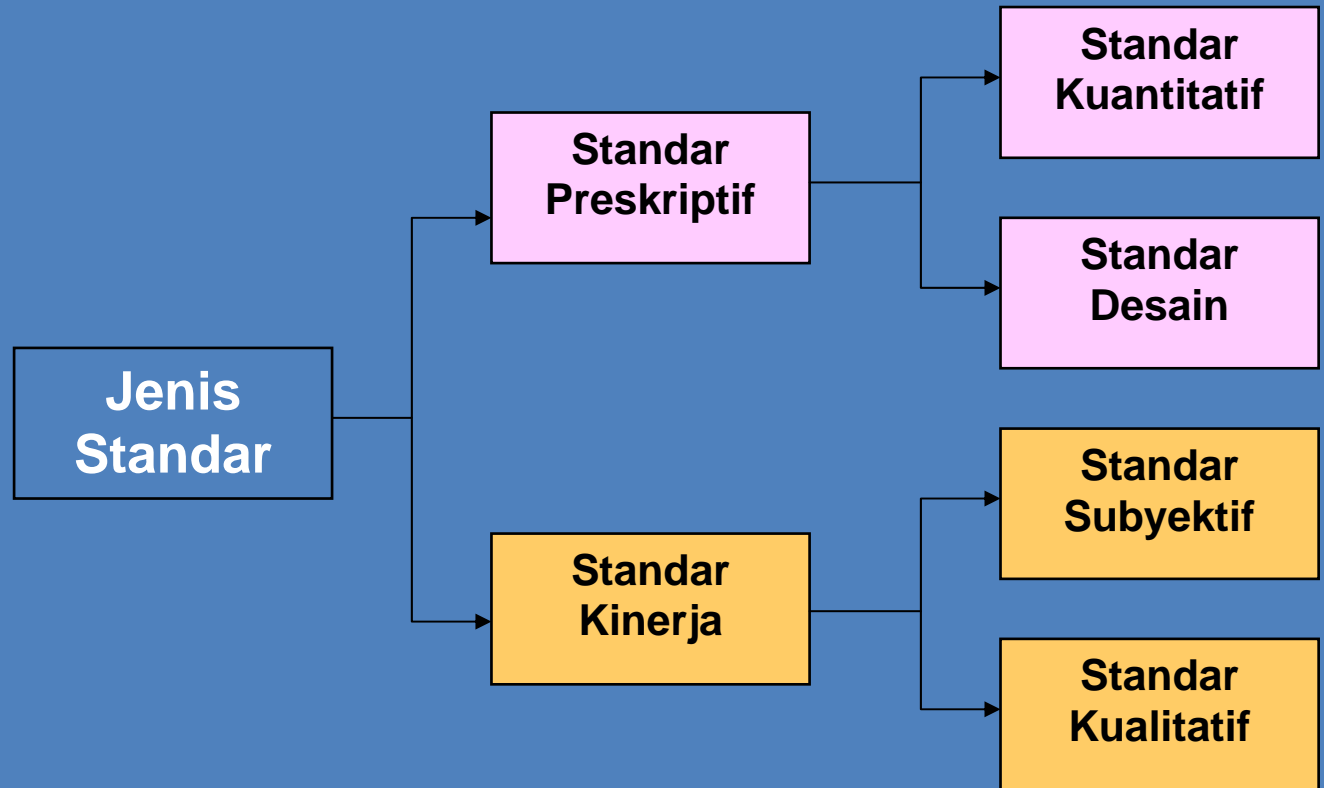


PENYUSUNAN STANDAR TEKNIS

JENIS STANDAR



- **Standar Preskriptif**

- Standar yang memberikan panduan yang sangat ketat, rinci, terukur serta seringkali dilengkapi rancangan desain.
- Memberikan kemudahan dalam pelaksanaan/ penggunaannya, tetapi membatasi perancang/arsitek dalam menuangkan kreasinya (Brough 1985).

- **Standar Kuantitatif**

- Standar kuantitatif menetapkan secara pasti ukuran maksimum atau minimum yang diperlukan, biasanya mengacu pada kebutuhan minimum.

Contoh standar kuantitatif:

- KDB maksimum 60%
- KLB maksimum 3,0
- Tinggi bangunan maksimum 3 lantai, atau 16 m

- **Standar Desain**

- Standar desain merupakan kelanjutan atau kelengkapan dari standar kuantitatif.

Contoh standar desain:

- desain parkir
- tikungan jalan

- **Standar Kinerja**
 - Standar untuk menghasilkan solusi rancangan yang tidak mengatur langkah penyelesaian secara spesifik (Listokin 1995).
- **Standar Subyektif**
 - Standar yang menggunakan ukuran subyektif/deskriptif sebagai ukuran kinerjanya.
Contoh standar subyektif:
 - penambahan bangunan tidak boleh mengurangi keindahan, kenyamanan, kemudahan, keselamatan
- **Standar Kualitatif**
 - standar yang menetapkan ukuran kinerja dari suatu kegiatan dengan menggunakan ukuran maksimum atau minimum
Contoh:
 - batas minimum tingkat pelayanan jalan (level of service) tidak boleh kurang dari D

RUJUKAN STANDAR

- Standar Nasional Indonesia (SNI)
- ketentuan – ketentuan sektoral lainnya
- ketentuan lain yang bersifat lokal.

PERTIMBANGAN

- Kesesuaian dengan karakteristik wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan; jika merujuk pada ketentuan teknis daerah lain;
- Kesesuaian dengan karakteristik sosial dan budaya masyarakat di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan,
- Kesesuaian dengan kondisi geologi dan geografis kawasan;
- Kesesuaian dengan arah pengembangan wilayah kabupaten/kota;
- Metoda perhitungan standar dan tingkat kesalahan yang mungkin terjadi
- Kebijakan pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan.

PENYUSUNAN PETA ZONASI

DEFINISI

- **Peta zonasi**
 - peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.
- **Subblok peruntukan**
 - pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.
 - Bila suatu blok peruntukan akan ditetapkan menjadi beberapa kode zonasi, maka blok peruntukan tersebut dapat dipecah menjadi beberapa subblok peruntukan.

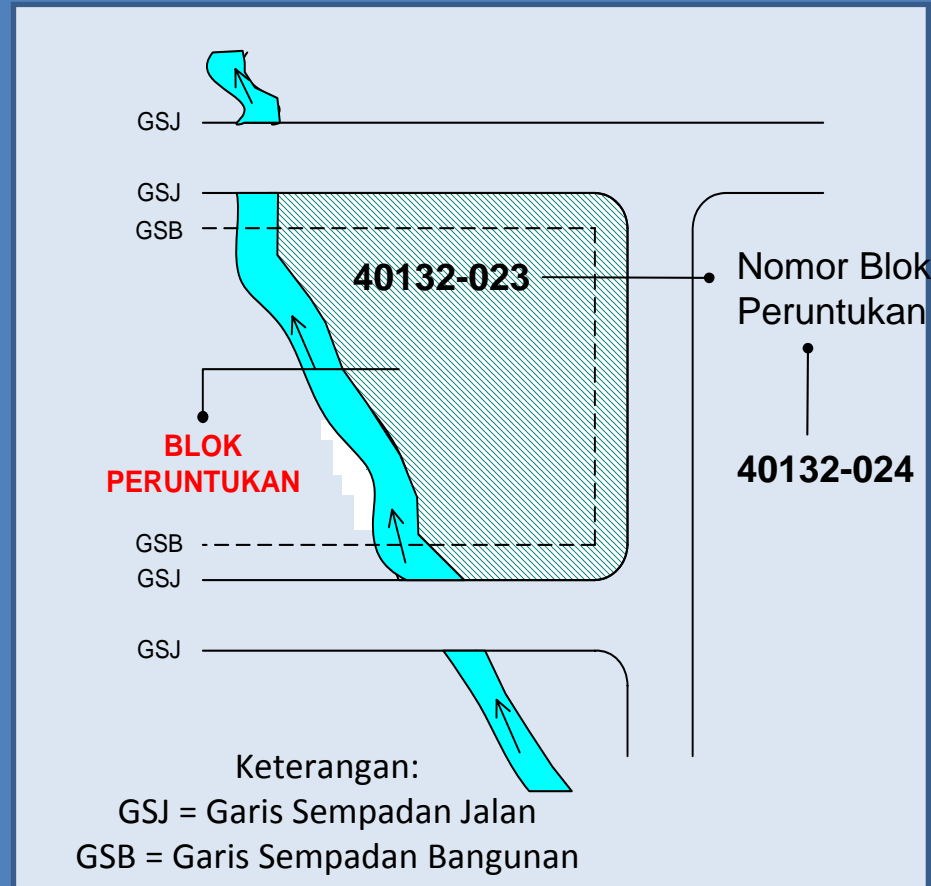
PERTIMBANGAN

- **Kesamaan karakter blok peruntukan, berdasarkan pilihan:**
 - Mempertahankan dominasi penggunaan lahan eksisting
 - Menetapkan fungsi baru sesuai dengan arahan RTRW
 - Menetapkan karakter khusus kawasan yang diinginkan
 - Menetapkan tipologi lingkungan/kawasan yang diinginkan,
 - Menetapkan jenis pemanfaatan ruang/lahan tertentu,
 - Menetapkan batas ukuran tapak/persil maksimum/minimum,
 - Menetapkan batas intensitas bangunan/bangunan maksimum/minimum,
 - Mengembangkan jenis kegiatan tertentu,
 - Menetapkan batas kepadatan penduduk/bangunan yang diinginkan;
 - Menetapkan penggunaan dan batas intensitas sesuai dengan daya dukung prasarana yang tersedia
- **Kesesuaian dengan ketentuan khusus yang sudah ada (KKOP, pelabuhan, terminal, dll)**
- **Karakteristik lingkungan (batasan fisik) dan administrasi**

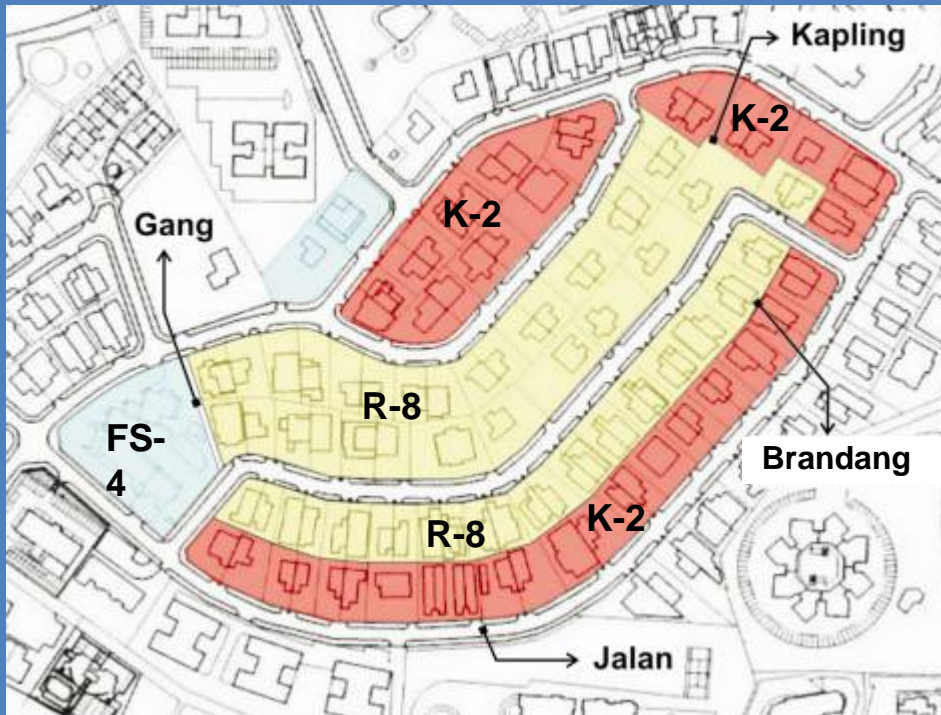
BATAS DAN PENOMORAN BLOK

Pembagian subblok peruntukan dapat dilakukan berdasarkan pertimbangan:

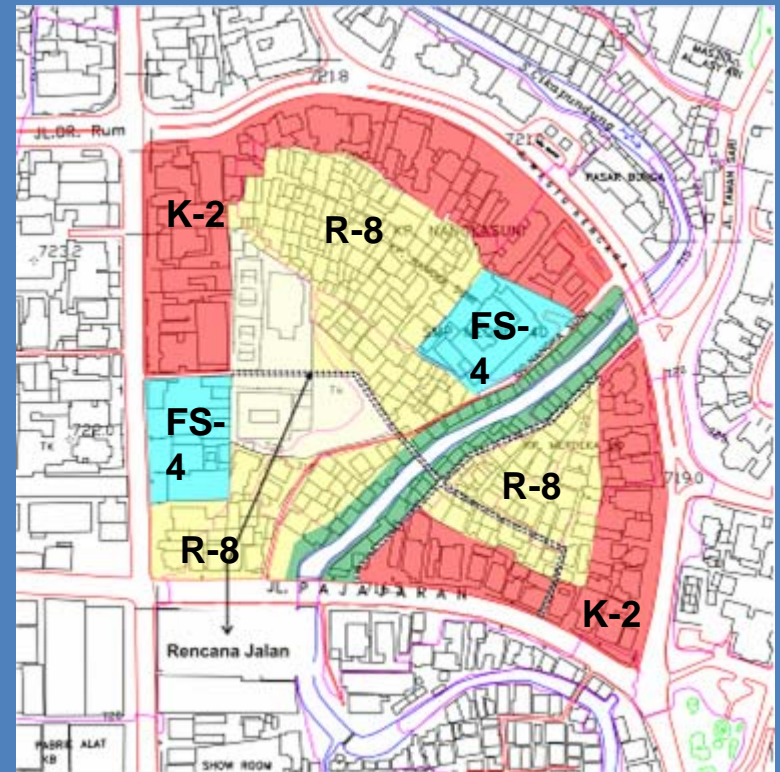
1. Kesamaan (homogenitas) karakteristik pemanfaatan ruang/lahan.
2. Batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, brandgang atau batas persil.
3. Orientasi Bangunan.
4. Lapis bangunan.



Pembagian zona dengan pertimbangan batasan **fisik jalan** (termasuk 1 blok dengan batas jalan), gang, brandgang, batas kapling dan orientasi bangunan, lapis bangunan.



Pembagian zona dengan pertimbangan batasan **fisik sungai**, lapis bangunan, rencana jalan jalan), gang, batas kapling dan orientasi bangunan.



PENYUSUNAN ATURAN PELAKSANAAN

ATURAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

MATERI BAHASAN

1. Aturan mengenai variansi yang berkaitan dengan keluwesan/ kelonggaran aturan
2. Aturan insentif dan disinsentif
3. Aturan mengenai perubahan pemanfaatan ruang

ATURAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

- **Variansi pemanfaatan ruang** adalah kelonggaran/keluwesannya yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan.

JENIS VARIANSI

- *Minor variance dan non-conforming dimension*
- *Non-conforming use*
- *Interim development*
- *Interim/temporary use*

ATURAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Insentif :

- Mendorong/merangsang pembangunan yang sesuai dengan RTR;
- Mendorong pembangunan yang memberikan manfaat yang besar kepada masyarakat;
- Mendorong partisipasi masyarakat dan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan;

Disinsentif :

- Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- Menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat di sekitarnya.

PERTIMBANGAN

1. Pergeseran tata ruang tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota;
2. Pada hakekatnya tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara;
3. Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

ATURAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

- **Contoh Bentuk Insentif:**
 - Kemudahan izin;
 - Penghargaan;
 - Keringanan pajak;
 - Kompensasi;
 - Imbalan;
 - Pola Pengelolaan;
 - Subsidi prasarana;
 - Bonus/insentif;
 - TDR (Transfer of Development Right, Pengalihan hak Membangun);
 - Ketentuan teknis lainnya.
- **Contoh Bentuk Disinsentif**
 - Perpanjang prosedur;
 - Perketat/tambah syarat;
 - Pajak tinggi;
 - Retribusi tinggi;
 - Denda/charge;
 - Pembatasan prasarana;
 - dan lain-lain.

ATURAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN

Perubahan pemanfaatan lahan

→ pemanfaatan lahan yang berbeda dari penggunaan lahan dan peraturannya yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi.

TUJUAN

Mengakomodasi fleksibilitas pemanfaatan ruang

→ membuka peluang yang lebih besar bagi pihak swasta dalam berpartisipasi dalam pembangunan, secara seimbang

JENIS PERUBAHAN

- penggunaan lahan
- intensitas pemanfaatan lahan
- ketentuan tata massa bangunan
- ketentuan prasarana minimum
- dan perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan blok/subblok peruntukan (rezoning)

PRINSIP PERUBAHAN

UMUM :

Kawasan Lindung

- harus memperhatikan kondisi fisik dan pemanfaatan ruang yang ada, seminimal mungkin mengganggu fungsi lindung.

Kawasan Budaya

- kawasan awal diupayakan tetap dipertahankan, hanya dapat diubah ke fungsi budidaya lain berdasarkan Peraturan Zonasi;
- Perubahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih rendah dapat diperkenankan;
- Perubahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih berat tidak dianjurkan;
- Perubahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih berat hanya dapat diijinkan jika manfaatnya lebih besar dari bebannya, mendapat persetujuan dari pihak yang terkena dampak, serta membayar denda dan biaya dampak yang ditentukan;
- Perubahan penggunaan lahan dari lahan budidaya pertanian ke budidaya bukan-pertanian (perkotaan) perlu dikendalikan atau dilarang sama sekali.

PRINSIP PERUBAHAN

KHUSUS :

- Harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota;
- Merupakan antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang cepat;
- Tidak boleh mengurangi kualitas lingkungan;
- Tidak mengganggu ketertiban dan keamanan;
- Tidak menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan;
- Tetap sesuai dengan azas perubahannya yaitu: keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan masyarakat golongan sosial-ekonomi lemah;
- Hanya perubahan-perubahan yang dapat ditoleransi saja yang diinginkan, karena ijin perubahan tersebut akan dilegalkan di pengaturan berikutnya;

KRITERIA PERUBAHAN

- Terdapat kesalahan peta dan/atau informasi
- Rencana yang disusun menyebabkan kerugian bagi masyarakat atau kelompok masyarakat
- Rencana yang disusun menghambat pertumbuhan perekonomian kota
- Permohonan/usulan penggunaan lahan baru menjanjikan manfaat yang besar bagi lingkungan

PERTIMBANGAN

- Ketidaksesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar;
- Berdasarkan pemikiran bahwa tidak semua perubahan pemanfaatan lahan akan berdampak negatif bagi masyarakat kota;
- Kecenderungan menggampangkan persoalan dengan cara mensahkan/melegalkan perubahan pemanfaatan lahan yang menyimpang dari rencana kota pada evaluasi rencana berikutnya

KATEGORI PERUBAHAN

Berdasarkan Ketentuan/Aturan Perubahan

- Perubahan bersyarat
→ dengan pertimbangan-pertimbangan khusus dan memerlukan persyaratan-persyaratan khusus
- Perubahan diizinkan
→ Prosedur perubahan ini tidak memerlukan persyaratan-persyaratan khusus sebelumnya seperti pada perubahan bersyarat

Berdasarkan Sifat Perubahan

- Perubahan Sementara
→ mempertimbangkan perkembangan kota sepanjang merupakan perubahan kecil dan sesuai dengan matriks perubahan penggunaan lahan. (maksimal 5 tahun).
- Perubahan Tetap
→ Dilakukan dengan ketetapan walikota dan melalui prosedur peninjauan rencana tata ruang kota (RTRWK/RDTRK)

KRITERIA PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG

- **KESALAHAN** PETA & INFORMASI
- **KERUGIAN** BAGI MASYARAKAT AKIBAT RENCANA
- **BERMANFAAT** BESAR BAGI LINGKUNGAN

JENIS PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG

• PERUBAHAN KECIL

- INTENSITAS RUANG **NAIK** $\leq 10\%$ DARI RENCANA (*MINOR VARIANCE*)

• PERUBAHAN BESAR

- INTENSITAS RUANG **NAIK** $> 10\%$
- PERUBAHAN KELAS FUNGSI (*LAND-USE*)
- PERUBAHAN STRUKTUR RUANG KAWASAN BERDASARKAN RDTR (DAMPAK BESAR).
- DIATUR DALAM PROSEDUR PENINJAUAN RENCANA TATA RUANG KOTA SECARA KHUSUS

• PERUBAHAN SEMENTARA

- INTENSITAS RUANG **NAIK** $< 10\%$
- TIDAK MENGUBAH STRUKTUR RUANG KAWASAN BERDASARKAN RDTR
- JANGKA WAKTU MAKSIMAL 5 TAHUN.

KATEGORI PERUBAHAN

Berdasarkan Jenis Peraturan Zonasi

- *Spot Zoning*
→ zoning-zoning kecil yang berlawanan dengan zoning yang telah ditentukan, yang mendapat perlakuan khusus atau memiliki hak istimewa yang tidak sesuai dengan klasifikasi penggunaan lahan di sekitarnya.
- *Up Zoning*
→ perubahan kode zonasi ke hirarki yang lebih tinggi, dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi (misalnya dari perdagangan ke komersial/bisnis).
- *Down Zoning*
→ perubahan kategori penggunaan lahan ke tingkat yang lebih mikro (misalnya dari komersial ke jasa hiburan).
- *Rezoning*
→ perubahan peta zonasi yang mengubah keseluruhan peruntukan/zonasi satu blok atau subblok (rezoning) dari zonasi yang kurang intensif menjadi penggunaan yang lebih intensif (Mandelker, 1993).

INDIKATOR NILAI PERUBAHAN

- "I" = perubahan diizinkan
- "T" = perubahan terbatas
- "B" = perubahan bersyarat
- "-" = perubahan tidak diizinkan

BIAYA PERUBAHAN

Penghitungan tarif/biaya perubahan penggunaan lahan ditentukan berdasarkan :

- Tingkat pelanggaran/ketidaksesuaian suatu pemanfaatan baru terhadap rencanatata ruang kota (RDTRK).
- Rujukan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan.

ATURAN DAMPAK PEMANFAATAN RUANG

KATEGORI GANGGUAN

- Tingkat gangguan akibat dampak perubahan pemanfaatan ruang terdiri paling sedikit terdiri dari:
- intensitas gangguan tinggi
- Intensitas gangguan sedang
- Intensitas gangguan rendah
- tidak ada gangguan (gangguan diabaikan)

KATEGORI PERUBAHAN TINGKAT GANGGUAN

- **Menurunkan tingkat gangguan :**
 - penurunan tinggi
 - penurunan sedang
 - penurunan rendah
- **Tingkat gangguan tetap**
- **Meningkatkan gangguan:**
 - peningkatan rendah,
 - peningkatan sedang
 - peningkatan tinggi

JENIS DAMPAK

- Dampak Ekonomi
- Dampak Sosial
- Dampak Lingkungan
- Dampak Lalu Lintas

PERAN MASYARAKAT

- Pemberian masukan dalam penentuan arah pengembangan wilayah kabupaten/kota;
- Pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan, baik itu pelaksanaan maupun pengendaliannya;
- Bantuan untuk merumuskan klasifikasi penggunaan lahan yang akan atau telah dikembangkan di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- Bantuan untuk merumuskan zonasi pembagian wilayah kabupaten/kota, misalnya mengusulkan pembatasan lingkungan peruntukan;
- Bantuan untuk merumuskan pengaturan tambahan, yang berhubungan dengan pemanfaatan terbatas dan pemanfaatan bersyarat;
- Pengajuan keberatan terhadap peraturan-peraturan yang akan dirumuskan (rancangan);
- Kerjasama dalam penelitian dan pengembangan dan atau bantuan tenaga ahli;
- Ketentuan lain yang sesuai dengan kebijakan pemerintah kabupaten/kota.