

BAB IV

RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA / RENCANA UMUM TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN

4.1. Umum

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan, berdasarkan pasal 22 ayat (1) UU No. 24/1992 tentang Penataan Ruang, merupakan rencana umum tata ruang sebagai penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi atau Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Metropolitan ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kota/Kawasan Perkotaan. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan adalah kebijaksanaan yang menetapkan lokasi dari kawasan yang harus dilindungi dan dibudidayakan serta wilayah yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam jangka waktu perencanaan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan merupakan rencana pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan perkotaan dalam jangka panjang. Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.

Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan adalah *10 tahun*.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan dituangkan ke dalam peta dengan ketelitian skala *1: 50.000* hingga *1: 20.000*.

4.2 Fungsi Rencana

Fungsi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan adalah untuk:

- menjaga konsistensi perkembangan Kota/Kawasan Perkotaan dengan strategi perkotaan nasional dan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi dalam jangka panjang;
-

- menciptakan keserasian perkembangan kota dengan wilayah sekitarnya;
- menciptakan keterpaduan pembangunan sektoral dan daerah.

4.3 Manfaat Rencana

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan adalah sebagai pedoman untuk:

- Perumusan kebijakan pokok pemanfaatan ruang di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan;
- Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan dan keserasian antar sektor;
- Penetapan lokasi investasi yang dilaksanakan pemerintah dan atau masyarakat di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan (rujukan bagi penerbitan ijin lokasi bagi pembangunan);
- Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan di wilayah Kota dan Wilayah Kabupaten;
- Pemanfaatan ruang bagi kegiatan pembangunan.

4.4 Muatan Rencana

Adapun muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan, meliputi:

1. Tujuan pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
 2. Rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan, meliputi:
 - a. Struktur pemanfaatan ruang yang meliputi distribusi penduduk, sistem kegiatan pembangunan dan sistem pusat-pusat pelayanan permukiman perkotaan termasuk pusat pelayanan koleksi dan distribusi; sistem prasarana transportasi; sistem telekomunikasi, sistem energi, sistem prasarana pengelolaan lingkungan termasuk sistem pengairan;
 - b. Pola pemanfaatan ruang yang meliputi kawasan lindung, kawasan permukiman, kawasan jasa (perniagaan, pemerintahan, transportasi, pariwisata, dll), kawasan perindustrian.
 3. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan mencakup upaya:
 - a. pengelolaan kawasan lindung dan budidaya;
 - b. pengelolaan kawasan fungsional perkotaan, dan kawasan tertentu;
 - c. pengembangan kawasan yang diprioritaskan dalam jangka waktu perencanaan, termasuk kawasan tertentu;
-

- d. penatagunaan tanah, air, udara dan sumber daya lainnya dengan memperhatikan keterpaduan sumber daya alam dengan sumber daya buatan;
 - e. pengembangan sistem kegiatan pembangunan dan sistem pusat-pusat pelayanan permukiman perkotaan; sistem prasarana transportasi; sistem telekomunikasi, sistem energi, sistem prasarana pengelolaan lingkungan termasuk sistem pengairan (penanganan, pentahapan dan prioritas pengembangan yang ditujukan untuk perwujudan struktur pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan).
4. Pedoman pengendalian pembangunan wilayah kota/kawasan perkotaan, meliputi:
- a. Pedoman perijinan pemanfaatan ruang/pengembangan Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan bagi kegiatan pembangunan di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan (pedoman pemberian ijin lokasi);
 - b. Pedoman pemberian kompensasi, serta pemberian insentif dan pengenaan dis-insentif di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan;
 - c. Pedoman pengawasan (pelaporan, pemantauan, dan evaluasi) dan penertiban (termasuk pengenaan sanksi) pemanfaatan ruang di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan.

4.5. Proses Perencanaan

Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah penentuan arah pengembangan, identifikasi potensi dan masalah pembangunan, perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan, dan penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan (**lihat Gambar 4.1**).

1. Penentuan arah pengembangan

Dalam menentukan arah pengembangan Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan dilakukan pula penentuan batas wilayah perencanaan. Dalam hal Daerah Kota, wilayah perencanaan adalah dalam batas administrasi Daerah Kota tersebut; sedangkan bagi Daerah Kabupaten, batas Kawasan Perkotaan ditentukan berdasarkan kriteria yang berlaku. Selain itu diperlukan peninjauan terhadap aspek ekonomi, sosial, budaya, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta fungsi pertahanan keamanan.

2. Identifikasi potensi dan masalah pembangunan

Mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah perencanaan (Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan)

untuk mewujudkan keterpaduan, keseimbangan, dan keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan kota/kawasan perkotaan jangka panjang.

Dalam melakukan kegiatan identifikasi permasalahan di kawasan perkotaan, ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan;

a. Perkembangan sosial-kependudukan;

Dimaksudkan untuk melihat gambaran kegiatan sosial kependudukan, baik tingkat pertumbuhan penduduk, ukuran keluarga, budaya atau aktivitas sosial penduduk termasuk tradisi, serta pergerakan penduduk (migrasi) yang mencerminkan daya tarik kawasan.

b. Prospek pertumbuhan ekonomi;

Dimaksudkan untuk melihat gambaran sektor-sektor pendorong perkembangan ekonomi dan tingkat perkembangannya yang dapat dilihat dari faktor ketenagakerjaan, PDRB, kegiatan usaha dan perkembangan penggunaan tanah dan produktivitasnya.

c. Daya dukung fisik dan lingkungan;

Dimaksudkan untuk melihat kemampuan fisik dan lingkungan perkotaan dalam mendukung pengembangan yang akan terjadi maupun yang ada pada saat ini. Termasuk diantaranya adalah untuk mengidentifikasi lahan-lahan potensial bagi pengembangan selanjutnya. Informasi yang dibutuhkan bagi keperluan tersebut antara lain:

- Kondisi tata guna tanah (penggunaan tanah);
- Kondisi bentang alam kawasan;
- Lokasi geografis;
- Sumber daya air;
- Kondisi lingkungan yang tergambarkan dari kondisi topografi dan pola drainase;
- Sensitivitas kawasan terhadap lingkungan, bencana alam dan keempaan;
- Status dan nilai tanah;
- Ijin lokasi, dll.

d. Daya dukung prasarana dan fasilitas perkotaan;

Dimaksudkan untuk melihat kondisi tingkat pelayanan prasarana dan sarana perkotaan bagi kebutuhan aktivitas penduduk perkotaan dalam menunjang fungsi dan peran kawasan di wilayah perkotaan. Informasi yang dibutuhkan bagi keperluan ini antara lain:

- Jenis infrastruktur perkotaan;
-

- Jangkauan pelayanan;
- Jumlah penduduk yang terlayani;
- Kapasitas pelayanan.

Dengan informasi tersebut, diharapkan dapat diformulasikan kondisi kawasan terutama yang menyangkut keserasian dan keterpaduan pengembangan kawasan perkotaan, antara pengembangan kota inti dan pusat-pusat aktivitas maupun wilayah pengaruhnya. Formulasi kondisi kawasan tersebut mencakup permasalahan, potensi, peluang, serta tantangan yang ada maupun kecenderungan yang akan datang.

3. Perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan, mencakup kegiatan:

a. Perumusan visi, misi, dan tujuan pembangunan wilayah kota/kawasan perkotaan; yang dilakukan berdasarkan hasil analisis di atas.

b. Perkiraan Kebutuhan Pengembangan

Tujuan pengembangan dijabarkan ke dalam perkiraan kebutuhan pengembangan fungsional pusat-pusat dan kawasan serta kebutuhan keterkaitan fungsional pusat-pusat dan wilayah pengaruhnya yang meliputi:

- Perkiraan kebutuhan pengembangan kependudukan;
- Perkiraan kebutuhan pengembangan ekonomi perkotaan;
- Perkiraan kebutuhan fasilitas sosial dan ekonomi perkotaan;
- Perkiraan kebutuhan pengembangan lahan perkotaan;
 - ✓ kebutuhan ekstensifikasi;
 - ✓ kebutuhan intensifikasi;
 - ✓ perkiraan ketersediaan lahan bagi pengembangan.
- Perkiraan kebutuhan prasarana dan sarana perkotaan.

c. Perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan

Tahap akhir dari proses perencanaan tata ruang wilayah kota/kawasan perkotaan, adalah perumusan rencana yang merupakan pengejawantahan dari tujuan pengembangan serta perkiraan kebutuhan pengembangan. Dengan demikian rencana umum ini akan merupakan pedoman bagi hasil pencapaian tujuan pengembangan yang telah berhasil diformulasikan.

Rencana umum ini merupakan acuan pengembangan kawasan perkotaan, yang selanjutnya digunakan sebagai pedoman bagi perencanaan tata ruang kota, khususnya bagi perumusan visi pengembangan kota secara individu.

4. Penetapan rencana tata ruang

Untuk mengoperasionalkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan, perlu adanya suatu upaya penetapan rencana tata ruang dalam bentuk Peraturan Daerah Kota/Kabupaten.

Dalam rangka mengakomodasikan kepentingan dan kebutuhan masyarakat dalam pengembangan perkotaan, terutama untuk menjamin terwujudnya kesejahteraan masyarakat perkotaan; hak dan kewajiban masyarakat kota harus tercermin dalam proses perencanaan.

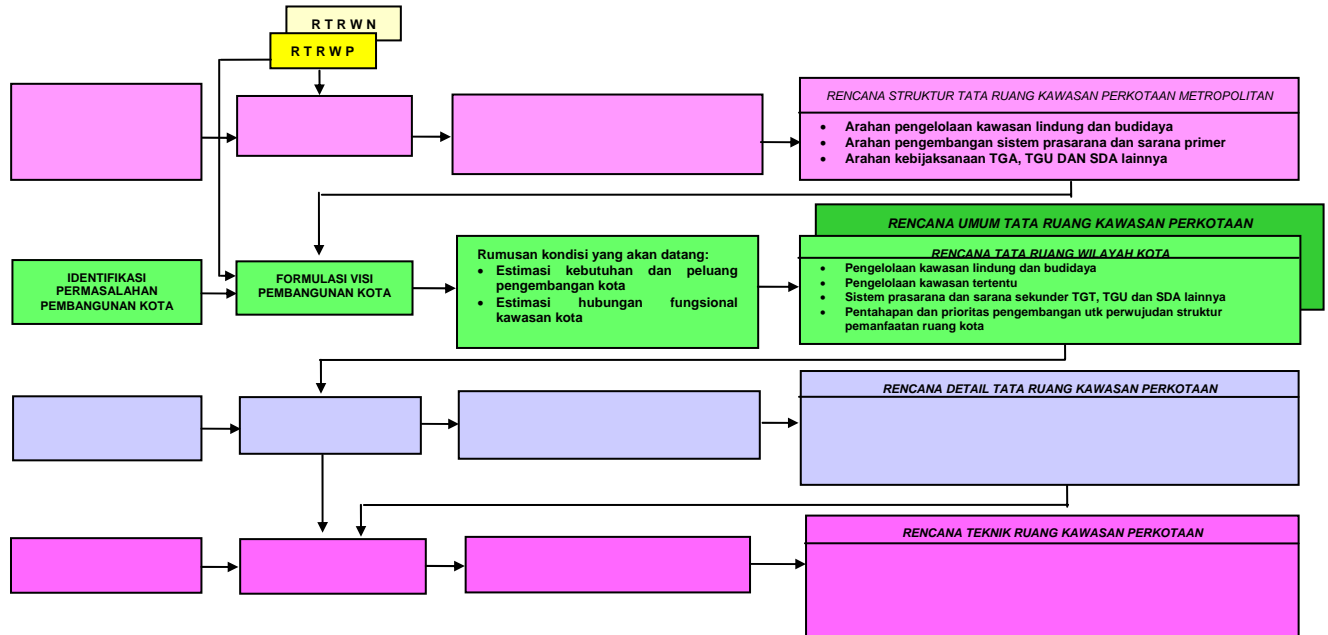
Masyarakat berhak untuk berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan. **Masyarakat berkewajiban berperan serta** dalam memelihara kualitas ruang dan berkewajiban menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, produk Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan merupakan hasil kesepakatan seluruh pelaku pembangunan (*stakeholders*), termasuk masyarakat.

Peranserta masyarakat dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan perkotaan menganut asas-asas demokratis, kesetaraan gender, dan keterbukaan. Pendekatan ini merupakan dasar bagi pendekatan "*community driven planning*" yang menjadikan masyarakat sebagai penentu dan pemerintah sebagai fasilitatornya. Sejalan dengan proses penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang *iteratif*, maka keterlibatan masyarakat ada pada setiap proses tersebut dan selalu tanggap dan mengikuti setiap dinamika dan perkembangan di dalam masyarakat.

Peranserta masyarakat dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan dapat diwujudkan dalam bentuk pengajuan usul, memberi saran, atau mengajukan keberatan kepada pemerintah. Dalam mengajukan usul, memberikan saran, atau mengajukan keberatan kepada pemerintah dalam rangka penataan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan dapat dilakukan melalui pembentukan forum kota, asosiasi profesi, media massa, LSM, lembaga formal kemasyarakatan (sampai tingkat lembaga perwakilan rakyat).

Gambar 4.1
Bagan Alir Penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan



4.6. Produk Rencana

Produk Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan, adalah sebagai berikut:

4.6.1 Tujuan Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan

4.6.2 Rencana Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan

A. Rencana Struktur Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan

1. *Arahan Pengembangan dan Distribusi Penduduk*

Arahan distribusi penduduk merupakan perkiraan jumlah penduduk Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan hingga akhir tahun perencanaan yang selanjutnya dirinci dalam distribusi pada setiap kawasan, sesuai dengan daya dukungnya.

1) Materi yang diatur

Distribusi penduduk sampai dengan akhir tahun perencanaan.

2) Kedalaman materi yang diatur

Jumlah penduduk kota pada akhir tahun perencanaan yang dirinci dalam unit-unit lingkungan atau yang mempunyai wilayah setingkat kelurahan.

3) Pengelompokan materi yang diatur

Distribusi penduduk tiap unit lingkungan dan kepadatan penduduk pada setiap kawasan permukiman.

2. *Rencana Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan*

Rencana ini merupakan susunan yang diharapkan dari unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam perkotaan, lingkungan sosial perkotaan, dan lingkungan buatan perkotaan yang secara hirarkis dan struktural berhubungan satu sama lain membentuk tata ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan (**lihat Gambar 4.2 dan 4.3**); yang meliputi distribusi penduduk per unit permukiman perkotaan, dan sebaran pusat-pusat pelayanan perkotaan (fungsi primer dan sekunder).

1) Materi yang diatur

Distribusi pusat-pusat pelayanan perkotaan (fungsi primer dan sekunder termasuk pusat-pusat permukiman perkotaan);

distribusi penduduk per unit-unit pelayanan sampai dengan akhir tahun perencanaan.

2) Kedalaman materi yang diatur

- Distribusi pusat-pusat pelayanan perkotaan dirinci sampai pusat pelayanan lingkungan permukiman perkotaan;
- Distribusi jumlah penduduk wilayah kota/kawasan perkotaan pada akhir tahun perencanaan dirinci dalam unit-unit lingkungan atau setingkat kelurahan.

3) Pengelompokan materi yang diatur

- Perdagangan yang terdiri dari:
 - perdagangan skala regional;
 - perdagangan skala kota;
 - perdagangan skala sebagian kota atau lokal.
 - Pendidikan yang terdiri dari:
 - perguruan tinggi;
 - sekolah lanjutan tingkat atas;
 - sekolah lanjutan tingkat pertama;
 - sekolah dasar.
 - Pelayanan kesehatan yang terdiri dari:
 - rumah sakit umum kelas A;
 - rumah sakit umum kelas B;
 - rumah sakit umum kelas C;
 - rumah sakit umum kelas D;
 - pusat kesehatan masyarakat pembantu.
 - Pelayanan rekreasi dan atau olah raga yang terdiri dari:
 - pelayanan skala kota;
 - pelayanan skala lokal atau sebagian kota.
-

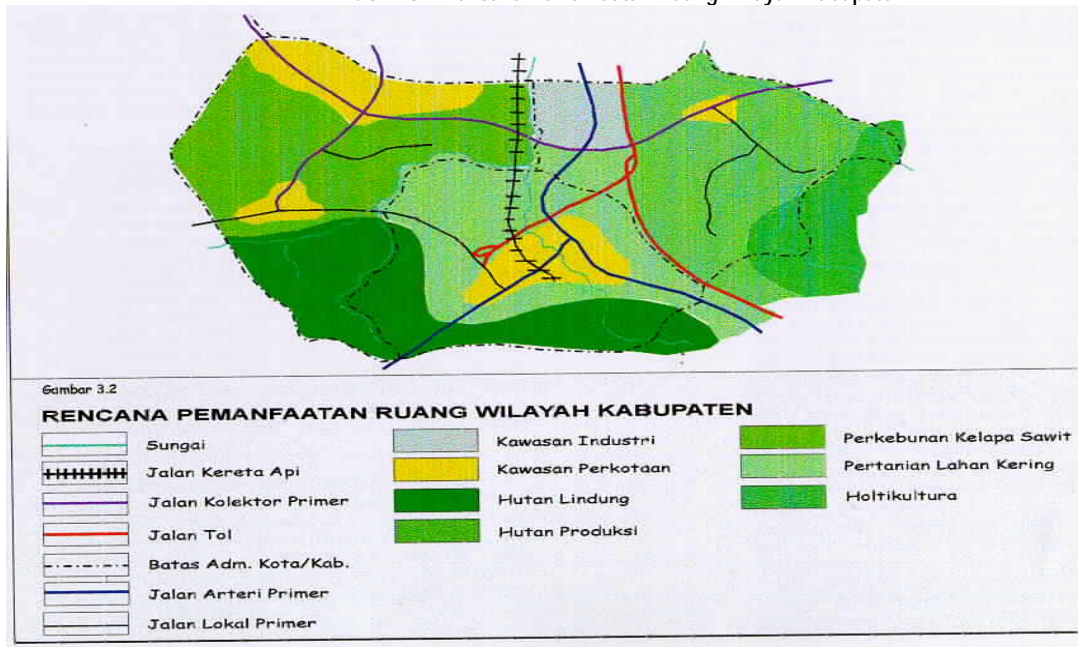
Gambar 4.2
CONTOH Rencana Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota



Gambar 4.3
CONTOH Rencana Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan



Gambar 4.4
CONTOH Rencana Pemanfaatan Ruang Wilayah Kabupaten



3. *Rencana Sistem Jaringan Transportasi*

1) Materi yang diatur

Sistem jaringan pergerakan dan prasarana penunjang bagi angkutan jalan raya, angkutan kereta api, angkutan laut, angkutan sungai, danau dan penyeberangan serta angkutan udara.

2) Kedalaman materi yang diatur

- Jalan raya meliputi seluruh sistem primer, jaringan arteri sekunder dan kolektor sekunder;
- Angkutan sungai sampai dengan jaringan sekunder;
- Pergerakan lainnya meliputi seluruh sistem pergerakan.

3) Pengelompokan materi yang diatur

a. Angkutan jalan raya, terdiri dari:

- Jaringan arteri sekunder, jaringan kolektor sekunder, sistem primer;
- Terminal angkutan barang, terminal angkutan penumpang skala regional, terminal angkutan penumpang kota sampai dengan terminal madya;
- Trayek angkutan umum penumpang dan mikro bus penumpang, lintasan angkutan barang dan ternak.

b. Angkutan kereta api, terdiri dari:

- Jaringan jalan kereta api;
- Stasiun kereta api;
- Depo atau balai yasa.

c. Angkutan laut, terdiri dari:

- Pelabuhan laut;
- Jalur pelayaran.

d. Angkutan sungai, danau dan penyeberangan, terdiri dari:

- Pelabuhan sungai, danau dan penyeberangan;
- Jalur pelayaran sungai.

e. Angkutan udara, terdiri dari:

- Bandar udara;
- Jalur aman terbang (*conicle surface*).

4. *Rencana Sistem Jaringan Utilitas (telekomunikasi, energi, pengairan, prasarana pengelolaan lingkungan)*

1) Materi yang diatur

Sistem jaringan utilitas dalam Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan sampai dengan akhir tahun perencanaan.

2) Kedalaman materi yang diatur

- jaringan telepon, sampai dengan jaringan sistem sekunder;
- jaringan listrik, sampai dengan jaringan transmisi tegangan menengah;
- jaringan gas, sampai dengan jaringan distribusi utama;
- jaringan air bersih, sampai dengan saluran distribusi sekunder;
- jaringan air hujan, sampai dengan saluran sekunder;
- jaringan air limbah, sampai dengan saluran sekunder;
- jaringan pembuangan sampah kota, sampai tempat pembuangan sekunder.

3) Pengelompokan materi yang diatur:

- a. Sistem saluran telepon, terdiri dari:
 - Stasiun telepon otomatis;
 - Saluran primer;
 - Rumah kabel;
 - Saluran sekunder.
 - b. Sistem jaringan listrik, terdiri dari:
 - Bangunan pembangkit;
 - Gardu induk ekstra tinggi;
 - Gardu induk;
 - Saluran udara tegangan ekstra tinggi;
 - Saluran udara tegangan tinggi;
 - Jaringan transmisi menengah.
 - c. Sistem jaringan gas, terdiri dari:
 - Pabrik gas;
 - Seluruh jaringan gas.
 - d. Sistem penyediaan air bersih terdiri dari:
 - Bangunan pengambil air baku;
 - Saluran atau pipa transmisi air baku;
 - Instalasi produksi;
 - Pipa transmisi air bersih utama;
 - Pipa transmisi air bersih sekunder;
 - Bak penampung;
 - Pipa distribusi utama;
 - Pipa distribusi sekunder.
 - e. Sistem pembuangan air hujan, terdiri dari:
 - Saluran primer;
 - Saluran sekunder;
 - Waduk penampungan.
-

f. Sistem pembuangan air limbah, terdiri dari:

- Saluran primer;
- Saluran sekunder;
- Bangunan pengolahan;
- Waduk penampungan.

g. Sistem persampahan, terdiri dari:

- Tempat pembuangan akhir;
- Bangunan pengolahan sampah;
- Penampungan sementara.

B. Rencana Pola Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan

Rencana pola pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan merupakan bentuk pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang menggambarkan ukuran, fungsi serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam.

1) Materi yang diatur

Lokasi dan luas lahan untuk kegiatan primer (mempunyai jangkauan regional) maupun sekunder (mempunyai jangkauan pelayanan lokal/kota) sampai dengan akhir tahun perencanaan.

2) Kedalaman materi yang diatur

Pemanfaatan ruang yang dirinci dalam kawasan-kawasan.

3) Pengelompokan materi yang diatur

a. *Kawasan Budidaya Perkotaan*, meliputi:

- Perumahan dan permukiman;
 - Perdagangan regional atau grosir, kota atau eceran, jasa penginapan atau perhotelan;
 - Industri tanpa pencemaran, dan yang potensial mencemari udara dan atau air dan atau suara;
 - Pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan atau olahraga, dan fasilitas sosial lainnya;
 - Perkantoran pemerintah dan niaga;
 - Terminal angkutan jalan raya baik untuk penumpang atau barang, stasiun kereta api, pelabuhan sungai, pelabuhan danau, pelabuhan penyeberangan, pelabuhan laut, bandar udara, dan sarana transportasi lainnya;
 - Pertanian tanaman pangan, perkebunan, peternakan, perikanan;
 - Taman pemakaman umum, taman pemakaman pahlawan;
 - Tempat pembuangan sampah akhir;
-

- b. *Kawasan Lindung*, meliputi:
- Kawasan resapan air dan kawasan yang memberikan perlindungan bagi kawasan bawahan lainnya;
 - Sempadan pantai, sungai, sekitar danau dan waduk, sekitar mata air, dan kawasan terbuka hijau kota termasuk jalur hijau;
 - Cagar alam/pelestarian alam, dan suaka margasatwa;
 - Taman hutan raya, dan taman wisata alam lainnya;
 - Kawasan cagar budaya;
 - Kawasan rawan letusan gunung berapi, rawan gempa, rawan tanah longsor, rawan gelombang pasang dan rawan banjir.

4.6.3 Rencana Pengelolaan Kawasan Lindung, Budidaya Perkotaan, dan Kawasan Tertentu

A. Rencana Pengelolaan Kawasan Perkotaan

Rencana ini mencakup rencana penanganan lingkungan perkotaan, arahan kepadatan bangunan, dan arahan ketinggian bangunan.

1. *Rencana Penanganan Lingkungan Kota*

1) Materi yang diatur

Jenis penanganan lingkungan dan jaringan pergerakan serta utilitas untuk tiap unit lingkungan dan atau kawasan yang akan dilaksanakan dalam kota.

2) Kedalaman materi yang diatur

Ketentuan umum intensitas penanganan (tinggi, sedang, rendah/ringan)

3) Pengelompokan materi yang diatur

- Rencana pengembangan lingkungan/kawasan baru, kawasan yang dikonversi, kawasan yang diremajakan, kawasan *resettlement*, dsb;
 - Rencana kawasan yang dikembangkan dengan metoda konsolidasi tanah perkotaan, *guided land development*, dll;
 - Rencana jaringan pergerakan dan atau utilitas kawasan yang akan diperbaiki;
 - Rencana jaringan pergerakan dan atau utilitas kawasan yang akan diperbaharui, dll.
-

2. *Arahan Kepadatan Bangunan*

Arahan kepadatan yang akan dikembangkan terkait dengan aktifitas Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan terutama ketentuan tutupan lahan.

1) Materi yang diatur

Perbandingan luas lahan yang tertutup (bangunan dan prasarana serta lainnya seperti : jalan, perparkiran, dll) dalam tiap unit lingkungan dan atau kawasan dengan luas kawasan (*land coverage*).

2) Kedalaman materi yang diatur

Kepadatan bangunan yang dirinci berdasarkan tiap kawasan-kawasan peruntukan.

3) Pengelompokan materi yang diatur

- Unit lingkungan dan atau kawasan dengan kepadatan sangat tinggi (lebih besar dari 75%);
- Unit lingkungan dan atau kawasan dengan kepadatan tinggi (60% - 75%);
- Unit lingkungan dan atau kawasan dengan kepadatan menengah (45 % - 60%);
- Unit lingkungan dan atau kawasan dengan kepadatan rendah (30% - 45 %);
- Unit lingkungan dan atau kawasan dengan kepadatan sangat rendah (30%).

3. *Arahan Ketinggian Bangunan*

1) Materi yang diatur

Arahan ketinggian bangunan untuk setiap kawasan kota, sesuai dengan daya dukung kawasan.

2) Kedalaman materi yang diatur

Arahan ketinggian bangunan yang dirinci untuk setiap unit lingkungan dan atau kawasan.

4. *Rencana Penatagunaan Tanah, Air, Udara dan Sumber Daya lainnya dengan memperhatikan keterpaduan sumber daya alam dengan sumber daya buatan.*

Rencana penatagunaan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya yang memperhatikan keterpaduan sumber daya manusia dan sumber daya buatan; mencakup penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara,

dan sumber daya alam lainnya (termasuk arahan baku mutu udara, air; pemanfaatan udara bagi jalur penebangan dan komunikasi; pemanfaatan air dan penggunaannya)

a. *Pengelolaan Tata Guna Tanah*

1) Materi yang diatur

Pengelolaan tata guna tanah mencakup penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah perkotaan yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah.

2) Kedalaman materi yang diatur

Pengaturan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah perkotaan untuk kawasan-kawasan fungsional yang ditetapkan bentuk penanganannya (kawasan yang dipercepat perkembangannya, dan kawasan yang dibatasi perkembangannya).

3) Pengelompokan materi yang diatur

Dikelompokkan menurut metoda pengelolaannya (misalnya konsolidasi tanah perkotaan, *guided land development*, reklamasi pantai, dll).

b. *Pengelolaan Tata Guna Air*

1) Materi yang diatur

Pengelolaan tata guna air mencakup penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan air di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang berwujud konsolidasi pemanfaatan air.

2) Kedalaman materi yang diatur

Pengaturan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan air bagi pemenuhan kebutuhan kegiatan kawasan-kawasan fungsional di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan, sampai dengan penetapan zonasi pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya air perkotaan (air permukaan dan air tanah).

3) Pengelompokan materi yang diatur

Pengaturan penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan sumber daya air, termasuk penentuan baku mutu air, dikelompokkan berdasarkan kondisi sumber daya air perkotaan (sungai, danau, situ, waduk, air tanah dangkal, air tanah dalam, mata air).

c. Pengelolaan Tata Guna Udara

1) Materi yang diatur

Pengelolaan tata guna udara mencakup penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan ruang udara di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang berwujud konsolidasi pemanfaatan ruang udara, berupa pengaturan ruang udara.

2) Kedalaman materi yang diatur

Pengaturan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan ruang udara bagi pemenuhan kebutuhan kegiatan kawasan-kawasan fungsional di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan, sampai dengan penetapan zonasi pengelolaan dan pemanfaatan ruang udara.

3) Pengelompokan materi yang diatur

Pengaturan penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan ruang udara, berupa pengaturan ruang udara yang dikelompokkan atas pengaturan jalur terbang dan jalur bebas terbang, pengaturan frekuensi komunikasi dan media elektronik, pengaturan ruang udara yang terkait dengan ketinggian bangunan (termasuk keberadaan menara), dan pengaturan baku mutu udara (kebisingan dan polutan).

d. Pengelolaan Tata Guna Sumber Daya Alam lainnya

Pengelolaan sumber daya alam lainnya yang meliputi sumber daya hayati dan non hayati dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Rencana pengelolaan kawasan tertentu di perkotaan

Penanganan lingkungan dan pengaturan bangunan disesuaikan dengan kebutuhan pengelolaan kawasan tertentu dengan tetap menjamin keserasiannya dengan pengelolaan kawasan perkotaan lainnya.

4.6.4 Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang berdasarkan mekanisme perijinan, pemberian insentif dan disinsentif, pemberian kompensasi, mekanisme pelaporan, mekanisme pemantauan, mekanisme evaluasi dan mekanisme pengenaan sanksi.

1) Materi yang diatur

Ketentuan-ketentuan yang mencakup perijinan, pengawasan, dan penertiban di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan.

2) Kedalaman materi yang diatur

Kedalaman materi yang diatur meliputi pengaturan tentang mekanisme perijinan, pengawasan, dan penertiban.

3) Pengelompokan materi yang diatur

- *Mekanisme perijinan* sampai dengan pemberian ijin lokasi bagi kegiatan perkotaan;
- *Mekanisme pemberian insentif dan disinsentif* bagi kawasan yang didorong pengembangannya, serta kawasan yang dibatasi pengembangannya;
- *Mekanisme pemberian kompensasi* berupa mekanisme penggantian yang diberikan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah, hak pengelolaan sumber daya alam seperti hutan, tambang, bahan galian, kawasan lindung yang mengalami kerugian akibat perubahan nilai ruang dan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang;
- *Mekanisme pelaporan* mencakup mekanisme pemberian informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang yang dapat dilakukan oleh masyarakat dan instansi yang berwenang;
- *Mekanisme pemantauan* yang mencakup pengamatan, pemeriksaan dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dan dilakukan oleh instansi yang berwenang.
- *Mekanisme evaluasi* dilakukan untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang yang dilakukan oleh masyarakat dan instansi yang berwenang.
- *Mekanisme penerapan sanksi* mencakup sanksi administratif, pidana dan perdata.

4.7. Legalisasi

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Rencana Tata Ruang yang telah diperdalam merupakan dokumen peraturan perundangan yang mengikat secara hukum bagi masyarakat. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ini merupakan acuan bagi pembangunan kota.

Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten sebagai bagian dari Peraturan Daerah

Kabupaten tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang bersangkutan.

Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten telah ditetapkan terlebih dahulu menjadi Perda, maka Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang merupakan bagian dari Kabupaten harus diintegrasikan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten sebagai bagian dari Perda tersebut.
