

# TPL302 STUDIO PERENCANAAN KOTA

## PERTEMUAN 2 : PROSES PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA

Oleh :  
Ir. Darmawan L. Cahya, MURP, MPA ([darmawan@esaunggul.ac.id](mailto:darmawan@esaunggul.ac.id))

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik - Universitas ESA UNGGUL  
Semester Genap 2012/2013



# TUGAS STUDIO HARI INI

- Buatlah Rencana Kerja
- Buatlah Rencana Anggaran Survey



# MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN

Maksud dari penyusunan RDTR adalah mewujudkan rencana detail tata ruang yang mendukung terciptanya kawasan strategis maupun kawasan fungsional secara aman, produktif dan berkelanjutan.

Tujuan dari penyusunan RDTR :

1. Sebagai arahan bagi masyarakat dalam pengisian pembangunan fisik kawasan,
2. Sebagai pedoman bagi instansi dalam menyusun zonasi, dan pemberian perijinan kesesuaian pemanfaatan bangunan dengan peruntukan lahan.

Sasaran dari perencanaan ini adalah untuk :

1. Menciptakan keselarasan, keserasian, keseimbangan antar lingkungan permukiman dalam kawasan.
2. Mewujudkan keterpaduan program pembangunan antar kawasan maupun dalam kawasan.
3. Terkendalinya pembangunan kawasan strategis dan fungsi kota, baik yang dilakukan pemerintah maupun masyarakat/swasta.
4. Mendorongnya investasi masyarakat di dalam kawasan.
5. Terkoordinasinya pembangunan kawasan antara pemerintah dan masyarakat/swasta.



# FUNGSI RDTR

1. Menyiapkan perwujudan ruang, dalam rangka pelaksanaan program pembangunan daerah,
2. Menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan fungsional dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota,
3. Menciptakan keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien dalam perencanaan kawasan,
4. Menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan melalui pengendalian program-program pembangunan daerah.



# KEDUDUKAN RDTR

Dalam jenjang perencanaan tata ruang, Rencana Detail Tata Ruang Kota merupakan produk rencana untuk:

- a. Rencana operasional arahan pembangunan kawasan (*operasional action plan*);
- b. Rencana pengembangan dan peruntukan kawasan (*area development plan*);
- c. Panduan untuk rencana aksi dan panduan rancang bangun (*urban design guidelines*).



# KAWASAN PERENCANAAN

Kawasan perencanaan mencakup suatu kawasan atau beberapa kawasan yang di dalamnya terbentuk fungsi-fungsi lingkungan tertentu yang saling terkait, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagian pusat kegiatan wilayah kota dengan batasannya;
- b. Wilayah kota dengan tema/karakter kawasan fungsional; (misalnya Kawasan Jalan A.Yani)
- c. Suatu kecamatan atau lebih dengan batas administrasinya.

Delinasi perencanaan dapat bersandarkan kepada :

1. Batasan fisik dapat berupa petunjuk alam seperti sungai, danau, dan lain sebagainya; petunjuk binaan seperti jalan, gang antar bangunan, dan lainnya
2. Batasan administrasi (seperti batas RW/RK, Kelurahan/Desa, Kecamatan).



# MUATAN RDTR

1. tujuan dan sasaran pembangunan kawasan perencanaan,
2. perumusan kebijakan dan strategi pengembangan kawasan,
3. identifikasi potensi dan masalah kawasan,
4. analisis ruang makro dan mikro kawasan,
5. perumusan kebutuhan pengembangan dan penataan ruang kawasan,
6. perumusan rencana detail tata ruang kawasan,
7. pengaturan ketentuan amlop ruang, dan
8. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang,



# FORMAT RDTR

1. Produk RDTR mempunyai skala perencanaan 1: 5.000
2. Sedangkan kegiatan yang memerlukan pendetailan yang lebih rinci, kegiatan analisis dibuat dalam peta kerja 1:1.000., atau sebaliknya pada fungsi ruang yang ekstensif (pertanian, perkebunan, kehutanan) skala peta dapat lebih kecil 1:25.000
3. Format peta analisis sekurang-kurang skala 1:5000, untuk lingkungan yang lebih detail dibuat dalam skala 1:1000.
4. Peta dasar dapat menggunakan sumber hasil foto udara, citra satelit, disarankan setiap daerah telah memiliki foto udara pada kawasan perkotaan, kawasan cepat tumbuh, dan kawasan strategis kota.
5. Format laporan disajikan dalam buku berukuran A-4, terkecuali pada laporan akhir dalam format A-3, dengan album peta A-1(full color).
6. Dokumen RDTR merupakan bagian dari rencana wilayah, yang ditetapkan serendahnya melalui Keputusan Walikota





# MASA BERLAKU RDTR

- Rencana Detail Tata Ruang Kota dilaksanakan dalam rentang waktu 20 (dua puluh) tahun, atau sesuai dengan masa berlaku Rencana Tata Ruang Wilayah, dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.



# TAHAP PERSIAPAN

Tahap awal penyusunan Rencana Detail Tata Ruang adalah mempersiapkan seluruh sumber daya dan sumber dana serta urgensi dari kegiatan RDTR bagi pembangunan daerah.

Beberapa kegiatan persiapan yang dapat dilakukan :

1. Penetapan lokasi perencanaan; kriteria lokasi perencanaan mendasarkan kepada arahan/program kegiatan yang telah dirumuskan dalam RTRW, namun dapat pula didasarkan kepada urgensi/keterdesakan penanganan kawasan tersebut.
2. Menyusun kerangka acuan kerja, dengan memberikan pesan kuat terhadap arahan kebijakan dan strategi pembangunan ruang, yaitu :
  - a. Perumusan Arahan Pengembangan Ruang
  - b. Perumusan Pengelolaan Pembangunan ruang.



# TAHAP PERSIAPAN

## a. Perumusan Arahannya Pengembangan Ruang

- a) Perumusan arahan pengembangan ruang diarahkan agar menjaga keserasian dan keterpaduan antara rencana RTRW dengan RDTR;
- b) Menjaga keserasian dan keterpaduan antara kegiatan sektoral;
- c) Pengembangan ruang diarahkan untuk pengendalian dan perlindungan ruang dan bangunan yang mempunyai nilai historis atau sejarah, perlindungan setempat, dll;
- d) Pengembangan ruang diarahkan pula untuk memenuhi standar baku mutu lingkungan kawasan perencanaan;
- e) Pengembangan ruang diarahkan untuk mendorong secara aktif peran masyarakat dalam perencanaan, pemanfaatan dan pembangunan ruang.

## b. Perumusan Pengelolaan Pembangunan ruang.

- a) Membuat sumber dan pembiayaan kegiatan;
- b) Mobilisasi sumber daya manusia; dengan membentuk tim penasehat/pengarah, tim teknis, tim supervisi sesuai kebutuhan daerah;
- c) Menyiapkan kelengkapan administrasi dan kontrak;
- d) Menyiapkan program kerja yang lebih rinci, sebagai arahan bagi pelaksana untuk menyusun rencana.