

ZONING REGULATION

- *Latar Belakang*
- *Pengertian dan karakteristik*
- *Tujuan, Manfaat dan Kelebihan serta kelemahan*
 - *Sejarah Perkembangan*
 - *Fungsi*
 - *Kelengkapan*
 - *Materi Utama*

LATAR BELAKANG

(1)

A. SISTEM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG:

→ *Regulatory System*

pemanfaatan ruang yang didasarkan pada kepastian hukum yang berupa peraturan-perundang-undangn

→ *Discretionary System*

pemanfaatan ruang yang proses pengambilan keputusannya didasarkan pada pertimbangan pejabat/lembaga perencanaan yang berwenang untuk meenilai proposal pembangunan yang diajukan

B. SISTEM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG:

1. *Zoning Regulation/Peraturan Zonasi*

pembagian lingkungan kota dalam zona-zona & menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang yang berbeda-beda (Barnett, 1982)

2. *Development Control/Permit System*

- mengatur kegiatan pembangunan yang meliputi pelaksanaan kegiatan pendirian bangunan, perencanaannya, pertambahan maupun kegiatan serupa lainnya dan atau mengadakan perubahan penggunaan pada bangunan atau lahan tertentu (Khulball & Yuen, 1991)
- memungkinkan tetap dilaksanakannya pembangunan sebelum terdapat dokumen rencana

LATAR BELAKANG

(2)

- RTRW Kota dengan skala 1:10.000 dan RTRW Kabupaten dengan skala 1:100.000 belum operasional sehingga sulit dijadikan rujukan untuk pengendalian
- RDTRK pada skala 1:5000 sudah lebih rinci (mengatur guna lahan, intensitas bangunan, tata masa, prasaran lingkungan), tetapi juga kurang operasional sebagai rujukan pengendalian pembangunan karena tidak disertai dengan aturan yang lengkap
- *Zoning regulation* yang merupakan perangkat aturan pada skala blok yang umum digunakan di negara maju potensial untuk melengkapi RDTRK agar lebih operasional
- aparat daerah perlu memahami *zoning regulation* dan prosedur penyusunannya, serta penerapannya dalam RDTRK agar pengendalian pembangunan kota dapat lebih efektif

PENGETERIAN DAN KARAKTERISTIK ZONING REGULATION

PENGETERIAN

- **ZONA** —● **KAWASAN** atau **AREA** yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan yang spesifik
- **ZONING** —● **PEMBAGIAN** lingkungan kota ke dalam zona-zona dan **MENETAPKAN PENGENDALIAN** pemanfaatan ruang/memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda (Barnett, 1982: 60-61; So, 1979:251).
- **ZONING REGULATION** —● **KETENTUAN** yang mengatur tentang **KLASIFIKASI ZONA**, pengaturan lebih lanjut mengenai **PEMANFAATAN LAHAN**, dan **PROSEDUR PELAKSANAAN** pembangunan

KARAKTERISTIK

- Suatu zona mempunyai **ATURAN YANG SERAGAM** (guna lahan, intensitas, massa bangunan).
- satu zona dengan zona lainnya bisa **BERBEDA UKURAN** dan **ATURAN**.
- Di beberapa negara *zoning* dikenal dalam berbagai istilah:
 - *land development code,*
 - *zoning code,*
 - *zoning ordinance,*
 - *zoning resolution,*
 - *zoning by-law,*
 - *urban code,*
 - *panning act,* dll.

TUJUAN, MANFAAT, KELEMAHAN DAN KELEBIHAN ZONING REGULATION (1)

TUJUAN UTAMA

MENJAMIN bahwa pembangunan yang akan dilaksanakan dapat mencapai **STANDAR KUALITAS LOKAL MINIMUM** (*health, safety and welfare*)

- Melindungi atau menjamin agar **PEMBANGUNAN BARU TIDAK MENGGANGGU** penghuni atau pemanfaat ruang yang telah ada.
- Memelihara **NILAI PROPERTI**
- Memelihara/memantapkan **LINGKUNGAN** dan melestarikan kualitasnya
- Menyediakan **ATURAN** yang seragam di **SETIAP ZONA**

TUJUAN, MANFAAT, KELEMAHAN DAN KELEBIHAN ZONING REGULATION (2)

“..mengurangi kemacetan lalu-lintas; menjamin keselamatan dari kebakaran; kepanikan, dan bahaya lain; mendorong kesehatan dan kesejahteraan umum; menyediakan cahaya dan udara yang cukup; mencegah terlalu padat; menghindarkan konsentrasi penduduk berlebihan; menyediakan fasilitas transportasi, air bersih, saluran buangan, sekolah, taman, dan kebutuhan publik lainnya” (s.3)

CATATAN:

Zoning harus dibuat **SESUAI** dengan **RTRW** dan pertimbangan yang **BERALASAN/MASUK AKAL** ‘ (mis. Karakter kawasan, kesesuaian dengan guna lahan tertentu, konservasi nilai bangunan, dan mendorong guna lahan yang paling tepat).

TUJUAN, MANFAAT, KELEMAHAN DAN KELEBIHAN ZONING REGULATION

(3)

MANFAAT

- **MEMINIMALKAN** penggunaan **LAHAN** yang **TIDAK SESUAI**
- **MENINGKATKAN** pelayanan terhadap **FASILITAS** yang bersifat **PUBLIK**
- **MENJAGA KESEIMBANGAN** kehidupan masyarakat
- **MENDORONGAN** pengembangan **EKONOMI**

KELEBIHAN

- Adanya *certainty* (kepastian), *predictability*, *legitimacy*, *accountability*

KELEMAHAN

- Tidak ada yang dapat meramalkan keadaan di masa depan secara rinci, sehingga banyak permintaan **REZONING** (karena itu, amandemen *zoning regulation* menjadi penting)

SEJARAH PERKEMBANGAN ZONING REGULATION

- **JERMAN** memperkenalkan konsep *zoning* → namun **AMERIKA** telah menyempurnakan konsep ini dengan beberapa varian.
- Pendekatan **KONSEP ZONING** yang dilakukan Jerman dan Amerika sangatlah berbeda dalam berbagai hal. *Zoning* di Jerman mengutamakan keinginan penduduk dalam negara yang padat untuk memaksimalkan penggunaan lahan dan untuk melindungi penduduk dari kegiatan industri atau komersial.
- Pada tahun 1920-an, konsep *zoning* menjadi suatu trend yang kemudian informasi dan model konsep *zoning* diadopsi untuk berbagai kegiatan.

SEJARAH PERKEMBANGAN ZONING REGULATION

- Di US, peraturan *zoning* diterapkan **pertama kali di Kota New York pada tahun 1916** sebagai reaksi atas pembangunan *The Equitable Building* yang sampai sekarang masih berdiri di Broadway 120.
- Tujuan penerapan zoning adalah sebagai berikut (Barnett, 1982:61):
 - Menentukan standar minimum sinar dan udara untuk jalan yang makin gelap akibat banyak dan makin tingginya bangunan.
 - Memisahkan kegiatan yang dianggap tidak sesuai.
- Ditulis oleh suatu komisi yang diketuai oleh Edward Basset dan ditandatangani oleh Walikota John Purroy Mitchel dan kemudian **menjadi “*blueprint*” untuk semua wilayah lainnya** di negara tersebut.

SEJARAH PERKEMBANGAN ZONING REGULATION (3)

- Edward Basset kemudian juga mengepalai suatu kelompok hukum perencanaan yang menuliskan **The Standard State Zoning Enabling Act**, yang pada waktu itu diterima hampir tanpa perubahan oleh semua negara bagian.
- Di akhir era 1920-an sebagian besar USA telah **mengembangkan satu set *zoning regulation*** yang memenuhi keinginan lokal masing-masing.

SEJARAH PERKEMBANGAN ZONING REGULATION (4)

PERLAWANAN TERHADAP ZONING

- Kasus antara Village of Euclid, Ohio melawan Ambler Realty Co. (sering disingkat **Euclid v. Ambler**), 272 U.S. 365 (1926).
 - Ambler keberatan thd zoning perumahan, menginginkan sebagai industri sehingga akan menghasilkan uang jauh lebih banyak.
 - Euclid menang: preseden terbentuk untuk mendukung pemberlakuan dan penegakan hukum-hukum *zoning*.
- **Tahun 1926 Mahkamah Agung menetapkan bahwa *zoning* sebagai hak dari negara-negara bagian di USA** (melalui kota-kota dan *county* mereka) untuk dikenakan pada pemilik lahan.
- Beberapa **hukum zoning juga telah dikalahkan di beberapa tempat** di USA, aturannya melanggar proteksi kesetaraan (*equal protection*) atau dianggap melanggar kebebasan bicara (*free speech*). Contoh kasus billboard di suburb di Atlanta – Roswell, Georgia.

SEJARAH PERKEMBANGAN ZONING REGULATION (5)

Pada perkembangan selanjutnya, *zoning regulations* ditujukan untuk beberapa hal sebagai berikut (Barnett, 1982:61):

- Mengatur kegiatan yang boleh ada di suatu zona.
- Menerapkan pemunduran bangunan di atas ketinggian tertentu agar sinar matahari jatuh ke jalan dan trotoar dan sinar serta udara mencapai bagian dalam bangunan.
- Pembatasan besar bangunan di zona tertentu agar pusat kota menjadi kawasan yang paling intensif pemanfaatan ruangnya.

FUNGSI UTAMA ZONING REGULATION

Sebagai **INSTRUMEN PENGENDALIAN** pembangunan.

- Peraturan *zoning* yang lengkap akan memuat prosedur pelaksanaan pembangunan sampai ke tata cara pengawasannya

Sebagai **PEDOMAN** penyusunan **RENCANA OPERASIONAL**.

- Ketentuan *zoning* dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci

Sebagai **PANDUAN TEKNIS** pengembangan/ pemanfaatan lahan.

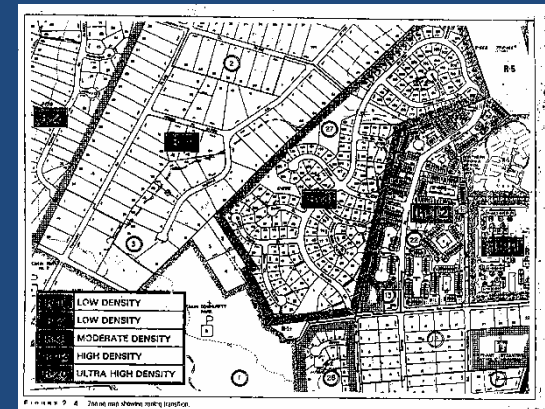
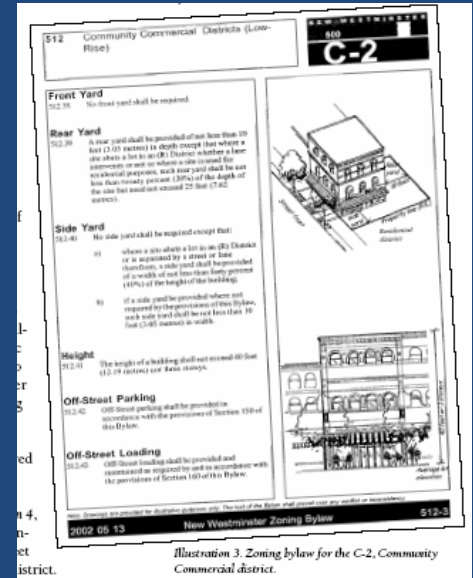
- Ketentuan *zoning* mencakup guna lahan, intensitas pembangunan, tata bangunan, prasarana minimum, dan standar perencanaan

KELENGKAPAN ZONING REGULATION

(1)

Zoning regulation terdiri dari:

- **Zoning text/zoning statement/legal text:**
 - berisi aturan-aturan (= regulation)
 - menjelaskan tentang tata guna lahan dan kawasan, *permitted and conditional uses*, minimum lot requirements, standar pengembangan, administrasi pengembangan zoning
- **Zoning map:**
 - berisi pembagian blok peruntukan (zona), dengan ketentuan aturan untuk tiap blok peruntukan tersebut
 - menggambarkan peta tata guna lahan dan lokasi tiap fungsi lahan dan kawasan



KELENGKAPAN ZONING REGULATION

(2)

TUJUAN UTAMA MATERI ZONING REGULATION

- Mendeskripsikan zona penggunaan lahan yang berbeda-beda
- Menjelaskan **KETENTUAN ATURAN** yang diterapkan pada **SETIAP ZONA**
- Menata **PROSEDUR** untuk mengadministrasikan dan **MENGUBAH** peraturan zoning (*zoning regulation*)

CAKUPAN ZONING REGULATION

- Gabungan **DEFINISI HUKUM, STANDAR**, pernyataan **KEBIJAKAN**, dan **PROSEDUR** untuk memandu aparat daerah dan pemilik lahan dalam pengembangan dan pertumbuhan kota
- **BAHASA** harus **JELAS** dan **RINGKAS**

MATERI UTAMA ZONING REGULATION

(1)

KETENTUAN TEKNIS

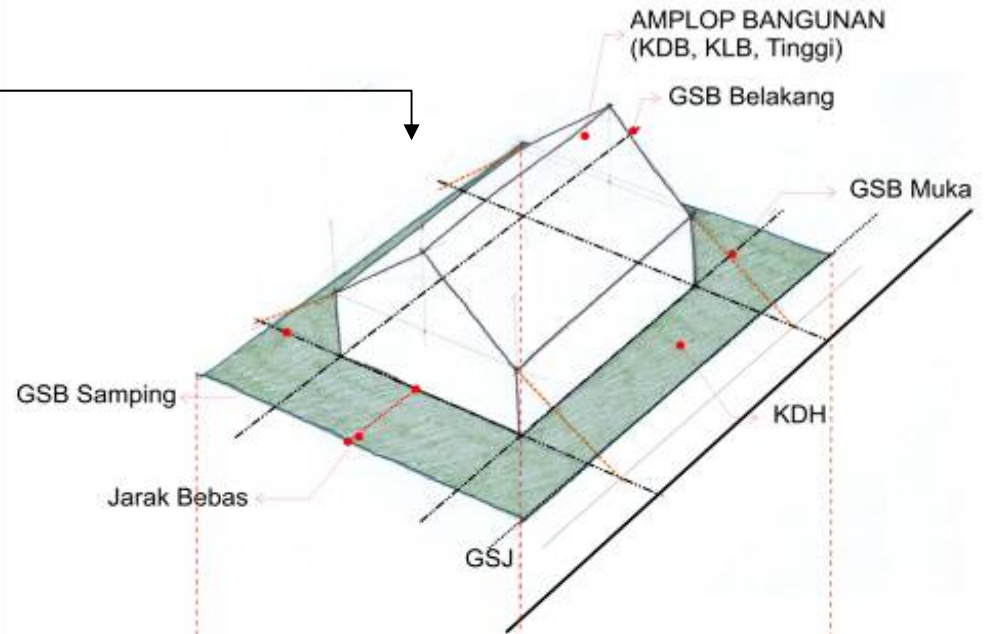
- **Zona-zona dasar**, sub-zona, jenis-jenis perpetakan (*main land use*), jenis-jenis penggunaan (*sub uses*)
- **Use**: Penggunaan lahan dan bangunan (penggunaan utama, penggunaan pelengkap, penggunaan sesuai pengecualian khusus).
- **Intensity**: Intensitas atau kepadatan (KDB, KLB, KDH, kepadatan bangunan, kepadatan penduduk).
- **Bulk/building and massing**: Tata massa bangunan (tinggi, sempadan, luas minimum persil).
- **Required infrastructure**: persyaratan prasarana minimum (parkir, bongkar-muat, dll)
- **Aturan tambahan**: estetika, media reklame, view, dll (dapat diatur terpisah dalam *design guidelines*)

OBJEK YANG DIKENDALIKAN :

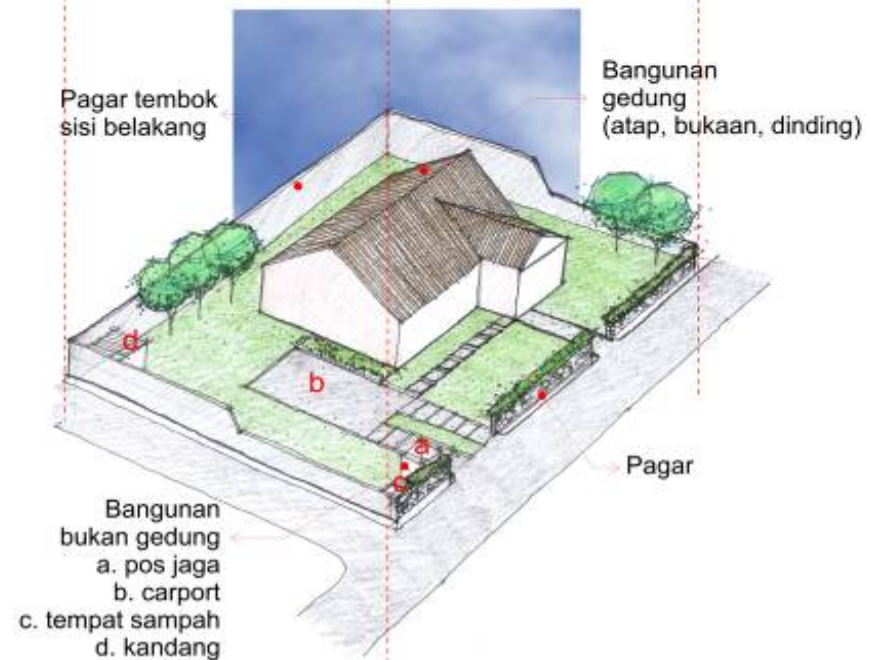
- Penggunaan lahan/kegiatan:
 - (Memperkecil) konflik antarguna lahan (*negative externalities*)
 - (Memaksimalkan) manfaat antarguna lahan
- Lokasi kegiatan/pembangunan
- Waktu pembangunan/*redevelopment*
- Penyediaan prasarana minimum yang diperlukan
- Tampilan lingkungan
 - struktur dan tapak bersejarah/estetik;
 - lingkungan lama yang indah/menarik;
 - keragaman dalam pembangunan baru/*redevelopment*)
- Alat/cara untuk kompensasi ekonomi
- Kecukupan rancangan fisik dari pembangunan baru, dan pemeliharaan kualitas lingkungan binaan/terbangun

PERBEDAAN OBYEK ZONING REGULATION DAN BUILDING CODE

OBJEK ZONING REGULATION

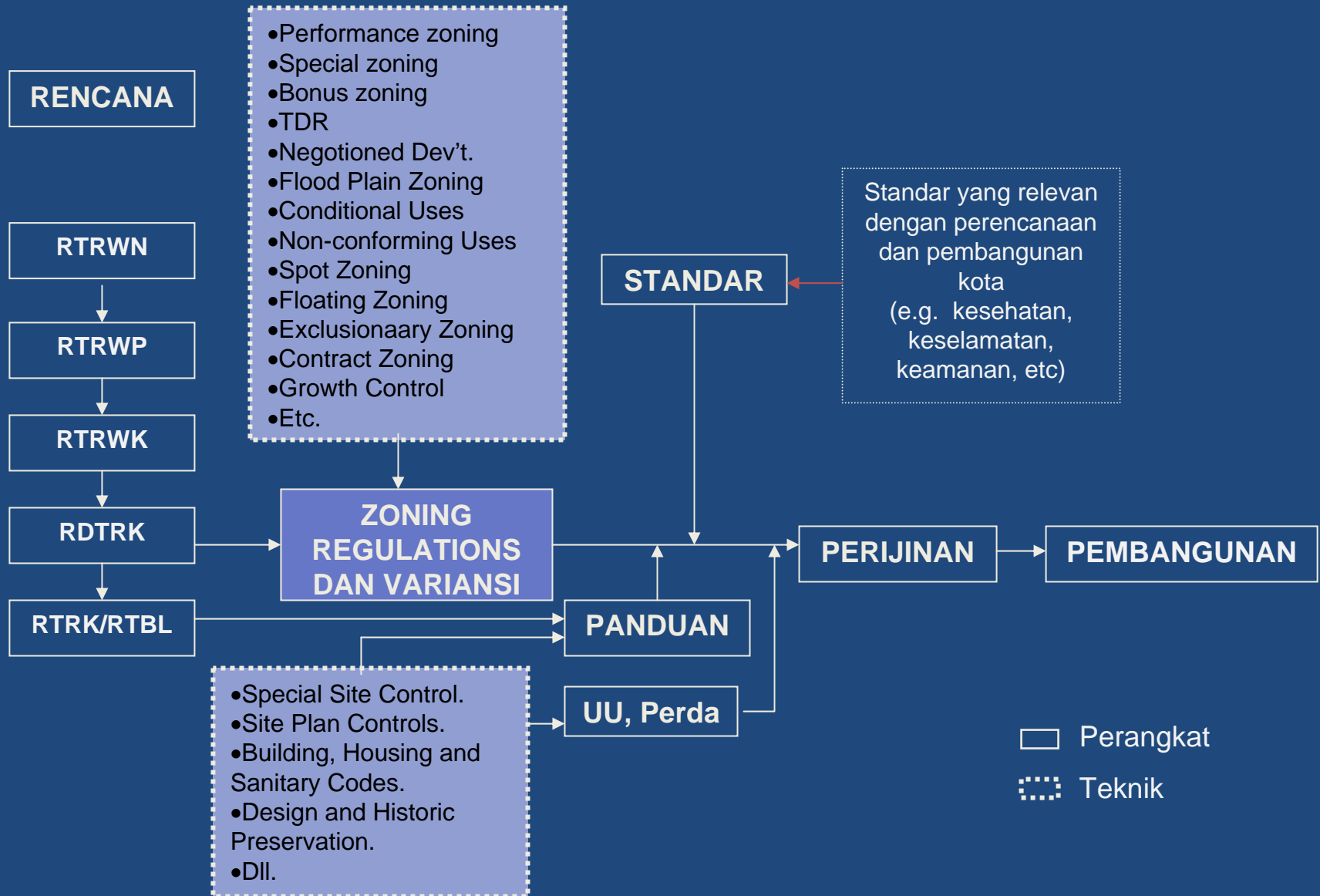


OBJEK BUILDING CODE



- Struktur bangunan

KERANGKA UMUM PENGENDALIAN PEMBANGUNAN



MATERI UTAMA ZONING REGULATION

(2)

- **Prosedur administrasi dan perangkat**
 - Kewenangan dan prosedur administrasi
 - *Development charge*
- **Substansi Penanggulangan Dampak:**
 - Penanggulangan pencemaran lingkungan.
 - *Development impact fees.*
 - alat untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas lingkungan fisik (sarana dan prasarana umum).
 - alat untuk mengendalikan pembangunan.
 - alat untuk mengatasi konflik politik.
 - *Traffic impact assesment.*
 - Beban/biaya kemacetan yang dapat dikenakan pada pengguna kendaraan.