

## 2. TAHAPAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI

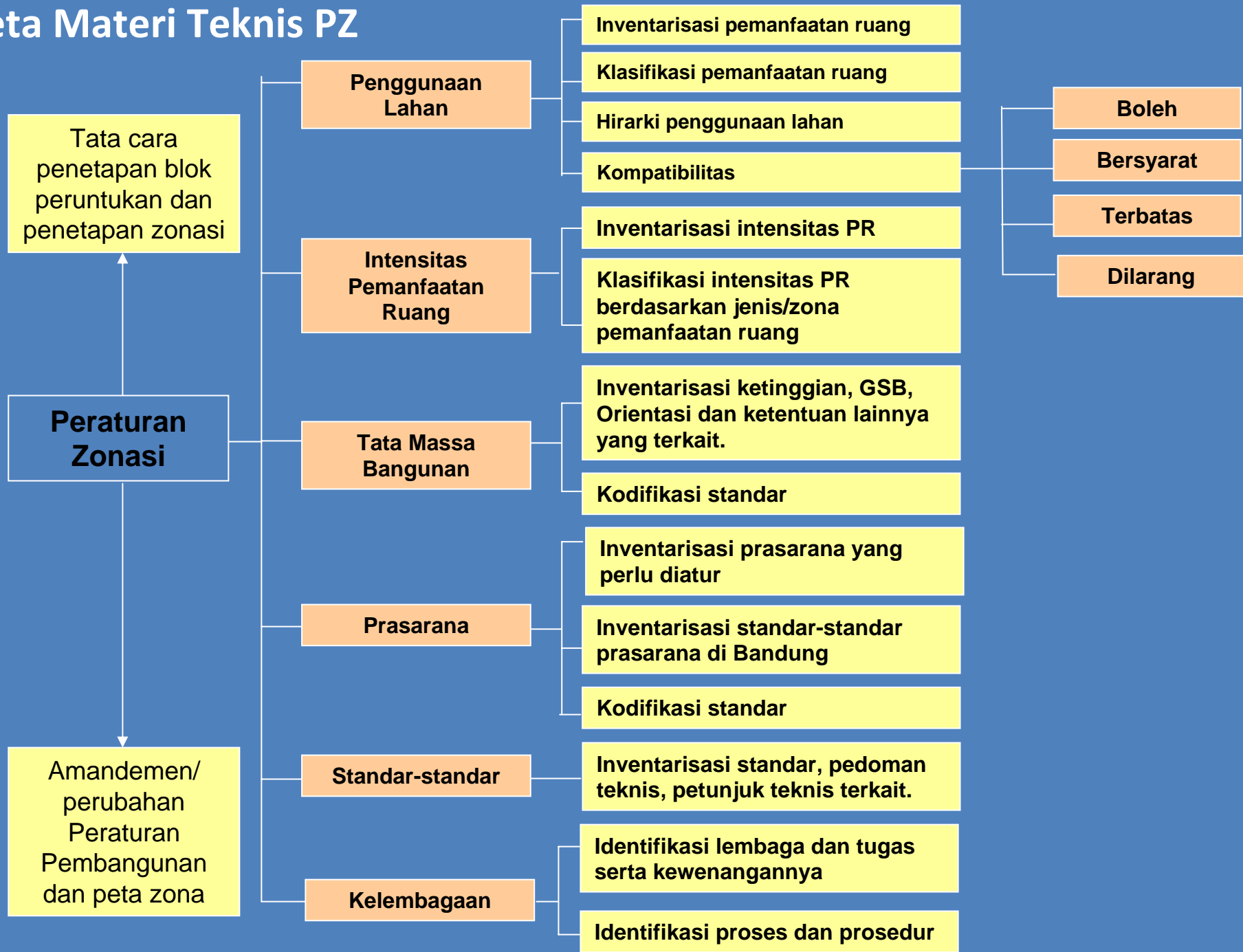
- *Status Hukum dan Materi*
- *Penyusunan Klasifikasi Zonasi*
- *Penyusunan Daftar Kegiatan*
- *Penetapan/Deliniasi Blok Peruntukkan*
- *Penyusunan Aturan Teknis Peraturan Zonasi*

# PENYUSUNAN KLASIFIKASI ZONASI

- STATUS HUKUM** — ➤ **Ditetapkan dengan Peraturan Daerah**
- mengikat Pemerintah Daerah dan masyarakat (publik)
  - menetapkan sanksi bagi pihak yang melanggarnya.

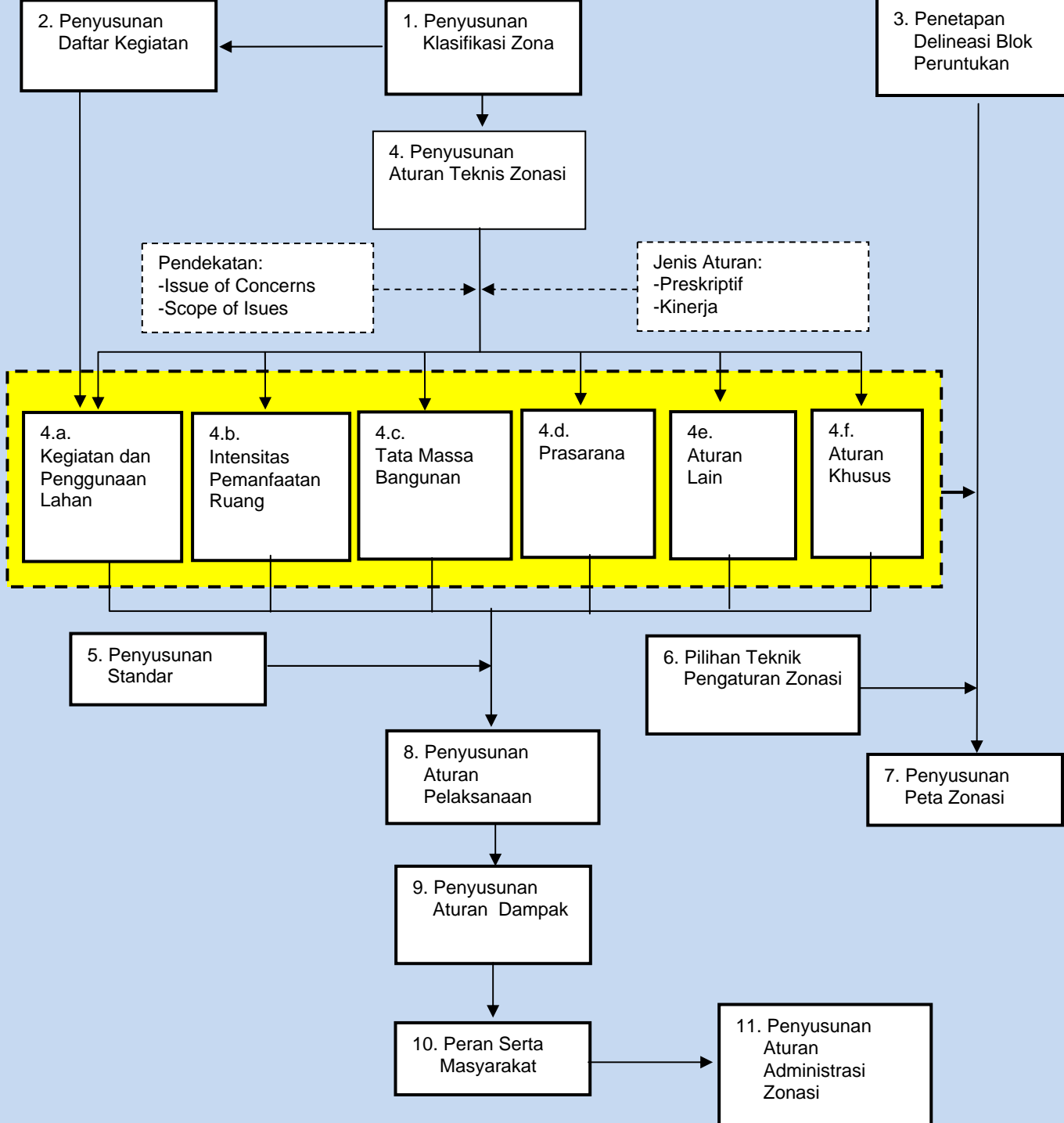
- MATERI** — ➤ **Materi Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi sedikitnya terdiri dari:**
- Peraturan Zonasi ( *ZoningText* )
  - Peta Zonasi ( *Zoning Map* )

# Peta Materi Teknis PZ



# TAHAPAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI

1. Penyusunan klasifikasi **zonasi**
2. Penyusunan daftar **kegiatan**
- 3. Penetapan/delineasi** blok peruntukan
4. Penyusunan **aturan teknis** zonasi
  - Kegiatan dan penggunaan lahan
  - Intensitas pemanfaatan ruang
  - Tata massa bangunan
  - Prasarana
  - Lain-lain/tambahan
  - Aturan khusus
5. Penyusunan **standar teknis**
6. Pemilihan **teknik pengaturan** zonasi
7. Penyusunan **peta zonasi**
8. Penyusunan **aturan pelaksanaan**
9. Penyusunan perhitungan **dampak**
- 10. Peran serta** masyarakat
11. Penyusunan **aturan administrasi zonasi**



# 1. KLASIFIKASI ZONASI

- DEFINISI  
KLASIFIKASI  
ZONASI**
- Jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian **teoritis**, kajian **perbandingan**, maupun kajian **empirik** untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya.
  - Merupakan **perampatan (generalisasi)** dari **kegiatan** atau **penggunaan lahan** yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama.
- TUJUAN**
- **menetapkan zonasi** yang akan dikembangkan pada suatu wilayah perkotaan;
  - menyusun **hirarki zonasi** berdasarkan **tingkat gangguannya**.

# 1. KLASIFIKASI ZONASI

- PERTIMBANGAN**
- **Merujuk** pada **klasifikasi dan kriteria zonasi** yang ada pada **Lampiran I** konsep panduan ini
  - **Menambahkan/melengkapi** klasifikasi zonasi dengan mempertimbangkan:
    - **Hirarki klasifikasi zonasi**
    - **Zonasi yang sudah berkembang**
    - **Jenis zona yang spesifik** yang ada
    - **Jenis zonasi yang prospektif** berkembang
  - **Menghapuskan** zonasi yang tidak terdapat di daerah dari Lampiran yang dirujuk
- HIRARKI YANG DIANJURKAN**
- **Peruntukan Zona Hirarki 5**
    - Menunjukkan penggunaan yang lebih detail/rinci untuk setiap peruntukan hirarki 4, mencakup blok peruntukan dan tata cara/aturan pemanfaatannya.

# 1. KLASIFIKASI ZONASI

## KODE ZONASI [KETENTUAN]

- Setiap zonasi diberi kode yang mencerminkan fungsi zonasi yang dimaksud.
- Pengkodean zonasi dapat merujuk pada kode zonasi dalam **Lampiran I** konsep panduan ini.
- Nama kode zonasi dapat disesuaikan dengan RTRW yang berlaku di daerah masing-masing.
- Nama kode zonasi diupayakan bersifat universal seperti yang banyak digunakan di luar negeri.

## CONTOH:

*A-1 Agricultural district (pertanian)*

*R-1 One and two-family residential district (perumahan)*

*R-2 Multifamily residential district (perumahan)*

*R-3 Mobile home residential district (perumahan)*

*R-4 Planned unit development district (perumahan)*

*C-1 Commercial district (low density) (komersial)*

*C-2 Commercial district (medium density) (komersial)*

*M-1 Light industrial [manufactur] district (industri)*

*M-2 Heavy industrial [manufactur]district (industri)*

*FC-1 Floodplain or conservation district*



## 2. DAFTAR KEGIATAN

### DAFTAR KEGIATAN

Daftar berisi rincian kegiatan **yang ada, mungkin ada, atau prospektif** dikembangkan pada suatu zona yang ditetapkan.

## 2. DAFTAR KEGIATAN

**PERTIMBANGAN** — **Merujuk** pada **Daftar Kegiatan (Lampiran III)**, yang telah disusun berdasarkan:

- Kajian literatur, peraturan-perundangan, dan perbandingan dari berbagai contoh;
- Skala/tingkat pelayanan kegiatan berdasarkan standar pelayanan yang berlaku (misalnya standar Dept. PU);

**Menambah/melengkapi** daftar kegiatan pada **Lampiran III** dengan mempertimbangkan:

- Jenis kegiatan dan jenis penggunaan lahan **yang sudah berkembang** pada daerah yang akan disusun Peraturan Zonasinya (kajian/pengamatan empiris).
- Jenis **kegiatan spesifik** yang ada di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya yang belum terdaftar.
- Jenis **kegiatan yang prospektif** berkembang di daerah yang akan disusun Peraturan Zonasinya.

**Menghapuskan** kegiatan yang tidak terdapat di daerah dari daftar kegiatan **Lampiran III**.

## 2. DAFTAR KEGIATAN

### CONTOH DAFTAR KEGIATAN

PERUMAHAN	KOMERSIAL
<p><b>1. Berdasarkan jenis bangunan :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Rumah Tunggal</li><li>b. Rumah KopelRumah Deret <i>Townhouse</i></li><li>c. Rumah Susun rendah (&lt; 5 lantai)</li><li>d. Rumah Susun Sedang (5 s.d. 8 lantai)</li><li>e. Rumah Susun Tinggi (&gt; 8 lantai)</li></ul>	<p><b>1. Berdasarkan Jenis Tempat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Warung</li><li>b. Toko</li><li>c. Pertokoan</li><li>d. Pasar tradisional</li><li>e. Pasar lingkungan</li><li>f. Penyaluran grosir</li><li>g. Pusat perbelanjaan</li><li>h. Supermarket</li><li>i. Mall</li><li>j. Plaza</li><li>k. Shopping Center</li></ul>
<p><b>2. Berdasarkan fungsi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Asrama</li><li>b. Kost-kostan</li><li>c. Panti jompo</li><li>d. Panti asuhan yatim piatu</li><li>e. <i>Guest House</i></li><li>f. Paviliun</li><li>g. Rumah dinas</li></ul>	<p><b>2. Jenis Barang yang Diperdagangkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Bahan bangunan dan perkakas</li><li>b. Makanan dan Minuman</li><li>c. Peralatan Rumah Tangga</li><li>d. Hewan peliharaan</li><li>e. Barang kelontong</li><li>f. dll</li></ul>

# 3. PENETAPAN/DELINIASI BLOK PERUNTUKAN

## DEFINISI BLOK PERUNTUKAN

- **Sebidang lahan** yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
- **Nomor Blok Peruntukan**
  - Nomor yang diberikan pada setiap blok peruntukan.
- **Delineasi Blok Peruntukan**
  - Blok peruntukan dibatasi oleh batasan fisik yang nyata maupun yang belum nyata.

# 3. PENETAPAN/DELINIASI BLOK PERUNTUKAN

## BATAS BLOK PERUNTUKAN

### Yang nyata:

- jaringan jalan,
- sungai,
- selokan,
- saluran irigasi,
- saluran udara tegangan (ekstra) tinggi,
- garis pantai, dll.

### Yang belum nyata:

- rencana jaringan jalan,
- rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan rencana sektoral lainnya.

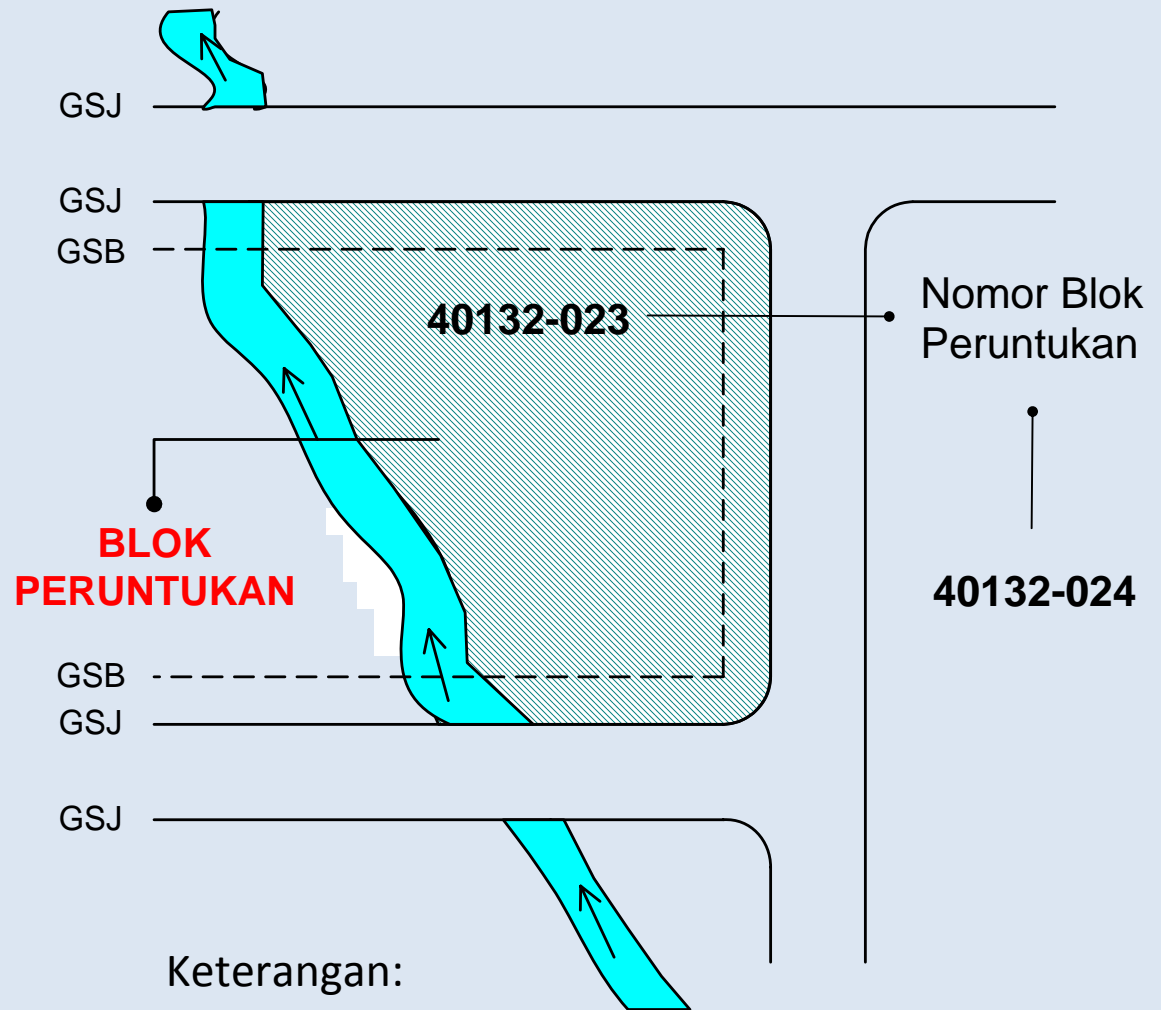
# 3. PENETAPAN/DELINIASI BLOK PERUNTUKAN

## PENOMORAN BLOK PERUNTUKAN

- Blok peruntukan perlu diberi nomor blok → **memudahkan referensi.**
- **Nomor blok** peruntukan dapat didasarkan pada **kode pos** (berdasarkan kelurahan/desa) diikuti dengan 3 digit nomor blok.
- **Nomor blok** dapat ditambahkan huruf bila blok tersebut dipecah menjadi beberapa subblok (lihat Subbab 2.8).  
**Nomor blok = [kode pos]-[3 digit angka].[huruf]**  
Opsional untuk pemecahan blok Nomor urut
- **Contoh nomor blok:**
  - Blok 40132-001, ... Blok 40132-023; Blok 40132-024... , dst.
- **Satu subblok** dapat dipecah menjadi **beberapa subblok.**

# 3. PENETAPAN/DELINIASI BLOK PERUNTUKAN

## CONTOH PENENTUAN BLOK PERUNTUKAN



Keterangan:  
GSJ = Garis Sempadan Jalan  
GSB = Garis Sempadan Bangunan

## 4. PENYUSUNAN ATURAN TEKNIS

Aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus untuk kegiatan tertentu).



# 4. PENYUSUNAN ATURAN TEKNIS

- JENIS ATURAN** —
- **Panduan preskriptif (*prescriptive guidelines*)**
    - peraturan yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur.  
**Contoh:** luas minimum (m<sup>2</sup>), tinggi maksimum (m atau lantai), KDB maksimum (%), dll.
  - **Panduan kinerja (*performance guidelines*)**
    - peraturan yang menyediakan berbagai ukuran serta kriteria kinerja dalam memberikan panduannya, yang tidak ketat.  
**Contoh:** kegiatan baru tidak boleh menurunkan rasio volume lalu-lintas dan kapasitas jalan (V/C ratio) di bawah D

# 4. PENYUSUNAN ATURAN TEKNIS

## **PERTIMBANGAN PENYUSUNAN ATURAN**

### **(1) aspek yang diperhatikan (*issues of concern*)**

pokok perhatian atau kriteria yang menjadi dasar penyusunan aturan. (misal : keselamatan, keamanan)

### **(2) komponen yang diatur (*scope of issues*).**

komponen yang diatur berdasarkan pokok perhatian yang terkait. Contoh komponen yang harus diatur adalah, KDB, KLB, kepadatan bangunan, jarak antar bangunan, dll

## 4. PENYUSUNAN ATURAN TEKNIS

### CAKUPAN ATURAN

- Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
- Aturan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- Aturan Tata Massa Bangunan
- Aturan Prasarana Minimum
- Aturan Lain/Tambahan
- Aturan Khusus

## 4. PENYUSUNAN ATURAN TEKNIS

### ATURAN KEGIATAN PENGUNAAN LAHAN

→ aturan yang berisi kegiatan yang **diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang** pada suatu zona.

### KLASIFIKASI KEGIATAN PENGUNAAN LAHAN

Aturan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi dinyatakan dengan klasifikasi sebagai berikut:

- "I" = Pemanfaatan diizinkan (*P, permitted*)
- "T" = Pemanfaatan diizinkan secara terbatas (*R, restricted*)
- "B" = Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (*C, conditional*)
- "-" = pemanfaatan yang tidak diijinkan (*not permitted*)

- PERTIMBANGAN** — **Umum**, berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan,:
- **Kesesuaian** dengan arahan dalam **rencana tata ruang** kabupaten/kota;
  - **Keseimbangan** antara kawasan **lindung** dan **budidaya** dalam suatu wilayah;
  - **Kelestarian lingkungan** (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara dan ruang bawah tanah);
  - **Toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak** terhadap peruntukkan yang ditetapkan;
  - **Kesesuaian dengan kebijakan pemerintah** kabupaten/kota di luar rencana tata ruang yang ada;
  - **Tidak merugikan golongan masyarakat**, terutama golongan sosial-ekonomi lemah.

- PERTIMBANGAN** — **Khusus**, berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun, dapat disusun berdasarkan:
- **Rujukan** terhadap ketentuan-ketentuan maupun standar-standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang
  - **Rujukan** terhadap ketentuan dalam **Peraturan Bangunan Setempat**
  - Rujukan terhadap **ketentuan khusus** bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan (misalnya: pompa bensin, *BTS/Base Transceiver Station*, dll)

# ATURAN KEGIATAN PENGUNAAN LAHAN

## PERTIMBANGAN — **Berorientasi pada kegiatan yang diperbolehkan :**

- Kegiatan yang sejenis dinyatakan diperbolehkan dengan eksplisit
- (contoh: "Kegiatan yang diperbolehkan adalah ....., ....., dan .....,").
- Kegiatan yang tidak sejenis tidak dinyatakan (berarti dilarang)
- Kegiatan yang tidak termasuk dalam aturan 1 dan 2 dapat disebutkan
- (contoh: "restoran, tapi tidak termasuk klub malam")

## **Berorientasi pada kegiatan yang dilarang :**

- Kegiatan yang sejenis dinyatakan dilarang dengan eksplisit
- (contoh: "Kegiatan yang dilarang meliputi ....., ....., dan .....,")
- Kegiatan yang tidak sejenis tidak dinyatakan (berarti diperbolehkan)
- Kegiatan yang sejenis dengan kegiatan yang dilarang, namun diperbolehkan dengan syarat
- (contoh: "pertokoan dilarang, kecuali kurang dari 50 m<sup>2</sup>)

## ATURAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

- Besaran pembangunan yang diperbolehkan berdasarkan batasan KDB, KLB, KDH atau kepadatan penduduk

## MATERI ATURAN

- **Minimum terdiri dari:**

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum
- Koefisien dasar Hijau (KDH) minimum

Aturan yang dapat ditambahkan dalam intensitas pemanfaatan ruang antara lain:

- Koefisien Tapak Basemen (KTB) maksimum
- Koefisien Wilayah terbangun (KWT) maksimum
- Kepadatan bangunan atau unit maksimum
- Kepadatan penduduk minimum



# ATURAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## RUJUKAN ATURAN

- 1. **Standar atau interval** KDB dan KLB dapat merujuk pada aturan di bawah ini, dan dapat disesuaikan dengan kondisi di daerah:
- 2. **SK MenPU No. 640/KPTS/1986** tentang Perencanaan Tata Ruang Kota
- 3. **Kepmendagri No. 59/1988** tentang Petunjuk Pelaksanaan Permendagri No. 2/1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota

— **Catatan:** Meskipun sudah tidak berlaku lagi, ketentuan tersebut

di atas dapat dijadikan sebagai rujukan.

## **ATURAN TATA MASSA BANGUNAN**

- Bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai.

## **MATERI ATURAN**

- Pengaturan tata massa bangunan mencakup antara lain:
  - garis sempadan bangunan (GSB) minimum;
  - jarak bebas antarbangunan minimum;
  - tinggi bangunan maksimum atau minimum;
  - amplop bangunan;
  - tampilan bangunan (opsional);
  - dan aturan lain yang dianggap perlu.

## ATURAN PRASARANA MINIMUM RUANG

- **kelengkapan dasar fisik lingkungan** yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

## MATERI ATURAN

- **Cakupan** prasarana yang diatur dalam Peraturan Zonasi minimum adalah prasarana:
  - parkir
  - bongkar muat
  - dimensi jaringan jalan dan kelengkapannya (*streetscape*)
  - kelengkapan prasarana lainnya yang dianggap perlu

## ATURAN KHUSUS

- **Aturan lain** dapat ditambahkan pada setiap zonasi.
- Kegiatan usaha yang diperbolehkan di zona hunian (usaha rumahan, warung, salon, dokter praktek, dll);
- Larangan penjualan produk, tapi penjualan jasa diperbolehkan;
- Batasan luas atau persentase (%) maksimum dari luas lantai (misalnya: kegiatan tambahan -seperti salon, warung, fotokopi- diperbolehkan dengan batas tidak melebihi 25% dari KDB);
- Aturan perubahan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan.

## CONTOH ATURAN LAIN

- Pemanfaatan Terbatas'
- Pemanfaatan Bersyarat
- Pemanfaatan Ruang Pelengkap