

## BAB VI

# RENCANA TEKNIK RUANG KAWASAN PERKOTAAN

### 6.1. Umum

Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan merupakan penjabaran dari Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan berupa *rencana geometrik* pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan yang disusun untuk perwujudan ruang Kawasan Perkotaan dalam rangka pelaksanaan pembangunan kota.

Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan dikenal pula sebagai *Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan*.

Dalam hal Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan belum ada, maka Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan ini dapat diturunkan dari Rencana Tata Ruang Wilayah kota melalui proses penentuan kawasan perencanaan.

Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan berisikan rumusan tentang rencana tapak pemanfaatan ruang kawasan; pra rencana teknik jaringan utilitas yang berisikan arahan letak dan penampang air bersih, air hujan, air limbah, gas, listrik, telepon dan sampah; pra rencana teknik jaringan jalan berisikan arahan letak dan penampang jaringan jalan; pra rencana teknik bangunan gedung berisikan arahan letak, penampang dan arsitektur lingkungan bangunan dan gedung; pra rencana teknik bukan bangunan gedung.

Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan dilakukan bagi lingkungan yang mempunyai sifat khusus sehingga diperlukan pengaturan khusus dan bersifat final (misalnya kawasan konservasi, kawasan tepi air/*waterfront city*, permukiman di atas air, lingkungan bersejarah/*urban heritage*, dll). Dalam hal pengembangan yang bersifat individual dan tidak mempunyai hal yang spesifik untuk ditangani secara khusus, maka dapat digunakan Rencana Umum atau Rencana Detail dengan menggunakan standar teknik yang sudah baku dan umum digunakan.

Jangka waktu rencana teknik tata ruang kawasan perkotaan adalah 1 tahun dan dituangkan ke dalam peta rencana dengan skala 1 : 1.000 atau lebih.

---

## **6.2. Fungsi Rencana**

Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan berfungsi untuk mewujudkan keselarasan dan keserasian bangunan dengan bangunan, bangunan dengan prasarana dan lingkungannya, serta menjaga keselamatan bangunan dan lingkungannya.

## **6.3. Manfaat Rencana**

Manfaat Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan adalah sebagai pedoman untuk:

- pemberian ijin mendirikan bangunan dan pemanfaatan bangunan;
- penertiban letak, ukuran bangunan gedung dan bukan gedung serta bukan bangunan;
- penyusunan rancang bangun bangunan gedung dan bukan gedung;
- jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan pembangunan, termasuk kepastian untuk mendapatkan pelayanan, kondisi yang selaras dan serasi dalam melakukan kegiatannya.

## **6.4. Muatan Rencana**

- 1) Rencana tapak pemanfaatan ruang lingkungan perkotaan, meliputi:
    - a. Rencana perpetakan lahan lingkungan perkotaan (kavling);
    - b. Rencana tata letak bangunan dan pemanfaatan bangunan;
    - c. Rencana tata letak jaringan pergerakan lingkungan perkotaan hingga *pedestrian* dan jalan setapak, perparkiran, halte dan penyeberangan;
    - d. Rencana tata letak jaringan utilitas lingkungan perkotaan;
    - e. Rencana ruang hijau dan penghijauan.
  - 2) Arahan pelaksanaan pembangunan lingkungan perkotaan, yang meliputi:
    - a. Ketentuan letak dan penampang (Pra Rencana Teknik) bangunan gedung dan bangunan bukan gedung;
    - b. Ketentuan letak dan penampang (Pra Rencana Teknik) jaringan pergerakan;
    - c. Ketentuan letak dan penampang (Pra Rencana Teknik) jaringan utilitas lingkungan perkotaan;
    - d. Ketentuan (Pra Rencana Teknik) sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, ketinggian bangunan, elevasi, bentuk dasar bangunan, selubung bangunan, pertandaan, bahan bangunan, dan ketentuan bangunan lainnya.
-

- 3) Pedoman pengendalian pelaksanaan pembangunan lingkungan perkotaan, yang meliputi :
  - a. Ketentuan administrasi pengendalian pelaksanaan rencana dan program, misalnya melalui mekanisme perijinan mendirikan bangunan;
  - b. Ketentuan pengaturan operasionalisasi penerapan pola insentif, dis-insentif, hak pengalihan intensitas bangunan, hak bangunan di atas tanah/di bawah tanah;
  - c. Arahan pengendalian pelaksanaan berupa ketentuan penata pelaksanaan/manajemen pelaksanaan bangunan;
  - d. Mekanisme pelaporan, pemantauan, dan evaluasi program (baik yang dilakukan oleh instansi yang berwenang maupun keterlibatan masyarakat dalam pengawasan), serta penganan sanksi (berupa teguran, pencabutan ijin, perdata maupun pidana).

## 6.5. Proses Perencanaan

Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah penentuan arah pengembangan, identifikasi potensi dan masalah pembangunan, perumusan Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan, dan penetapan Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan.

### 1. Penentuan kawasan perencanaan perkotaan

Dalam menentukan kawasan perencanaan perkotaan dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas/keterdesakan penanganan kawasan tersebut di dalam konstelasi Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan.

### 2. Identifikasi permasalahan pelaksanaan pembangunan kawasan

- Analisis yang didasarkan atas tuntutan pelaksanaan pembangunan suatu kegiatan perkotaan yang selanjutnya didukung keputusan strategis dari pemerintah daerah setempat untuk pengembangannya;
- Terdapat suatu permasalahan dalam perwujudan ruang kawasan seperti masalah rumah kumuh, *urban heritage*, kota tepi air, dsb.

### 3. Perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan kawasan

Perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan kawasan didasarkan atas hasil analisis kependudukan, sektor/kegiatan potensial, daya dukung lingkungan, kebutuhan prasarana dan sarana lingkungan, sasaran pembangunan kawasan yang hendak dicapai, dan pertimbangan efisiensi pelayanan. Perkiraan kebutuhan tersebut mencakup:

- Perkiraan kebutuhan pengembangan kependudukan;
-

### *Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan*

- 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.
4. **Perumusan Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan**  
Perumusan ini berdasarkan pada perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan ruang.
5. **Penetapan rencana teknik ruang kawasan**  
Untuk mengoperasionalkan Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan, perlu adanya suatu upaya penetapan rencana teknik ruang dalam bentuk Surat Keputusan Walikota/Bupati dalam hal Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan sebagai penjabaran Rencana Detail tata Ruang Kawasan Perkotaan.

Dalam hal terjadi perubahan fungsi kawasan sebagai akibat dari dinamika perkembangan perkotaan yang cukup tinggi, maka Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan yang bersangkutan ditetapkan dengan persetujuan DPRD dalam bentuk Peraturan Daerah. Hal ini selanjutnya menjadi masukan bagi peninjauan kembali dan penyempurnaan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kabupaten.

Proses penyusunan Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan dapat dilihat dalam **Gambar 6.1**.

**Masyarakat berhak untuk berperan serta** dalam penyusunan rencana teknik ruang kawasan perkotaan. **Masyarakat berkewajiban berperan serta** dalam memelihara kualitas ruang dan berkewajiban menaati rencana teknik ruang yang telah ditetapkan.

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

Peranserta masyarakat dalam penataan ruang 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 penataan ruang yang *iteratif*, maka keterlibatan masyarakat

---

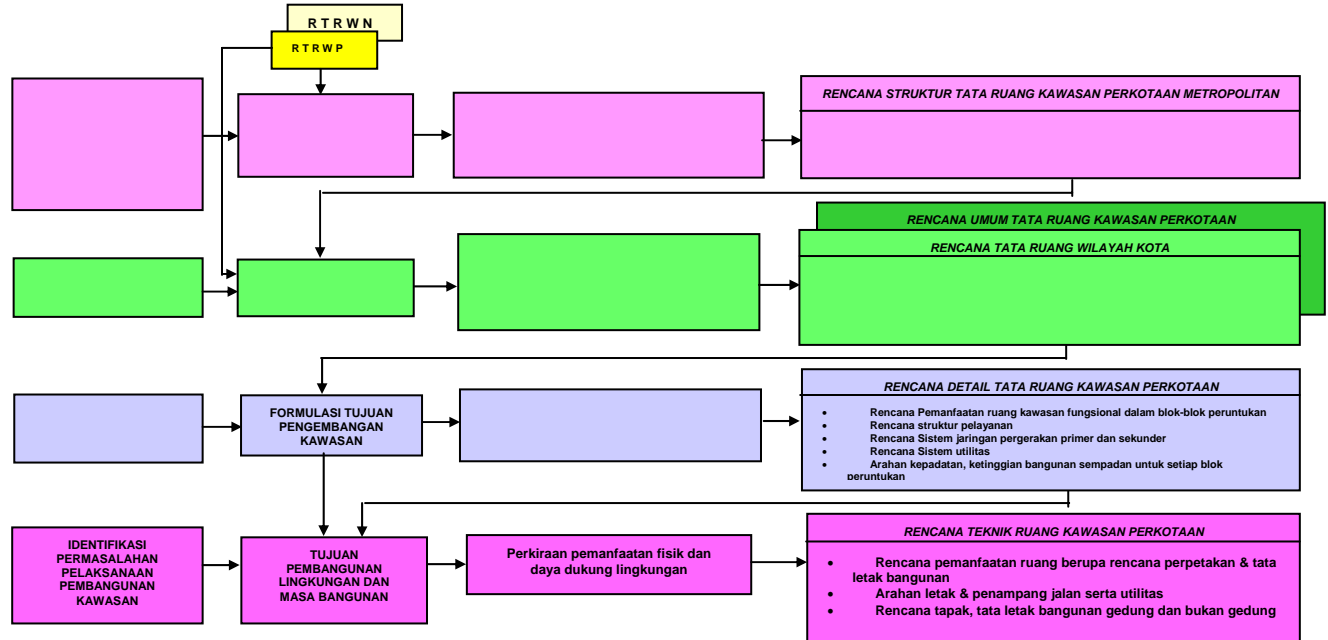
*Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan*

ada pada setiap proses tersebut dan selalu tanggap dan mengikuti setiap dinamika dan perkembangan di dalam masyarakat.

Peranserta masyarakat dalam penataan ruang 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 Kawasan Perkotaan dapat dilakukan melalui pembentukan forum kota, asosiasi profesi, media massa, LSM, lembaga formal kemasyarakatan (sampai tingkat lembaga perwakilan rakyat).

---

Gambar 6.1  
Bagan Alir Penyusunan Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan



## **6.6 Produk Rencana**

Produk Rencana Teknik Ruang Lingkungan Perkotaan mencakup:

### **6.6.1 Tujuan pembangunan lingkungan dan massa bangunan**

Tujuan pembangunan lingkungan dan massa bangunan dirumuskan sesuai dengan permasalahan dan arahan kebijakan berdasarkan urgensi/keterdesakan penanganan lingkungan tersebut.

### **6.6.2 Rencana Tapak Pemanfaatan Ruang Lingkungan Perkotaan**

#### **1) Materi yang diatur**

Tata letak bangunan gedung dan bukan gedung, tata letak bukan bangunan; serta tata letak jaringan pergerakan serta utilitas yang terutama akan dibangun, sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien daerah hijau, koefisien tapak basement, sempadan jalan, daerah milik jalan, daerah manfaat jalan, daerah pengawasan jalan, daerah milik utilitas, daerah manfaat utilitas, daerah pengawasan utilitas (**lihat Gambar 6.2**).

#### **2) Kedalaman materi yang diatur**

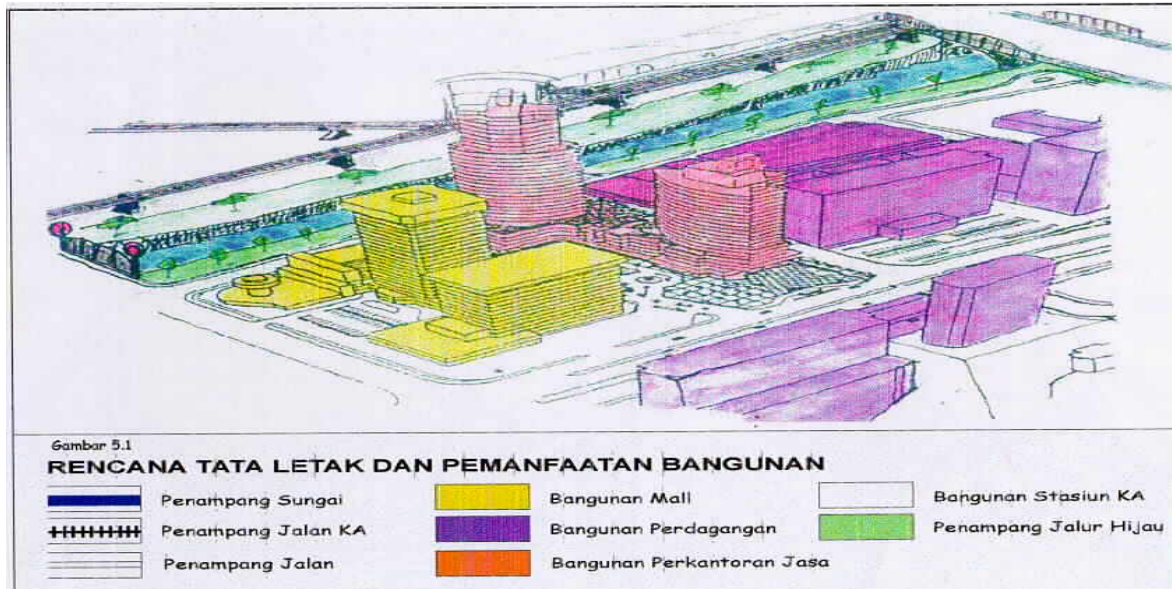
Geometris tapak pemanfaatan ruang yang dirinci untuk tiap bangunan dan jaringan pergerakan serta utilitas.

#### **3) Pengelompokan materi yang diatur**

a. Perpetakan Bangunan, yang terdiri dari:

- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi I (diatas 2500 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi II (1000 – 2500 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi III (600 – 1000 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi IV (250 – 600 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi V (100 – 250 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VI (50 – 100 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VII (dibawah 50 m<sup>2</sup>);
  - Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VIII (rumah susun/flat);
-

Gambar 6.2  
CONTOH Rencana Tata Letak dan Pemanfaatan Bangunan



*Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan*

- Sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien daerah hijau, koefisien tapak basement.
- b. Penggunaan dan Massa Bangunan;
- Bangunan rumah, rumah toko, rumah kantor, rumah susun, apartemen, prasarana dan sarana perumahan lainnya;
  - Bangunan pasar, toko, toserba, toko swalayan, supermarket, hipermarket, mal, prasarana dan sarana perdagangan lainnya;
  - Bangunan pabrik, gudang, pelataran penimbunan, prasarana dan sarana industri lainnya;
  - Bangunan perguruan tinggi, SLTA, SLTP, SD, dan TK, bangunan pendidikan lainnya;
  - Bangunan RS Umum kelas A,B,C,D; RS Khusus, puskesmas, puskesmas pembantu, bangunan kesehatan lainnya;
  - Bangunan mesjid, gereja, kelenteng, pura, vihara, bangunan peribadatan lainnya;
  - Taman bermain, taman rekreasi, taman lingkungan, taman kota, dan pertamanan lainnya;
  - Bangunan stadion, gelanggang, dan bangunan olahraga lainnya;
  - Bangunan panti asuhan, panti werda, dan bangunan sosial lainnya;
  - Bangunan kantor pemerintah, niaga, dan bangunan perkantoran lainnya;
  - Bangunan terminal penumpang, bangunan terminal barang, stasiun kereta api, pelabuhan sungai, pelabuhan danau, pelabuhan penyeberangan, pelabuhan laut, bandar udara, dan bangunan transportasi lainnya;
  - Taman pemakaman umum, taman pemakaman pahlawan;
  - Tempat pembuangan sampah akhir.
- c. Jaringan pergerakan dan jaringan utilitas menurut penggunaannya, terdiri dari:
- Sempadan jalan, daerah manfaat jalan, daerah milik jalan, daerah pengawasan jalan;
  - Daerah milik utilitas, daerah manfaat utilitas, daerah pengawasan utilitas.
-

### **6.6.3 Ketentuan Letak dan Penampang (Pra Rencana Teknik) Bangunan Gedung**

#### **1) Materi yang diatur**

Penampang dan koordinat/letak bangunan gedung meliputi:

- Penampang tiga dimensi bangunan gedung;
- Ketinggian bangunan gedung;
- Elevasi/Peil bangunan gedung;
- Orientasi bangunan gedung;
- Bentuk dasar bangunan gedung;
- Selubung bangunan gedung (**lihat Gambar 6.3**);
- Arsitektur bangunan dan lingkungan;
- Pertandaan.

#### **2) Kedalaman materi yang diatur**

Geometris *pra-detail engineering design* bangunan gedung pada setiap petak peruntukannya.

#### **3) Pengelompokan materi yang diatur**

Jenis-jenis bangunan gedung menurut peruntukannya atau pemanfaatan ruangnya.

### **6.6.4 Ketentuan Letak dan Penampang (Pra Rencana Teknik) Bangunan Bukan Gedung**

#### **1) Materi yang diatur**

Penampang dan letak koordinat bangunan bukan gedung, yang meliputi:

- Penampang tiga dimensi bangunan bukan gedung;
- Letak koordinat bangunan bukan gedung;
- Ketinggian bangunan bukan gedung;
- Elevasi bangunan bukan gedung;
- Bentuk dasar bangunan bukan gedung.

#### **2) Kedalaman materi yang diatur**

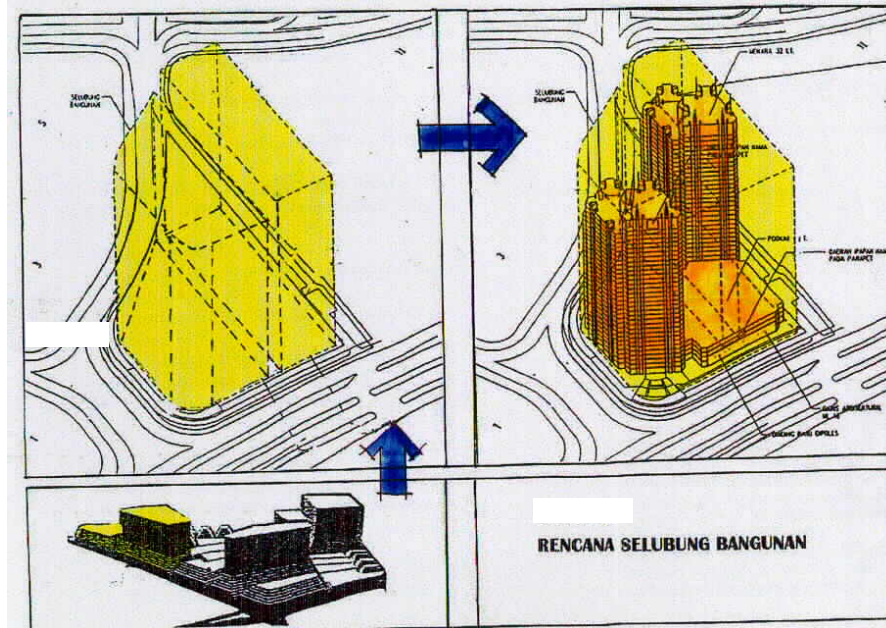
Geometris *pra detail engineering design* bangunan bukan gedung pada setiap petak peruntukannya.

#### **3) Pengelompokan materi yang diatur**

Jenis-jenis bangunan bukan gedung menurut peruntukannya atau pemanfaatan ruangnya.

---

Gambar 6.3.  
CONTOH Rencana Selubung Bangunan



#### 6.6.5 Ketentuan Letak dan Penampang (Pra Rencana Teknik) Jaringan Jalan

##### 1) Materi yang diatur

Penampang dan letak koordinat jaringan jalan untuk setiap ruas jalan, yang meliputi :

- Penampang tiga dimensi jalan;
- Letak koordinat;
- Elevasi;
- Bentuk dasar jaringan;
- Daerah Milik Jalan;
- Daerah Manfaat Jalan;
- Daerah Pengawasan Jalan.

##### 2) Kedalaman materi yang diatur

Geometri pra *detail engineering design* jaringan jalan.

##### 3) Pengelompokan materi yang diatur

- Halte dan Marka Jalan
- Daerah Manfaat Jalan, Daerah Milik Jalan, Daerah Pengawasan Jalan
- Jembatan (penyeberangan, simpang susun)

#### 6.6.6 Ketentuan Letak dan Penampang (Pra Rencana Teknik) Jaringan Utilitas

##### 1) Materi yang diatur

Penampang dan letak koordinat jaringan utilitas yang meliputi :

- Penampang tiga dimensi jaringan utilitas;
- Letak koordinat;
- Elevasi;
- Bentuk dasar jaringan;
- Daerah Milik Utilitas;
- Daerah Manfaat Utilitas;
- Daerah Pengawasan Utilitas.

##### 2) Kedalaman materi yang diatur

Geometris pra-*detail engineering design* jaringan utilitas.

##### 3) Pengelompokan materi yang diatur

- *Jaringan telepon*, yang terdiri dari seluruh jaringan kabel telepon, telepon umum, tiang kabel, rumah pembagi;
  - *Jaringan listrik*, yang terdiri dari seluruh jaringan kabel listrik, gardu induk, bangunan pembangkit, gardu hubung, gardu distribusi;
-

- *Jaringan gas*; yang terdiri dari seluruh jaringan pipa gas dan meter kontrol
- *Jaringan air bersih*; yang terdiri dari jaringan pipa air bersih, meter kontrol, menara penampungan, sambungan ke masing-masing bangunan, hidran umum, hidran kebakaran, kran umum dan bangunan pengambil air baku;
- *Jaringan air hujan*; yang terdiri dari seluruh jaringan saluran air hujan, baik penampungan, pintu-pintu air dan bak kontrol;
- *Jaringan air limbah*; yang terdiri dari seluruh jaringan air limbah, bak pengolahan, pelepasan (outlet) dan bak kontrol;
- *Pengelolaan persampahan*; yang terdiri dari tempat pengumpul sementara, tempat pembuangan akhir dan bangunan pengelolaan sampah.

#### **6.6.7 Pedoman pengendalian pelaksanaan pembangunan lingkungan perkotaan, yang meliputi:**

- a. Ketentuan administrasi pengendalian pelaksanaan rencana dan program, misalnya melalui mekanisme perijinan mendirikan bangunan;
- b. Ketentuan pengaturan operasionalisasi penerapan pola insentif, disinsentif, hak pengalihan intensitas bangunan, hak bangunan di atas tanah / di bawah tanah;
- c. Arahan pengendalian pelaksanaan berupa ketentuan penatalaksanaan / manajemen pelaksanaan bangunan;
- d. Mekanisme pelaporan, pemantauan, dan evaluasi program (baik yang dilakukan oleh instansi yang berwenang maupun keterlibatan masyarakat dalam pengawasan), serta pengenaan sanksi (berupa teguran, pencabutan ijin, perdata maupun pidana).

### **6.7. Legalisasi**

Untuk mengoperasionalkan Rencana Teknik Ruang Lingkungan Perkotaan, perlu adanya suatu upaya penetapan rencana teknik ruang dalam bentuk Surat Keputusan Walikota/Bupati dalam hal Rencana Teknik Ruang Lingkungan Perkotaan sebagai penjabaran Rencana Detail tata Ruang Kawasan Perkotaan.

Dalam hal terjadi perubahan fungsi lingkungan sebagai akibat dari dinamika perkembangan perkotaan yang cukup tinggi, maka Rencana Teknik Ruang Lingkungan Perkotaan yang bersangkutan ditetapkan dengan persetujuan DPRD dalam bentuk Peraturan Daerah. Hal ini selanjutnya menjadi masukan bagi peninjauan kembali dan penyempurnaan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kabupaten.

---

