai ke Persil. (lihat Gambar 1)

Sistem jaringan jalan arteri primer juga terkait dengan fungsi dan wilayah administrasi Nasional, Provinsi, Kabupaten dan Kota. (lihat Gambar 2)

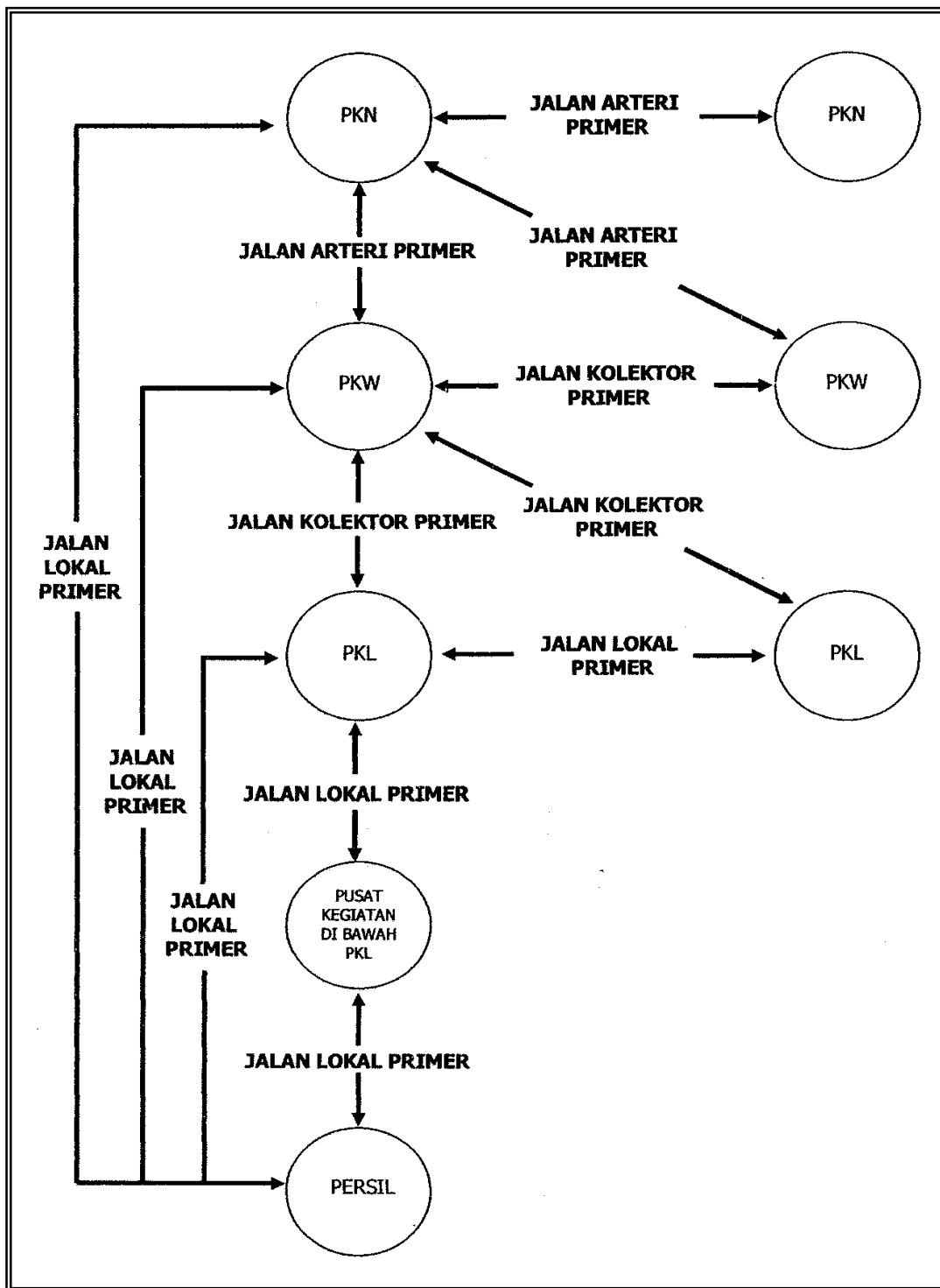
Menurut fungsinya, jaringan jalan primer terdiri dari jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal. Pedoman ini hanya akan mengulas mengenai jaringan jalan arteri primer.

##### **4.1.2.1 Ciri Jalan Arteri Primer**

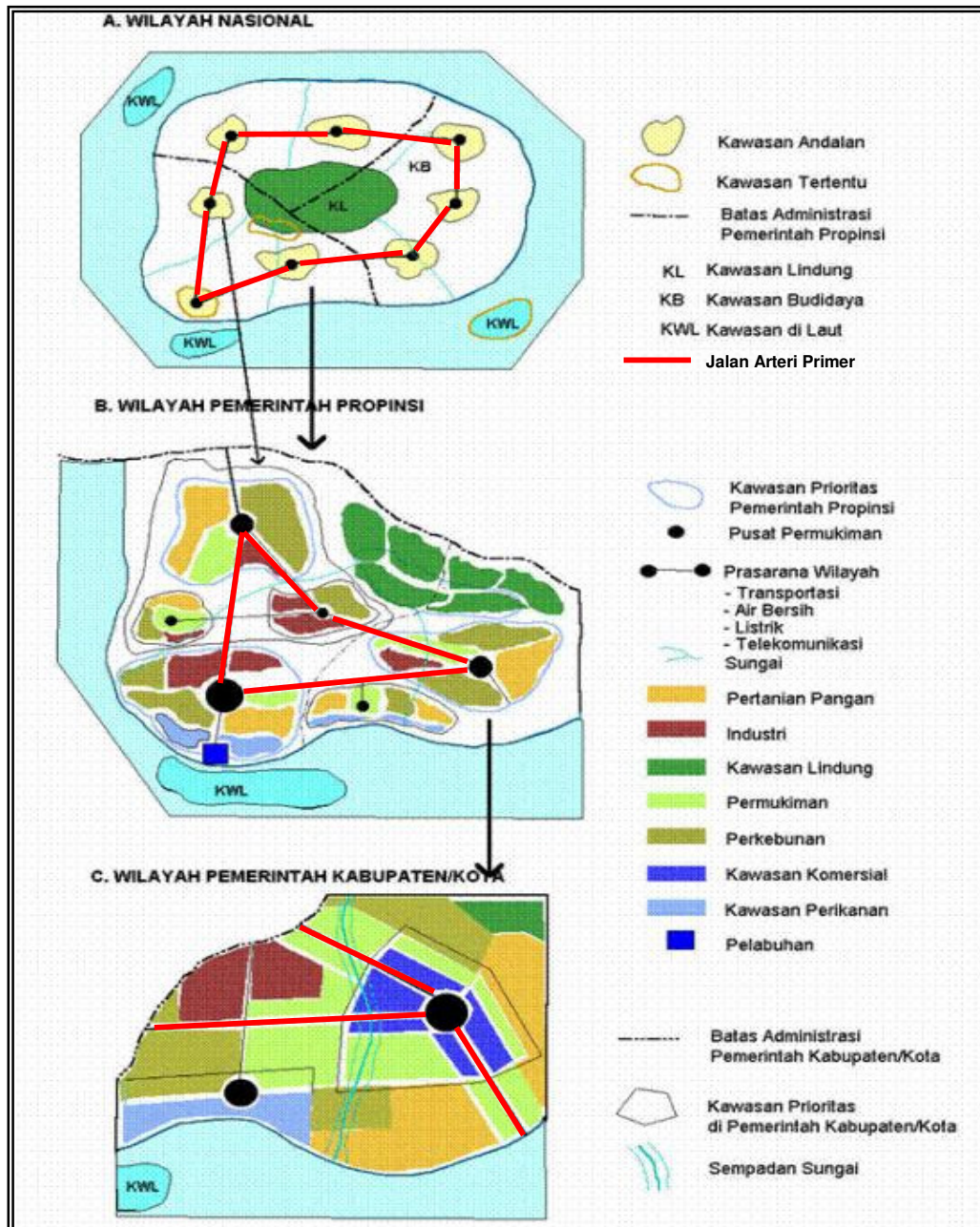
Jalan arteri primer menghubungkan secara efisien antar Pusat Kegiatan Nasional, atau antara Pusat Kegiatan Nasional dengan Pusat Kegiatan Wilayah (serta menghubungkan Pusat Kegiatan Nasional dengan kota lain di negara tetangga yang berbatasan langsung).

Ciri jalan arteri primer adalah :

- Jalan arteri primer (antar kota) yang memasuki wilayah perkotaan tidak boleh terputus (menerus);
- Jalan arteri primer melalui dan atau menuju kawasan primer;
- Lalu lintas jarak jauh pada jalan arteri primer adalah lalu lintas regional (menerus); lalu lintas menerus tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang dik atau lalu lintas lokal (dari kegiatan bersifat lokal);
- Kendaraan angkutan barang dan kendaraan angkutan umum jenis bus dapat diijinkan melalui jalan ini;
- Jalan arteri primer sebaiknya dilengkapi/disediakan tempat istirahat menurut pedoman perencanaan tempat istirahat yang ada.



Gambar 1 Sistem Jaringan Jalan Primer



Gambar 2 Sistem Jaringan Jalan Arteri Primer dalam Keterkaitan Penataan Ruang secara Fungsi Utama dan Administratif

#### 4.1.2.2 Karakteristik Jalan Arteri Primer

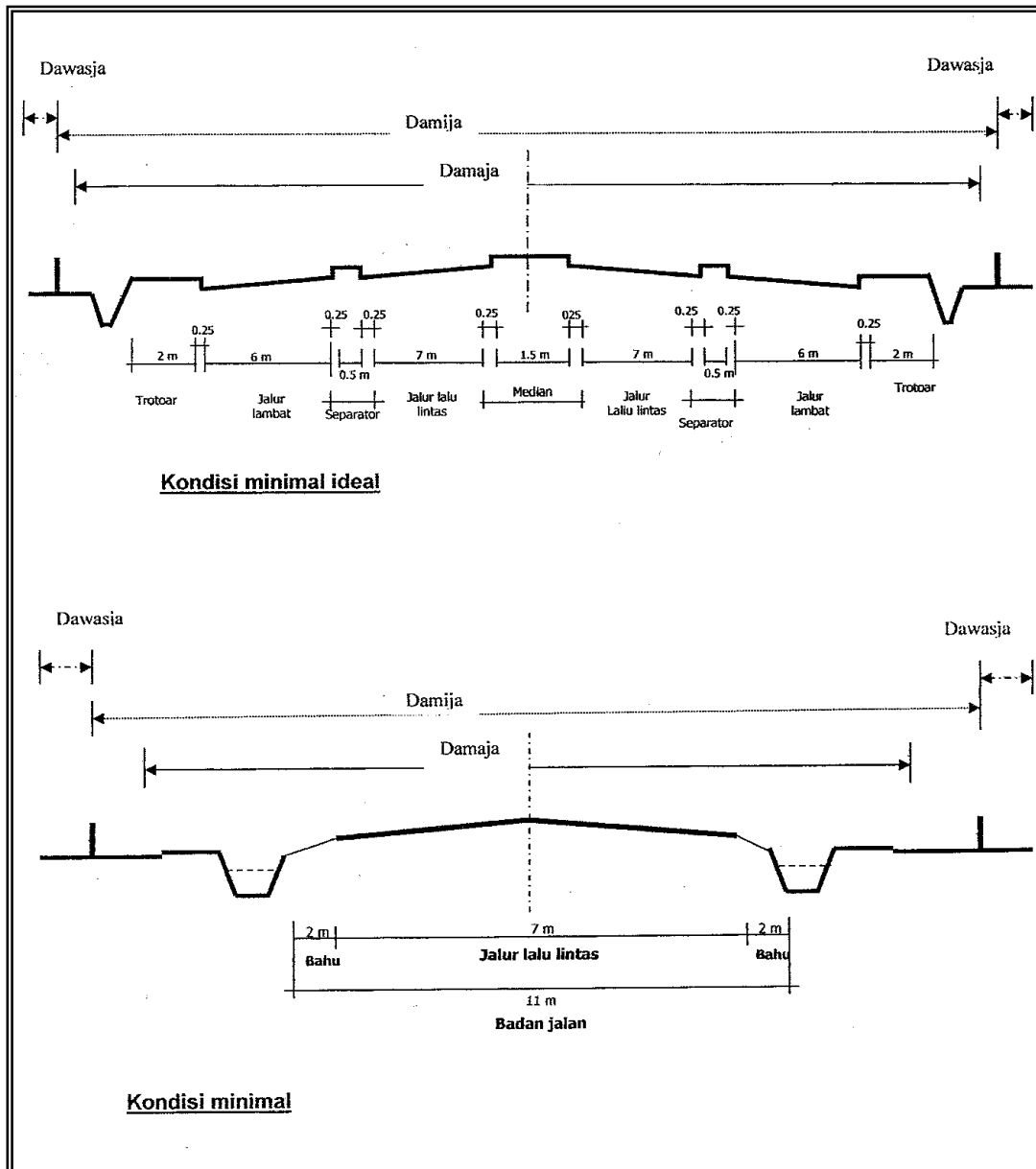
Karakteristik jalan arteri primer adalah sebagai berikut :

- Jalan arteri primer didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) kilometer per jam (km/h);
- Lebar Daerah Manfaat Jalan minimal 11 (sebelas) meter;
- Jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien; jarak antar jalan masuk/akses langsung minimal 500 meter, jarak antar akses lahan langsung berupa kopling luas lahan harus di atas 1000 m<sup>2</sup>, dengan pemanfaatan untuk perumahan;
- Persimpangan pada jalan arteri primer diatur dengan pengaturan tertentu yang sesuai dengan volume lalu lintas dan karakteristiknya;
- Harus mempunyai perlengkapan jalan yang cukup seperti rambu, marka, lampu pengatur lalu lintas, lampu penerangan jalan, dan lain-lain;
- Jalur khusus seharusnya disediakan, yang dapat digunakan untuk sepeda dan kendaraan lambat lainnya;
- Jalan arteri primer mempunyai 4 lajur atau lebih dan seharusnya dilengkapi dengan median (sesuai dengan ketentuan geometrik);
- Apabila persyaratan jarak akses jalan dan atau akses lahan tidak dapat dipenuhi, maka pada jalan arteri primer harus disediakan jalur lambat (*frontage road*) dan juga jalur khusus untuk kendaraan tidak bermotor (sepeda, becak, dll).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 1 dan penampang jalan arteri primer pada Gambar 3 dan Gambar 4.

Tabel 1 Ketentuan Teknis Jalan Arteri Primer

ASPEK	KETENTUAN
Hubungan	Menghubungkan antar PKN dengan PKN, dan PKN dengan PKW (Kawasan Primer dalam kota dengan Kawasan Primer luar kota)
Lalu lintas	Proporsi terbesar lalu lintas regional, lalu lintas ulang dik. Lalu lintas lokal tidak boleh mengganggu.
Batas Luar Dawasja	20 m dari as jalan.
Trotoar	Tidak ada di jalan arteri primer luar kota.
Jalur Pejalan Kaki dan/atau fasilitas untuk kendaraan tidak bermotor	Tidak berupa trotoar atau perkerasan, bila diperlukan disediakan seperti <i>foot path</i> , jalur sepeda, dan lain-lain.
Garis Sempadan Bangunan	Minimum 20 m.
Kecepatan Rencana Minimum	60 Km/h.
Lebar Badan Jalan Minimum (Damija)	14 m.
Jarak Antar Jalan Masuk	Minimum 500 m.
Persimpangan	Pengaturan disesuaikan dengan volume dan karakteristik lalu lintasnya
Kapasitas (desain)	Kemampuan jalan dalam menampung volume lalu lintas rata-rata tiap jam (smp/jam).
Pembatasan	Persimpangan dan tidak untuk parkir.
Perlengkapan	Median, rambu, marka, lampu lalu lintas, lampu penerangan.
Fasilitas Pelayanan	Tempat Istirahat, untuk setiap minimum jarak 25 km.



Sumber : Pedoman Penentuan Klasifikasi Fungsi Jalan di Kawasan Perkotaan, 2003.

**Gambar 3 Penampang Tipikal Jalan Arteri Primer**

#### 4.1.2.3 Kriteria Pelayanan Jalan Arteri Primer

Kriteria yang harus dipenuhi dalam pelayanan jalan arteri meliputi :

- *Kelancaran*

Kelancaran berkaitan dengan waktu perjalanan pengguna jalan yang secara teknis, diidentifikasi dengan kecepatan perjalanan. Untuk jalan arteri, kecepatan perjalanan minimal 60 km/jam. Kebutuhan akan kelancaran lalu lintas ini ditunjang dengan terbatasnya persimpangan sebidang maupun tidak sebidang pada ruas jalan, serta hambatan yang disebabkan penggunaan ruang di sekitarnya untuk kegiatan fungsional tertentu.

- *Keselamatan*

Keselamatan merupakan persyaratan yang harus dipenuhi agar pengguna jalan dapat mengendarai kendaraannya dengan selamat, pada kecepatan yang telah ditentukan. Penataan lahan secara teknis terkait dengan lebar bahu jalan, lebar bahu median, jarak simpang, tempat istirahat, *frontage road* (jalur lambat), dan lain-lain.

- *Kenyamanan*

Kenyamanan berkaitan dengan penataan lingkungan jalan secara teknis, baik dalam penerapan geometrik jalan, penerapan bentuk arsitektur bangunan dan lansekap, serta berkaitan dengan lingkungan hidup alami dan kegiatan sosial ekonomi.

#### 4.1.2.4 Jalan Kolektor Primer

Jalan kolektor primer menghubungkan secara efisien antar pusat kegiatan wilayah atau menghubungkan antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.

#### 4.1.2.5 Jalan Lokal Primer

Jalan lokal primer menghubungkan secara efisien pusat kegiatan nasional dengan persil atau pusat kegiatan wilayah dengan persil atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lokal, pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan di bawahnya, pusat kegiatan lokal dengan persil, atau pusat kegiatan di bawahnya sampai persil.

### 4.1.3 Sistem Prasarana Lainnya (lihat Rancangan Pedoman Penempatan Utilitas pada Daerah Milik Jalan)

Sistem prasarana lainnya terdiri dari jaringan telekomunikasi, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan air bersih, jaringan sanitasi, dan jaringan irigasi.

Aturan mengenai sistem prasarana lainnya yang terkait langsung dengan jaringan jalan arteri primer dapat dilihat pada Pedoman Perencanaan Utilitas Jalan.

Dalam kaitannya dengan pemanfaatan ruang di sepanjang jalan arteri primer antar kota maka :

- Tata letak jaringan utilitas paralel dengan jalan arteri primer dan mempunyai sifat *pelayanan wilayah* pada sistem jaringan jalan di luar kota, harus ditempatkan di luar DAMAJA;
- Tata letak jaringan utilitas paralel dengan jalan arteri primer dan mempunyai sifat *pelayanan lokal* pada sistem jaringan jalan di luar kota, dapat ditempatkan di luar DAMAJA sejauh mungkin, mendekati ke batas luar DAMAJA;
- Tata letak jaringan utilitas bersilangan dengan jalan arteri primer, harus memenuhi syarat ruang bebas DAMAJA (paling rendah 5 meter di atas permukaan perkerasan jalan, atau di kedalaman 1,5 meter dan harus mampu memikul beban struktur perkerasan dan lalu lintas di atasnya. Apabila jaringan utilitas telah ada lebih dahulu, maka jaringan yang dibangun belakangan harus mengikuti jaringan yang telah dibangun lebih dahulu.

## 4.2 Pola Pemanfaatan Ruang di Sepanjang Jalan Arteri Primer

### 4.2.1 Penataan Ruang Prasarana Transportasi

Penataan ruang di sepanjang Jalan Arteri Primer dititikberatkan pada koridor jalan (ruang prasarana transportasi), yang meliputi :

- *Penataan Ruang Kebutuhan Teknis Jalan*

Merupakan penataan ruang dengan dasar perkiraan lalu lintas yang meningkat secara gradual, dengan output ketentuan batas lahan daerah milik jalan (Damija) yang diperkirakan terhadap keperluan untuk penambahan lajur lalu lintas di kemudian hari.

- *Penataan Ruang Kebutuhan Penunjang Pelayanan*

Penataan ruang ini dibutuhkan dalam rangka meningkatkan pelayanan terhadap pemakai jalan, seperti tempat istirahat, dan kawasan tertentu yang dapat dikembangkan untuk melayani pemakai jalan dan memenuhi

kebutuhan perjalanan, serta kebutuhan lainnya yang melibatkan penduduk sekitarnya (bengkel kecil, rumah makan, SPBU, dan lain-lain).

- *Penataan Ruang Kebutuhan Lingkungan*

Penataan ruang kebutuhan lingkungan ini berkaitan dengan permasalahan lingkungan yang mungkin timbul setelah masa operasional, seperti kebutuhan jalan lintas (jembatan penyeberangan, dan sebagainya) karena tuntutan masyarakat sekitarnya, perkembangan lingkungan alami yang berdampak terhadap lingkungan alam sekitarnya seperti banjir, longsor, dan sebagainya.

- *Penataan Ruang Kebutuhan Jaringan Jalan*

Adalah penataan ruang yang dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan perkembangan jaringan jalan sehubungan adanya keterkaitan dengan simpul-simpul kegiatan transportasi (terminal, penumpang, terminal barang, pelabuhan laut, lapangan terbang, lintasan KA).

#### **4.2.2 Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Budaya**

Pola pemanfaatan ruang menggambarkan letak, ukuran, fungsi dari kegiatan-kegiatan budaya dan lindung. Muatan Pola Pemanfaatan Ruang meliputi deliniasi/batas kawasan kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya.

Berdasarkan PP No. 47/1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, kawasan budaya terdiri dari kawasan hutan produksi, hutan rakyat, pertanian, pertambangan, peruntukan industri, pariwisata, dan permukiman. Pemanfaatan ruang pada kawasan budaya di sepanjang jalan arteri primer antar kota meliputi :

1) *Kawasan Hutan Produksi*

Hutan produksi terdiri dari 3 jenis yaitu :

- a. Hutan Produksi Terbatas : pemanfaatannya untuk menunjang kepentingan pembangunan dengan produksi secara terbatas dan untuk kepentingan umum terbatas.
- b. Hutan Produksi Biasa : pemanfaatannya untuk menunjang kepentingan pembangunan dan untuk kepentingan umum.
- c. Hutan Produksi yang Dapat Dikonversi : pemanfaatannya sebagai kawasan hutan yang dicadangkan untuk dapat digunakkan bagi pengembangan kegiatan budaya lainnya (transmigrasi, permukiman, pertanian, dan perkebunan).

Kriteria ruang hutan produksi secara umum :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat pengolahan hasil hutan seperti kawasan industri;
- Memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, angkutan sungai, jalan raya, kereta api);
- Didukung oleh ketersediaan tenaga kerja;
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas sumberdaya lingkungan dan sumberdaya air (sungai, mata air, dan air tanah);
- Di dalam radius pelayanan jaringan jalan dan sungai serta pusat permukiman/industri pengolahan hasil hutan.

2) *Kawasan Pertanian*

- Kawasan Pertanian Lahan Basah : kawasan pertanian dengan sistem pengelolaan yang memerlukan air (gilir musim atau terus menerus sepanjang tahun) dengan tanaman utama padi/sagu dan atau dibudidayakan untuk usaha tani perikanan.
- Kawasan Pertanian Lahan Kering : areal lahan yang keadaan dan sifat fisiknya mempunyai tingkat kesesuaian yang tinggi bagi tanaman palawija dan hortikultura (kebun rakyat, tanaman hortikultura, palawija, padi ladang, dan dapat dibudidayakan untuk usaha tani peternakan).
- Kawasan Tanaman Tahunan/Semusim : areal yang diperuntukkan untuk jenis tanaman keras/tahunan sebagai tanaman utama yang dikelola dengan teknologi sederhana sampai tinggi dan memperhatikan as-as konservasi tanah dan air (perkebunan besar atau rakyat dan hutan produksi). Dalam kawasan ini dimungkinkan adanya budidaya permukiman terbatas.

Kriteria ruang :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat pengolahan hasil pertanian seperti kawasan industri, dan kawasan peternakan;
- Memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (angkutan sungai, jaringan jalan);
- Didukung oleh ketersediaan tenaga kerja;
- Didukung oleh prasarana irigasi/sumber air;
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan permukiman pedesaan;
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan industri pengolahan hasil pertanian;
- Di dalam radius pelayanan jaringan jalan regional dan lokal;

- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan kegiatan perkebunan, kehutanan, peternakan dan perikanan.

### 3) Kawasan Pertambangan

Kawasan pertambangan terdiri dari :

- Kawasan pertambangan terbuka (*surface mining*) : kawasan pertambangan dimana semua kegiatan penggaliannya dilakukan di tempat terbuka, langsung berhubungan dengan udara luar.
- Kawasan pertambangan bawah tanah (*underground mining*) : kawasan pertambangan dimana kegiatan penggaliannya dilakukan di bawah tanah dengan menggunakan sistem tambang bawah tanah.

Kriteria ruang :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat pengolahan hasil pertanian seperti kawasan industri dan kawasan peternakan;
- Memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional dan internasional (pelabuhan laut, angkutan sungai, jalan raya, kereta api);
- Didukung oleh ketersediaan tenaga kerja;
- Di luar wilayah permukiman penduduk dan hutan lindung minimal jarak 3 – 20 km dengan batas yang jelas, dapat dipisahkan oleh hutan dan atau perkebunan;
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas sumberdaya air seperti sungai, mata air, air tanah, waduk dan udara.

### 4) Kawasan Industri

Kawasan industri terdiri dari :

- Kawasan industri yang mendekati bahan baku : industri kimia dasar (ammonia, semen, dinker, kaca, pulp dan kertas, industri organik dan anorganik), industri mesin dan logam dasar (besi baja, aluminium, tembaga, timah, kereta api, pesawat terbang, kapal, alat-alat berat lainnya).
- Kawasan industri yang mendekati pasar : industri aneka pangan, industri aneka tekstil dan kimia, industri aneka alat listrik dan logam, industri aneka bahan bangunan dan umum

Kriteria ruang :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat produksi seperti kawasan pertanian, pertambangan, perikanan, peternakan;
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, terminal kargo, angkutan sungai, bandar udara, jalan raya, kereta api);

- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan konsumen dan bahan baku;
- Memiliki akses yang tinggi dengan jaringan jalan regional atau sekitar jalan regional untuk menampung angkutan berat (klasifikasi Jalan Kelas A • 10.000 ton);
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan ketersediaan tenaga kerja;
- Di luar wilayah permukiman penduduk/permukiman perkotaan dan hutan lindung minimal jarak 3 – 20 km dengan batas yang jelas, dapat dipisahkan oleh hutan dan atau perkebunan;
- Antara kawasan industri dengan kawasan perumahan perlu dikembangkan suatu kawasan penyangga (*buffer zone*);
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas sumberdaya air (sungai, mata air, air tanah, waduk dan udara).

#### 5) Kawasan Pariwisata

Kawasan pariwisata terdiri dari :

- Kawasan wisata alam : lebih menonjolkan panorama alam, dilengkapi dengan jasa pelayanan makan, minum, akomodasi. Wisata alam dibagi lagi menjadi dua yaitu wisata pegunungan dan wisata bahari.
- Kawasan wisata buatan : terdiri dari wisata sejarah dan budaya, dan taman rekreasi.

Kriteria ruang :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat produksi seperti kawasan pertanian, perikanan dan perkebunan;
- Memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, terminal kargo, angkutan sungai, bandar udara, jalan raya, kereta api);
- Didukung oleh ketersediaan tenaga kerja;
- Jauh dari kegiatan yang memproduksi polusi tinggi (industri, tambang, TPA, pasar ternak/ikan);
- Didukung oleh prasarana dan sarana penunjang serta pelengkapanya (pasar/kios hasil kerajinan, akomodasi, energi listrik, telepon, air bersih, persampahan, sanitasi jaringan jalan);
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan kawasan industri kecil/*handycraft*, pusat budaya masyarakat/kesenian, bangunan pertunjukan.

6) *Kawasan Permukiman*

Kawasan permukiman dibagi dua :

- Kawasan permukiman perkotaan : ruang yang diperuntukkan bagi pengelompokan permukiman penduduk dengan dominasi kegiatan non pertanian (pemerintahan, perdagangan, dan jasa lainnya) untuk menampung penduduk pada saat sekarang maupun perkembangannya di masa yang akan datang.
- Kawasan permukiman pedesaan : ruang yang diperuntukkan bagi pengelompokan permukiman penduduk yang terikat dengan pola lingkungan pedesaan, dominasi kegiatan usahanya di bidang pertanian dan sarana serta prasarana pertanian.

Kriteria ruang kawasan permukiman secara umum :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat produksi seperti kawasan pertanian, pertambangan, perikanan, peternakan, kehutanan, dsb;
- Memiliki aksesibilitas cukup baik terhadap wilayah sekitarnya (adanya jalan raya, jalan kereta api, angkutan umum, angkutan sungai);
- Didukung oleh ketersediaan prasarana dan sarana penunjang seperti rumah sakit, sekolah, pasar, fasilitas sosial dan fasilitas umum, dsb;
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas lingkungan dan kualitas sumberdaya air;
- Berada di luar kawasan yang berfungsi lindung.

Kriteria ruang kawasan permukiman perkotaan :

- Memiliki kawasan perumahan dengan kepadatan bangunan rendah sampai tinggi (rumah susun), tipe rumah mewah sampai sederhana, kavling besar sampai kecil;
- Memiliki aksesibilitas yang lengkap (jaringan sistem primer, tol, sekunder, dan lokal), dengan sistem pelayanan angkutan jalan raya, jalan rel, angkutan udara dan angkutan sungai);
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan prasarana dan sarana penunjang seperti rumah sakit, sekolah sampai perguruan tinggi, perdagangan dan jasa, pelabuhan udara, pelabuhan laut, terminal kargo, terminal bus, parkir, jaringan utilitas yang baik, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya sesuai dengan jumlah penduduk dan hirarki kota (metropolitan, besar, sedang, kecil);
- Antar kawasan dihubungkan oleh aksesibilitas yang baik, sesuai dengan fungsi pelayanan kegiatannya;
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas lingkungan dan kualitas sumberdaya air;

- Berada di luar kawasan yang berfungsi lindung.

Kriteria ruang kawasan permukiman pedesaan :

- Memiliki kawasan perumahan dengan kepadatan bangunan rendah sampai sedang, tipe rumah relatif homogen, kavling besar sampai sedang;
- Memiliki aksesibilitas cukup baik (sekunder dan lokal), dengan sistem pelayanan angkutan jalan raya, dan angkutan sungai/danau/laut;
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan prasarana dan sarana penunjang seperti puskesmas, sekolah, perdagangan tradisional, terminal, tambatan perahu/perahu motor, Balai Desa, industri penggilingan padi, kios/depot/koperasi/BPR, pasar pelelangan hasil bumi, industri es, tempat pengeringan, perbengkelan, jaringan utilitas, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya yang diatur menurut jumlah penduduk dan perkembangan wilayahnya;
- Antar kawasan dihubungkan oleh aksesibilitas yang baik (jalan desa/lingkungan/setapak, angkutan pedesaan);
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas lingkungan dan kualitas sumberdaya air;
- Berada di luar kawasan yang berfungsi lindung.

7) *Kawasan Budaya Lainnya*

a. *Kawasan Hutan Kota*

Pembagian Kawasan Hutan Kota adalah sebagai berikut : Jalur Hijau, Taman Kota, Kebun dan Halaman, Kebun Raya, Hutan Raya, dan Kebun Binatang, Hutan Lindung, Kuburan dan Taman Makam Pahlawan.

Kriteria ruang kawasan hutan kota :

- Berfungsi sebagai kawasan lindung;
- Ditranskan pada lokasi yang memiliki tingkat polusi tinggi, dan atau pinggiran kota, bantaran sungai/laut.

b. *Kawasan Hutan Rakyat*

Kawasan hutan rakyat mempunyai fungsi hidrologis/pelestarian ekosistem, luas penutupan tajuk minimal 50 persen dan merupakan tanaman cepat tumbuh dengan luas minimal 0,25 hektar.

Kriteria ruang kawasan hutan rakyat :

- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat pengolahan hasil hutan seperti kawasan industri;

- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, angkutan sungai, jalan raya, kereta api);
- Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan ketersediaan tenaga kerja;
- Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas sumberdaya lingkungan dan sumberdaya air (sungai, mata air, air tanah).

### **4.3 Pelaksanaan Pemanfaatan Ruang Kawasan Budidaya**

#### **4.3.1 Umum**

Sesuai ketentuan UU 24 Tahun 1992 Pasal 15, ditetapkan bahwa:

- a. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang, beserta pembiayaannya yang didasarkan atas rencana tata ruang.
- b. Pemanfaatan ruang tersebut diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

#### **4.3.2 Pelaksanaan Program Pemanfaatan Ruang**

Dalam rangka program pemanfaatan ruang sesuai pasal 15 UU No. 24 Tahun 1992, maka:

- a. Bagi investasi pemerintah, program pemanfaatan ruang dituangkan dan diselenggarakan melalui **Program Pembangunan Daerah** (Propeda) dan Program/Proyek tahunan.
- b. Bagi investasi masyarakat, diatur dan diselenggarakan dalam bentuk **pelayanan umum** dengan mengacu pada rencana tata ruang yang terdiri atas : pelayanan perizinan pemanfaatan ruang termasuk pengaturan insentif dan disinsentif.

#### **4.3.3 Pelayanan Perizinan Pemanfaatan Ruang**

Izin pemanfaatan ruang dalam hal ini berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Pemanfaatan ruang melalui mekanisme perizinan ini merupakan wewenang dari Pemerintah Kabupaten/Kota, sedangkan untuk konteks pemanfaatan ruang strategis dan berskala besar sudah wewenang Gubernur, dimana sebelum

dikeluarkan izin oleh Bupati/Walikota harus direkomendasikan terlebih dahulu oleh Gubernur (melalui rekomendasi prinsip tata ruang).

#### 4.3.3.1 Rekomendasi Tata Ruang

Pemberian rekomendasi diberikan berdasarkan prinsip-prinsip tata ruang yang mencakup :

- a. Gagasan rencana : penyesuaian antara potensi wilayah dengan identifikasi masalah pembangunan dan perumusan tujuan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan visi dan misi yang tertuang dalam RTRW Kabupaten/Kota.
- b. Kesesuaian peruntukan : pemanfaatan ruang yang diarahkan dengan persyaratan yang ditentukan dapat mengkomodasikan pemanfaatan ruang yang telah didokasikan RTRW Provinsi /Kabupaten.
- c. Persyaratan pemanfaatan ruang

Persyaratan pemanfaatan ruang dipertimbangkan dari :

- 1) hubungan fungsional antara satu kegiatan dengan kegiatan lainnya, dengan pengaturan :
  - Kegiatan yang saling menunjang didekatkan, dan kegiatan yang saling mengganggu dijauhkan.
  - Kegiatan yang menghasilkan polusi tertentu (udara, air, suara) perlu pengaturan pencegahannya.
- 2) Persyaratan dokasi pemanfaatan ruang yang dipertimbangkan dari besaran arus lalu lintas yang dihasilkan oleh setiap unit lingkungan peruntukan yang akan membebani pemanfaatan jalan arteri primer di sekitar kawasan tersebut, dengan memperhatikan faktor-faktor :
  - *Trip rate* (TR), yang diartikan sebagai jumlah perjalanan rata-rata perhari yang dilakukan oleh perorangan yang melakukan kegiatan pada suatu bidang lahan dengan fungsi tertentu.
  - *Trip generation* (TG), yang diartikan sebagai jumlah perjalanan yang dihasilkan oleh suatu unit lingkungan peruntukan unit pemanfaatan ruang.
  - *Trip distribution* (TD), yang diartikan sebagai penyebaran perjalanan yang dihasilkan oleh unit lingkungan peruntukan (unit pemanfaatan ruang) tertentu.
- d. Jangka waktu rekomendasi : ditetapkan berdasarkan kebijakan pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota dan pemenuhan persyaratan pemanfaatan ruang.

#### 4.3.3.2 Pengaturan dan Ketentuan Teknis Geometrik Pemanfaatan Ruang Kawasan

Pengaturan dan ketentuan teknis geometris pemanfaatan ruang mencakup:

- 1) Pengaturan jumlah dan jarak jalan masuk/jalan simpang yang diperkenankan pada kawasan di sepanjang jalan arteri untuk meniadakan konflik perpotongan (konflik mengumpul, konflik perpotongan).
- 2) Pengaturan pemanfaatan ruang sepanjang jalan arteri dengan sistem jaringan jalan yang berkaitan dengan :
  - o Lebar jalan (dawasja, damija, dan damoja)
  - o Garis sempadan bangunan/pagar
  - o Pola aliran lalu lintas yang diharapkan dalam kawasan
  - o Jumlah simpangan yang ada pada jalan arteri primer.
- 3) Pengaturan ketinggian dan kepadatan bangunan

Pengaturan ini ditentukan berdasarkan kemampuan fisik/daya dukung lahan, jumlah penduduk yang akan ditampung, dengan mempertimbangkan:

- o Daya dukung daerah tangkapan air
- o Faktor sosid ekonomi
- o Kepadatan penduduk yang diarahkan pada setiap blok atau areal tertentu
- o Estetika lingkungan

#### 4.3.4 Pengaturan Insentif dan Disinsentif

Kebijakan insentif bertujuan untuk memberikan dorongan terhadap kegiatan yang sesuai dengan tujuan rencana tata ruang. Kebijakan disinsentif dilakukan untuk membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

*Perangkat insentif* yang dapat diterapkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang antara lain:

- Kemudahan untuk mendapat ijin/perpanjangan ijin usaha pemanfaatan ruang bagi kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- Kemudahan untuk mendapatkan dukungan prasarana dan sarana yang menunjang usaha produktif;
- Kemudahan mendapatkan kredit usaha atau kegiatan ekonomi yang menunjang fungsi kawasan;
- Jaminan perlindungan terhadap kegiatan penyelenggaraan sewa ruang atau lahan;

- Pemberian kompensasi kepada masyarakat yang dirugikan dengan diterapkannya rencana tata ruang wilayah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

*Perangkat dsinsentif* yang dapat dikembangkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang antara lain:

- Tidak diberikan ijin atau perpanjangan ijin kegiatan pemanfaatan ruang bagi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- Tidak diberikan prasarana dan sarana pendukung pada kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;

Pengenaan sanksi terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

#### **4.4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari kegiatan penataan ruang yang dipersiapkan sejak awal proses perencanaan tata ruang. Konsep pengendalian dimulai sebelum rencana tata ruang diimplementasikan dengan memasukkan indikator pencapaian hasil, sebagai dasar-dasar kriteria yang diperlukan, pada saat rencana dilaksanakan dan sesudah implementasi. Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang wilayah sebagai berikut :

##### **4.4.1 Pengawasan**

Penyelenggaraan pengawasan dilakukan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi.

- *Pelaporan* merupakan kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai kegiatan pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- *Pemantauan* adalah usaha mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- *Evaluasi* adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang. Evaluasi mempunyai kedudukan penting sebagai masukan pada peninjauan kembali rencana tata ruang, sehingga rencana tata ruang harus selalu disesuaikan dengan perkembangan yang terjadi.

Pengawasan pemanfaatan ruang di kawasan budidaya meliputi kegiatan :

- Pengawasan terhadap proses pelaksanaan berbagai kegiatan berdasarkan prosedur dan tata cara pemanfaatan ruang di kawasan budidaya;
- Pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan penelitian eksplorasi mineral dan air tanah serta kegiatan lain terkait dengan pencegahan bencana dam;
- Pengawasan ruang agar tidak terjadi tumpang tindih pemberian hak pengelaaan lebih dari satu pada suatu kawasan;
- Pemantauan dan evaluasi secara berkala dalam pemanfaatan ruang.

#### 4.4.2 Penertiban

Tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi yang berupa sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pengenaan denda yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah masing-masing (lihat Tabel 2 dan Tabel 3).

Penertiban terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang di kawasan budidaya meliputi :

- Penegakan prosedur perijinan pemanfaatan ruang untuk menjamin ruang yang akan dibangun sesuai dengan rencana peruntukan ruang, ketentuan teknis dan kegiatan yang telah direncanakan.
- Pemberian ijin mendirikan bangunan harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, perijinan, pengawasan dan penertiban merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling mengkait.

*Perijinan* merupakan langkah awal sebagai dasar dalam kegiatan pengawasan dan penertiban. Suatu ijin diberikan kepada pemohon dengan dasar rencana tata ruang. Berdasarkan perijinan kegiatan pengawasan dan penertiban dalam pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan sampai dengan pengenaan sanksi atau dengan insentif dan disinsentif.

Beberapa bentuk pengendalian pemanfaatan ruang melalui mekanisme perijinan antara lain : Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR), Surat Ijin Penambangan Daerah (SPID), Ijin Lokasi, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Ijin Undang-Undang Gangguan/HO.

Tabel 2 Alternatif Bentuk Penertiban

Bentuk Pelanggaran	Alternatif Bentuk Penertiban
<b>Setelah RTR Diundangkan</b>	
1. Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang/penggunaan lahan yang telah ditetapkan dalam RTR.	<ul style="list-style-type: none"> <li>} Kegiatan/pembangunan dihentikan;</li> <li>} Pencabutan ijin.</li> </ul>
2. Pemanfaatan sesuai dengan fungsi ruang tetapi luasan tidak sesuai dengan ketentuan dalam RTRW.	<ul style="list-style-type: none"> <li>} Kegiatan/pembangunan dihentikan;</li> <li>} Kegiatan dibatasi pada luasan yang ditetapkan;</li> <li>} Denda;</li> <li>} Kurungan.</li> </ul>
3. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi kondisi teknis pemanfaatan ruang (bangunan, proporsi pemanfaatan, dll) tidak sesuai dengan persyaratan teknis yang ditetapkan dalam RTR.	<ul style="list-style-type: none"> <li>} Kegiatan dihentikan;</li> <li>} Memenuhi persyaratan teknis.</li> </ul>
4. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi bentuk atau pola pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam RTR.	<ul style="list-style-type: none"> <li>} Kegiatan dihentikan;</li> <li>} Menyesuaikan bentuk pemanfaatan ruang;</li> <li>} Denda;</li> <li>} Kurungan.</li> </ul>
<b>Sebelum RTR Diundangkan</b>	
1. Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pemulihan fungsi ruang secara bertahap melalui : <ul style="list-style-type: none"> <li>} Pembatasan masa perijinan;</li> <li>} Pemindahan/relokasi/resettlement;</li> <li>} Penggantian yang layak.</li> </ul> </li> <li>b. Pengendalian pemanfaatan ruang melalui : <ul style="list-style-type: none"> <li>} Pembatasan luas areal pemanfaatan ruang;</li> <li>} Pembatasan perluasan bangunan;</li> <li>} Pembatasan jenis &amp; skala kegiatan;</li> <li>} Penyesuaian persyaratan teknik;</li> <li>} Penyesuaian bentuk pemanfaatan ruang.</li> </ul> </li> <li>c. Pembinaan melalui penyuluhan</li> </ul>
2. Pemanfaatan sesuai dengan fungsi ruang tetapi luasan menyimpang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pengendalian pemanfaatan ruang melalui : <ul style="list-style-type: none"> <li>} Pembatasan luas areal pemanfaatan ruang;</li> <li>} Pembatasan perluasan bangunan;</li> <li>} Pembatasan jenis &amp; skala kegiatan.</li> </ul> </li> <li>b. Pembinaan melalui penyuluhan</li> </ul>
3. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi persyaratan teknis menyimpang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pengendalian pemanfaatan ruang melalui : <ul style="list-style-type: none"> <li>} Penyesuaian persyaratan teknis;</li> <li>} Pembatasan perluasan bangunan;</li> <li>} Pembatasan jenis &amp; skala kegiatan.</li> </ul> </li> <li>b. Pembinaan melalui penyuluhan</li> </ul>
4. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi bentuk pemanfaatan ruang menyimpang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pengendalian pemanfaatan ruang melalui : <ul style="list-style-type: none"> <li>} Penyesuaian bentuk pemanfaatan ruang;</li> <li>} Pembatasan perluasan bangunan;</li> <li>} Pembatasan jenis &amp; skala kegiatan;</li> <li>} Penyesuaian persyaratan teknik.</li> </ul> </li> <li>b. Pembinaan melalui penyuluhan</li> </ul>

**Tabel 3 Kegiatan Penertiban Pemanfaatan Ruang**

No	Kegiatan	Keluaran	Pelaksana	Keterangan
1	Menugaskan Tim Khusus/PPNS untuk mengkaji secara hukum atas pelanggaran pemanfaatan ruang	Rumusan kajian hukum pelanggaran pemanfaatan ruang	Bupati/ Walikota	<ul style="list-style-type: none"> <li>♣ Bupati dapat membentuk Tim Khusus untuk melakukan koordinasi tindakan penertiban yang melibatkan Bagian Penertiban, Satpol Pamong Praja &amp; instansi terkait.</li> <li>♣ Pelanggaran yang dikaji adalah yang baru maupun yang sudah dikenai sanksi.</li> </ul>
2	Menyiapkan langkah-langkah penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang	Rumusan awal langkah-langkah penertiban	Bappeda Kab/Kota	Penertiban dilakukan pada pelanggaran yang sudah pernah dikenai sanksi maupun yang belum
3	Membahas langkah penertiban dalam forum TKPR Provinsi	Rumusan final langkah-langkah penertiban	TKPR Kab/Kota	
4	Menugaskan Tim Khusus/PPNS untuk melaksanakan koordinasi tindakan penertiban	Keputusan Bupati tentang pembentukan Tim Khusus bagi penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang	Bupati/ Walikota	
5	Melaporkan kepada Bupati tentang rencana tindakan penertiban	Surat Ketua TKPR Kab kepada Bupati tentang rencana tindakan penertiban	TKPRD Kab/Kota	
6	Koordinasi tindakan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang	Pemberian sanksi administratif kepada aparat pemerintah atau sanksi administratif kepada masyarakat	Tim khusus penertiban	<ul style="list-style-type: none"> <li>♣ Tim khusus dapat menugaskan anggotanya untuk melaksanakan tindakan penertiban sesuai dengan fungsi dan tugas yang telah ditetapkan perundang-undangan</li> <li>♣ Tim khusus dapat bekerja sama dengan polisi, Kodim, dll untuk melaksanakan tindakan penertiban langsung</li> </ul>
7	Pengawasan pelaksanaan sanksi	Daftar pelanggar yang tidak melaksanakan sanksi	Tim khusus penertiban	Apabila pelanggar tidak menjalankan sanksinya maka Tim Khusus wajib mengajukan ke pengadilan untuk diproses secara hukum
8	Pengajuan atau pengaduan ke lembaga peradilan	Berkas pengajuan ke pengadilan	<ul style="list-style-type: none"> <li>♣ Tim khusus</li> <li>♣ Masyarakat atau badan hukum</li> </ul>	Pengajuan ke lembaga peradilan dapat dilakukan oleh masyarakat atau badan hukum tertentu apabila merasa dirugikan oleh pelanggar
9	Pengenaan sanksi	Sanksi pidana dan/atau sanksi perdata	Lembaga peradilan	Sanksi dikenakan apabila terbukti bersalah secara hukum oleh pengadilan

## **4.5 Kelembagaan dan Peran Serta Masyarakat**

### **4.5.1 Kelembagaan**

Kelembagaan yang dimaksud dalam pedoman ini berkaitan dengan kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Pusat dan Daerah serta lembaga yang tersedia pada masing-masing provinsi, kabupaten dan kota, adalah lembaga yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penataan ruang, pembangunan dan pengelolaan prasarana jalan, lingkungan hidup dan lembaga yang berwenang dalam mengelola sektor-sektor dominan dalam pengaturan pemanfaatan ruang dan pembangunan jalan.

Tugas dan fungsi kelembagaan dalam rangka pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi :

- a. Mendefinisikan kawasan sepanjang jalan arteri primer antar kota sesuai kriteria;
- b. Menetapkan rona lingkungan kawasan di sepanjang jalan arteri primer antar kota;
- c. Menyusun rencana tata ruang kawasan di sepanjang jalan arteri primer antar kota berdasarkan kriteria pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. Merumuskan program pengelolaan kawasan di sepanjang jalan arteri primer antar kota;
- e. Memantau dan mengendalikan pemanfaatan ruang sepanjang jalan arteri primer;
- f. Menjaga agar fungsi jalan arteri primer tidak berubah sesuai aturan.

### **4.5.2 Kegiatan Peran Serta Masyarakat dalam Pemanfaatan Ruang**

Peran masyarakat adalah kegiatan yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat untuk berminat, bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang, meliputi:

- a. Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan kebijakan pemanfaatan ruang di sepanjang jalan arteri primer antar kota;
- b. Melakukan peningkatan efisiensi dan, efektifitas serta menjaga keserasian dalam pemanfaatan ruang dengan fungsi jalan arteri;
- c. Melaksanakan pembangunan, berdasarkan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- d. Melakukan kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan
- e. Memberikan masukan untuk menetapkan lokasi pemanfaatan ruang.

#### **4.5.3 Kegiatan Peran Serta Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

- a. Turut serta dalam melaksanakan pemantauan dan pengawasan pemanfaatan ruang di sekitar jalan arteri primer antar kota;
- b. Memberikan masukan dalam alternatif tindakan penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- c. Memberikan masukan kepada lembaga yang berwenang dalam menyusun laporan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan.
- d. Mengingatkan lembaga yang berwenang atas terganggunya fungsi jalan arteri primer sebagai akibat dari kegiatan penggunaan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

## **5 Ketentuan Teknis**

### **5.1 Kawasan Hutan Produksi**

#### **5.1.1 Tujuan Pengaturan**

- Meminimalkan gangguan dari keberadaan kawasan hutan produksi terhadap fungsi jalan arteri primer;
- Menjaga keserasian lansekap pada koridor jalan arteri primer;
- Menjaga fungsi hidrolgis dan kelestarian lingkungan/ekosistem.

#### **5.1.2 Kesesuaian Peruntukan**

##### *1) Kriteria Peruntukan Kawasan Hutan Produksi Terbatas*

Kawasan hutan dengan faktor-faktor lereng lapangan, jenis tanah, curah hujan yang mempunyai nilai skor 125-174 di luar hutan suaka alam, hutan wisata, dan hutan konversi lainnya (SK Mentan No.683/Kpts/Um/8/1981 dan 837/Kpts/Um/1980).

##### *2) Kriteria Peruntukan Kawasan Hutan Produksi Tetap*

Kawasan hutan dengan faktor-faktor lereng lapangan, jenis tanah, curah hujan yang mempunyai nilai skor 124 atau kurang, di luar hutan suaka alam, hutan wisata, dan hutan konversi lainnya (SK Mentan No.683/Kpts/Um/8/1981 dan 837/Kpts/Um/1980)

3) *Kriteria Peruntukan Kawasan Hutan Produksi Konversi*

Kawasan hutan dengan faktor-faktor lereng lapangan, jenis tanah, curah hujan yang mempunyai nilai skor 124 atau kurang, di luar hutan suaka alam, hutan wisata, dan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas, dan hutan konversi lainnya (SK Menteri No.683/Kpts/Um/8/1981 dan 837/Kpts/Um/1980)

### 5.1.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Untuk kawasan hutan produksi secara umum :

- a. Topografi : keterengkan berkisar 8 – 40% (landai sampai dengan curam);
- b. Hidrologi : berfungsi sebagai penyangga air;
- c. Geologi : berperan melindungi tanah dari longsor;
- d. Karakteristik tanah memiliki tingkat kepekaan terhadap erosi rendah sampai tinggi;
- e. Klimatologi : memiliki intensitas hujan tinggi sampai rendah (13,6 – 34,8 mm/hr.hujan);
- f. Dalam radius pelayanan jaringan jalan (sungai, jalan raya).

Untuk kawasan hutan produksi biasa adalah sebagai berikut :

- a. Topografi : keterengkan berkisar 0 – 40% (landai sampai dengan curam);
- b. Hidrologi : berfungsi sebagai penyangga air;
- c. Geologi : berperan melindungi tanah dari longsor;
- d. Karakteristik tanah memiliki tingkat kepekaan terhadap erosi rendah sampai tinggi;
- e. Dalam radius pelayanan jaringan jalan (sungai, jalan raya).

Untuk kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi adalah sebagai berikut :

- a. Topografi : keterengkan berkisar 0 – 40% (landai sampai dengan agak curam);
- b. Geologi : tanah dengan tingkat kepekaan erosi rendah;
- c. Karakteristik tanah memiliki tingkat kepekaan terhadap erosi rendah sampai sedang;
- d. Dalam radius pelayanan jaringan jalan (sungai, jalan raya).

#### 5.1.4 Standar Teknis

- a. Penetapan batas lahan dawasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu ldu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;
- c. Penetapan ketentuan tempat pemberhentian dan tempat parkir kendaraan dat berat dan dat angkut;
- d. Penetapan larangan pembangunan fisik di sepanjang koridor jalan arteri;
- e. Pelarangan menambah/memperluas ruang kegiatan fungsional yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- f. Disinsentif dukungan infrastruktur yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan.

### 5.2 Kawasan Pertanian

#### 5.2.1 Tujuan Pengaturan

- Meminimalkan gangguan dari keberadaan kawasan pertanian terhadap fungsi jalan arteri primer;
- Menjaga keserasian lansekap pada koridor jalan arteri primer;
- Menjamin keberlangsungan proses produksi dan distribusi kawasan pertanian;
- Menjamin keselamatan penduduk dan tenaga kerja pada kawasan pertanian.

#### 5.2.2 Kesesuaian Peruntukan

Lokasi peruntukan kawasan pertanian sesuai dengan lokasi pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Propinsi dan RTRW Kabupaten.

##### 1) *Kriteria Peruntukan Kawasan Pertanian Lahan Basah*

Kawasan yang mempunyai sistem dan atau potensi pengembangan pengairan yang memenuhi kriteria :

- Ketinggian < 1.000 meter (dberch rendah);
- Kelerengan < 40% ;
- Kedalaman efektif lapisan tanah atas > 30 cm;
- Curch hujan antara 1.500 – 4.000 mm per tahun;

- Berada pada daerah endapan aluvial/endapan banjir dan batuan lunak dengan muka air tanah dangkal.

2) *Kriteria Peruntukan Kawasan Pertanian Lahan Kering*

Kawasan yang tidak mempunyai sistem atau pengembangan pengairan dan memenuhi kriteria :

- Ketinggian < 1.000 meter;
- Kelerengan < 40% ;
- Kedalaman efektif lapisan tanah atas > 30 cm;
- Curah hujan antara 1.500 – 4.000 mm per tahun.

3) *Kriteria Peruntukan Kawasan Perkebunan*

Kawasan yang memenuhi kriteria :

- Ketinggian < 2.000 meter;
- Kelerengan < 40% ;
- Kedalaman efektif lapisan tanah atas > 30 cm;
- Curah hujan > 1.500 mm per tahun.

### 5.2.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

- a. Penggunaan lahan sesuai dengan kriteria yang ditetapkan;
- b. Orientasi pergerakan dari kawasan pertanian tidak langsung ke jalan arteri primer;
- c. Tidak memberikan perpanjangan izin HGU dan HGB pada ruang di sepanjang koridor jalan;
- d. Tidak memberikan pelayanan umum perizinan penggunaan lahan untuk kegiatan fungsional di sepanjang koridor jalan, sebatas tidak mengganggu keberadaan fungsi jalan;
- e. Menerapkan aspek dsinsentif ekonomi di sepanjang koridor jalan arteri, meliputi :
  - Pengenaan biaya dampak pembangunan secara progresif;
  - Pengenaan pajak khusus secara progresif;
  - Pengenaan retribusi progresif bagi pelanggaran sempadan dan ruang pada koridor jalan arteri.
- f. Menerapkan aspek dsinsentif fisik di sepanjang koridor jalan arteri, meliputi :

- Pelarangan pemberian utilitas umum terhadap kegiatan budaya yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- Pelarangan menambah/memperluas ruang kegiatan budaya yang diperkirakan akan memberikan dampak negatif terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- Disinsentif dukungan infrastruktur yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan.

#### **5.2.4 Standar Teknis**

- a. Penetapan batas lahan dawasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu ldu lintas dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;
- c. Penetapan ketentuan tempat pemberhentian dan tempat parkir kendaraan serta tempat istirahat di sepanjang kawasan;
- d. Penetapan larangan pembangunan fisik di sepanjang koridor jalan arteri;
- e. Penyediaan lahan untuk pembuatan jalan kendaraan dengan pergerakan lambat yang menunjang kegiatan produksi.

### **5.3 Kawasan Pertambangan**

#### **5.3.1 Tujuan Pengaturan**

- Menekan gangguan keberadaan kawasan pertambangan terhadap fungsi jalan arteri primer;
- Menjamin keberlangsungan proses produksi dan distribusi kawasan pertambangan;
- Menjamin keselamatan penduduk dan tenaga kerja pada kawasan pertambangan.

#### **5.3.2 Kesesuaian Peruntukan**

- a. Lokasi peruntukan kawasan pertambangan sesuai dengan dokasi pemanfaatan ruang yang diatur dalam RT RW Propinsi dan RT RW Kabupaten;
- b. Lokasi tidak berada di kawasan hutan lindung untuk menjaga keseimbangan lingkungan.

### 5.3.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

a. Rona lingkungan awd, terdiri dari :

- Topografi : bahan galian terletak di daerah dataran, perbukitan yang bergelombang atau landai {kemiringan lereng antara ( $0^{\circ}$  -  $17^{\circ}$ ), curam ( $17^{\circ}$  -  $36^{\circ}$ ) hingga sangat curam ( $> 36^{\circ}$ ), pada dur sungai, dan cara pencapaian.
- Lokasi penambangan :
  - tidak berada di kawasan hutan lindung, dengan tujuan untuk menjaga keseimbangan lingkungan.
  - tidak terletak pada bagian hulu dari dur-dur sungai (yang umumnya bergradien dasar sungai yang tinggi), dengan maksud untuk menghindari bahaya banjir dan sedimentasi di bagian hilir sungai.
  - tidak terletak terlalu dekat terhadap daerah permukiman, dengan maksud untuk menghindari bahaya yang diakibatkan oleh gerakan tanah, pencemaran udara, serta kebisingan akibat lalu lintas pengangkutan bahan galian, mesin pemecah batu, ledakan dinamit, dan sebagainya. Jarak dari permukiman 1 - 2 km bila digunakan bahan peledak dan minimal 500 m bila tanpa peledakan.
  - tidak terletak di daerah tadah hujan (daerah imbuhan) untuk menjaga kelestarian sumber air (mata air, air tanah, dan sebagainya).
  - tidak terletak pada lereng curam ( $> 40\%$ ) yang kemantapan lerengnya kurang stabil untuk menghindari terjadinya erosi dan longsor.
  - Bila penambangan dilakukan di dalam sungai, harus seimbang dengan kecepatan sedimentasi.

b. Geologi, terdiri dari :

- Jenis dan besarnya cadangan/deposit bahan tambang secara ekonomis menguntungkan untuk dieksplorasi.
- Lokasi penggalian tidak terletak di daerah rawan bencana dan seperti gerakan tanah, jalar gempa, bahaya letusan gunung api, dan sebagainya.

Khusus untuk kawasan pertambangan di sungai, kriteria teknisnya adalah sebagai berikut :

#### *Lokasi Penambangan*

- Tidak diijinkan melakukan penambangan di daerah degradasi, tikungan luar, tebing, dan bagian-bagian sungai yang kritis serta di sekitar bangunan-bangunan sungai pada umumnya.

- Penambangan diarahkan ke daerah-daerah degradasi/sedimentasi, tikungan dalam, bagian-bagian tertentu pada sungai berjalir (*braiding*) dan daerah rencana sudetan serta kantong-kantong pasir/lahar.

#### *Posisi Penambangan*

Jarak posisi penambangan yang pasti terhadap suatu bangunan sungai ditentukan oleh macam bangunan, jenis material, dan ketebalan lapisan perisai dasar sungai.

Secara umum jarak penambangan terhadap bangunan sungai ditentukan sebagai berikut :

- Lokasi penambangan yang berada di sebelah hulu bangunan sungai sekurang-kurangnya berjarak 500 meter dari bangunan yang bersangkutan.
- Lokasi penambangan yang berada di sebelah hilir bangunan sungai, sekurang-kurangnya berjarak 1000 m dari bangunan yang bersangkutan.
- Jarak pasti lokasi penambangan terhadap suatu bangunan sungai ditetapkan berdasarkan penelitian dan perhitungan, baik ke arah hulu dan hilir maupun ke samping pada arah melintang sungai.

#### **5.3.4 Standar Teknis**

- a. Penetapan batas lahan dawasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu lalu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;
- c. Penetapan ketentuan tempat pemberhentian dan tempat parkir kendaraan dat berat dan dat angkut;
- d. Penetapan larangan pembangunan fisik di sepanjang koridor jalan arteri;
- e. Pelarangan menambah/memperluas ruang kegiatan fungsional yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- f. Disinsentif dukungan infrastruktur yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan.

## 5.4 Kawasan Industri

### 5.4.1 Tujuan Pengaturan

- Menekan gangguan keberadaan kawasan industri terhadap fungsi jalan arteri primer;
- Menjamin keberlangsungan proses produksi dan distribusi kawasan industri;
- Menjamin keselamatan penduduk dan tenaga kerja pada kawasan industri.

### 5.4.2 Kesesuaian Peruntukan

Ruang untuk kawasan industri secara umum adalah :

- Lokasi peruntukan kawasan industri sesuai dengan lokasi pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Propinsi dan RTRW Kabupaten;
- Memberikan dampak perkembangan terhadap pusat pengolahan hasil industri;
- Memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional dan internasional (pelabuhan laut, angkutan sungai, jalan raya, kereta api).

### 5.4.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

1. Kawasan Industri yang Mendekati Bahan Baku
  - a. Topografi : dengan lereng 0 – 8 %, ketinggian tidak lebih dari 1000 meter dpl.
  - b. Hidrologi : bebas genangan, dekat dengan sumber air, drainase baik sampai sedang.
  - c. Klimatologi : berada pada lokasi dengan tingkat arah angin minimum yang menuju permukiman penduduk.
  - d. Geologi : dapat menunjang konstruksi bangunan, tidak berada di daerah rawan bencana longsor.
  - e. Lahan : area cukup luas minimal 10 ha; karakteristik tanah bertekstur sedang sampai kasar, berada pada tanah marginal untuk pertanian.
2. Kawasan Industri yang Mendekati Pasar
  - a. Topografi : dengan lereng 0 % – 8 %
  - b. Hidrologi : bebas genangan, dekat dengan sumber air.

- c. Klimatologi : berada pada lokasi dengan tingkat arah angin minimum yang menuju permukiman penduduk.
- d. Geologi : dapat menunjang konstruksi bangunan, tidak berada di daerah rawan bencana langsung.
- e. Lahan : area cukup luas minimal 10 ha; karakteristik tanah bertekstur bertekstur sedang sampai kasar, berada pada tanah marginal untuk pertanian.

#### **5.4.4 Standar Teknis**

- a. Penetapan batas lahan diwasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu lalu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;
- c. Penetapan ketentuan tempat pemberhentian dan tempat parkir kendaraan di sepanjang kawasan;
- d. Pembatasan jalan akses ke lingkungan industri minimal setiap 500 meter;
- e. Pembatasan pemanfaatan lahan pada ruang persimpangan jalan dari kegiatan fungsional;
- f. Penetapan larangan pembangunan fisik di sepanjang koridor jalan arteri primer dalam radius jarak 500 meter.

### **5.5 Kawasan Pariwisata**

#### **5.5.1 Tujuan Pengaturan**

- Menekan gangguan keberadaan kawasan pariwisata terhadap fungsi jalan arteri primer;
- Menjamin keberlangsungan proses produksi dan distribusi kawasan pariwisata;
- Menjamin keselamatan penduduk dan tenaga kerja pada kawasan pariwisata.

#### **5.5.2 Kesesuaian Peruntukan**

- Lokasi peruntukan kawasan pariwisata sesuai dengan lokasi pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Provinsi atau Kabupaten dan rencana pengembangan pariwisata;

- mempunyai fungsi yang mendukung kegiatan ekonomi dan keberadaan jalan arteri primer;
- memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, terminal kargo, angkutan sungai, bandar udara, jalan raya, kereta api).

### 5.5.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

- a. Pemanfaatan ruang untuk kawasan pariwisata tidak mengganggu lahan pertanian produktif.
- b. Kegiatan pemanfaatan kawasan pariwisata meliputi lahan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana sebagai tempat untuk menyelenggarakan kegiatan wisata;
- c. Penyediaan sarana dan prasarana meliputi jenis sarana dan prasarana, tingkat aksesibilitas, dan dampak kegiatan pariwisata terhadap kondisi lalu lintas di sekitarnya.
- d. Menerapkan aspek disinsentif ekonomi di sepanjang koridor jalan arteri, meliputi :
  - Pengenaan pajak khusus secara progresif;
  - Pengenaan retribusi progresif bagi pelanggaran sempadan dan ruang pada koridor jalan arteri.
- e. Menerapkan aspek disinsentif fisik di sepanjang koridor jalan arteri, meliputi :
  - Pelarangan pemberian utilitas umum terhadap kegiatan budaya (kegiatan fungsional) yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
  - Pelarangan menambah/memperluas ruang kegiatan fungsional yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
  - Disinsentif dukungan infrastruktur yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan.

### 5.5.4 Standar Teknis

- a. Penetapan batas lahan dawasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu lalu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;

- c. Penetapan ketentuan tempat pemberhentian dan tempat parkir kendaraan serta tempat istirahat di sepanjang kawasan;
- d. Penetapan larangan pembangunan fisik di sepanjang koridor jalan arteri;
- e. Pengaturan intensitas penggunaan lahan secara proporsional (KLB/KDB);
- f. Pengaturan tata letak bangunan di sepanjang koridor jalan arteri;
- g. Pembatasan jalan akses ke lingkungan wisata minimal setiap 500 meter;
- h. Pembatasan pemanfaatan lahan pada ruang persimpangan jalan dari kegiatan fungsional;
- i. Pengaturan tata letak bangunan pada persimpangan jalan;
- j. Penyediaan ruang untuk fasilitas transportasi (halte, jembatan penyeberangan).

## 5.6 Kawasan Permukiman

Kawasan permukiman dapat dibagi menjadi beberapa blok peruntukan : permukiman skala besar (real estate, BTN, RSS), Rumah Susun, dan permukiman biasa.

- a. *Perumahan Skala Besar* memiliki karakteristik sebagai berikut :
  - ♣ Penggunaan lahan kawasan meliputi areal cukup luas;
  - ♣ Tata letak bangunan dan fasilitas terencana;
  - ♣ Dilengkapi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum;
  - ♣ Jumlah penduduk yang ditampung relatif besar dengan tingkat kepadatan yang diatur;
  - ♣ Jalan lingkungan tersusun sesuai pola tata bangunan yang direncanakan;
  - ♣ Memiliki jalan akses permukiman ke jalan yang lebih besar.
- b. *Rumah Susun* memiliki karakteristik sebagai berikut :
  - ♣ Penggunaan lahan relatif tidak luas pada bidang lahan tertentu;
  - ♣ Tata letak bangunan dan fasilitas terencana dan dilengkapi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum;
  - ♣ Jalan akses memanfaatkan trase yang telah ada.
- c. *Perumahan Biasa* memiliki karakteristik sebagai berikut :
  - ♣ Penggunaan lahan relatif tidak luas dan tersebar pada bidang-bidang lahan tertentu;

- ♣ Tata letak bangunan, fasilitas sosial dan fasilitas umum tidak terencana;
- ♣ Jalan lingkungan berkembang mengikuti pertumbuhan pembangunan rumah dan tidak teratur;
- ♣ Memiliki jalan langsung ke jalan utama.

### 5.6.1 Tujuan Pengaturan

- a. Tujuan pengaturan untuk kawasan permukiman pedesaan adalah menjaga agar kawasan permukiman tidak terganggu oleh keberadaan jalan arteri primer (yang digunakan untuk kegiatan umum).
- b. Tujuan pengaturan untuk jalan arteri primer adalah :
  - Meminimalkan dampak negatif terhadap jalan arteri primer;
  - Mengatur intensitas bangunan di sepanjang jalan arteri primer;
  - Menjaga keserasian lansekap di sepanjang jalan arteri primer.

### 5.6.2 Kesesuaian Peruntukan

- a. Lokasi peruntukan permukiman sesuai dengan lokasi pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Provinsi atau Kabupaten;
- b. Kondisi fisik kawasan permukiman memiliki sudut keterenggan < 15% ;
- c. Lokasi kawasan permukiman mempunyai fungsi yang mendukung keberadaan jalan arteri primer (fungsi primer).

### 5.6.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

- a. Penggunaan lahan berskala besar (minimal 20 ha);
- b. Pengaturan kapling dengan ukuran sedang hingga besar (minimal 200 m<sup>2</sup>);
- c. Kepadatan bangunan sedang hingga rendah (100 – 200 unit/ha);
- d. Orientasi pergerakan dari kawasan permukiman tidak langsung ke jalan arteri;
- e. Menerapkan aspek disinsentif ekonomi di sepanjang koridor jalan arteri, meliputi :
  - Pengenaan pajak khusus secara progresif pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana;

- Pengenaan retribusi progresif bagi pelanggaran sempadan dan ruang pada koridor jalan arteri;
- Pelarangan pemberian utilitas umum terhadap kegiatan fungsional yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- Pelarangan menambah/memperluas ruang kegiatan fungsional, yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- Disinsentif dukungan infrastruktur yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan.

#### 5.6.4 Standar Teknis

- a. Penetapan batas lahan dawasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada, atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu lalu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;
- c. Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan arteri primer, ditentukan berdasarkan lebar jalan arteri dan peruntukan persil;
- d. Letak garis sempadan dengan memperhatikan point c., tidak boleh kurang dari batas luas Dawasja;
- e. Letak garis sempadan bangunan sepanjang jalan lain adalah separuh lebar rencana jalan;
- f. Garis pondasi pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berimpit dengan batas terluar;
- g. Garis lingkungan pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan ukuran radius/serongan/lengkungan atas dasar simpangan jalan;
- h. Garis pondasi teras terluar yang sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar jalan dikurangi sebanyak 2 (dua) meter dan tidak melebihi garis pondasi pagar terluar dihitung dari batas terluar jalan;
- i. Intensitas bangunan di sepanjang jalan arteri adalah rendah, dengan KLB maksimum 40% dan KDB 0,8;
- j. Ketinggian bangunan maksimum 2 lantai;
- k. Penyediaan lahan untuk pembuatan jalan kendaraan dengan pergerakan lambat yang menunjang kegiatan permukiman.

## **5.7 Kawasan Budidaya Lainnya**

### **5.7.1 Tujuan Pengaturan**

- Meminimalkan gangguan dari keberadaan kawasan hutan kota dan hutan rakyat terhadap fungsi jalan arteri primer;
- Menjaga keserasian lansekap pada koridor jalan arteri primer;
- Menjaga fungsi hidrologis dan kelestarian lingkungan/ekosistem.

### **5.7.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang**

Untuk kawasan hutan kota adalah :

- a. Kondisi tanah mengandung C-organik yang cukup dan kaya unsur hara yang lain;
- b. Jenis tanaman bersifat estetika non produksi;
- c. Jenis tanaman bersifat konservasi dan menyerap polusi suara/debu;
- d. Luas hutan kota sekitar 10 % sampai dengan 60 % dari luas kota;
- e. Lokasi hutan bisa memanfaatkan hutan yang sudah ada.

Untuk kawasan hutan rakyat adalah :

- a. Mempunyai lereng lapangan berkisar 0 – 40 %;
- b. Karakteristik tanah yang memiliki tingkat kepekaan terhadap erosi rendah sampai sedang;
- c. Intensitas hujan rendah sampai sangat tinggi dengan kisaran 13,6 – 34,8 mm/Hr.Hujan;
- d. Mempunyai ketinggian tidak lebih dari 1000 meter di atas permukaan laut;
- e. Luas minimal 0,25 hektar;
- f. Mempunyai fungsi hidrologis/pelestarian ekosistem;
- g. Luas penutupan tajuk minimal 50 % dan merupakan tanaman cepat tumbuh.

### **5.7.3 Standar Teknis**

- a. Penetapan batas lahan dawasja sesuai dengan dimensi lebar jalan yang ada atau minimum 20 meter;
- b. Penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu lalu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;

- c. Penetapan ketentuan tempat pemberhentian dan tempat parkir kendaraan di sepanjang kawasan;
- d. Pembatasan jalan akses ke lingkungan industri minimal setiap 500 meter;
- e. Pembatasan pemanfaatan lahan pada ruang persimpangan jalan dari kegiatan fungsional;
- f. Penetapan larangan pembangunan fisik di sepanjang koridor jalan arteri primer dalam radius jarak 500 meter.

**Lampiran A**  
**(Informatif)**  
**Daftar nama dan lembaga**

**1. Pemrakarsa**

Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah

**2. Penyusun**

Nama	Lembaga
1. DR. Ir. I.F. Poernomosidhi, MSc	Dit. Penataan Ruang Wilayah Tengah – Ditjen Penataan Ruang
2. Ir. Agusbari Salendra, MSc	Pusat Litbang Transportasi – Balitbang Dep. Kimpraswil
3. Ir. Puthut S., CES, MSc	Pusat Litbang Permukiman – Balitbang Dep. Kimpraswil
4. Dra. Lina Marlita, CES	Dit. Penataan Ruang Nasional – Ditjen Penataan Ruang
5. Drs. Muchsin Assegaf	Dit. Penataan Ruang Wilayah Tengah – Ditjen Penataan Ruang
6. Ir. Bachd Edison N., MT	Dit. Penataan Ruang Wilayah Barat – Ditjen Penataan Ruang
7. Drs. Kristianto Salaiman	Dit. Penataan Ruang Nasional – Ditjen Penataan Ruang
8. Endra Saleh A., ST, MSc	Dit. Penataan Ruang Nasional – Ditjen Penataan Ruang
9. Indra P. Warpani, ST	Dit. Penataan Ruang Nasional – Ditjen Penataan Ruang
10. Sri Nurnaeni, ST	Dit. Penataan Ruang Nasional – Ditjen Penataan Ruang
11. Ir. Arifadi	Dit. Penataan Ruang Nasional – Ditjen Penataan Ruang