



Pengayaan Materi Teknis RDTR dan PZ Sebatik Nunukan - KSN Perbatasan Kalimantan Timur

Dr. Murshal Manaf

2 September 2014



DIREKTORAT PEMBINAAN PENATAAN RUANG WILAYAH II
DIREKTORAT JENDERAL PENATAAN RUANG
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM

3. Dasar Pertimbangan Lingkup Wilayah Perencanaan dan Kebijakan Makro Sebatik

Dasar pertimbangan penentuan lingkup wilayah perencanaan di Pulau Sebatik:

- ❑ Merupakan KSN yang penataan ruangnya diprioritaskan
- ❑ Kawasan Perkotaan Sungai Nyamuk merupakan PKWp, dan Kawasan Perkotaan Binalawan PPK pada RTRW Kabupaten Nunukan;
- ❑ Di Pulau Sebatik terdapat embrio kota yaitu Kawasan Perkotaan Sungai Nyamuk;
- ❑ Dilalui jalur ALKI II untuk Transit Of Destination (TOD).

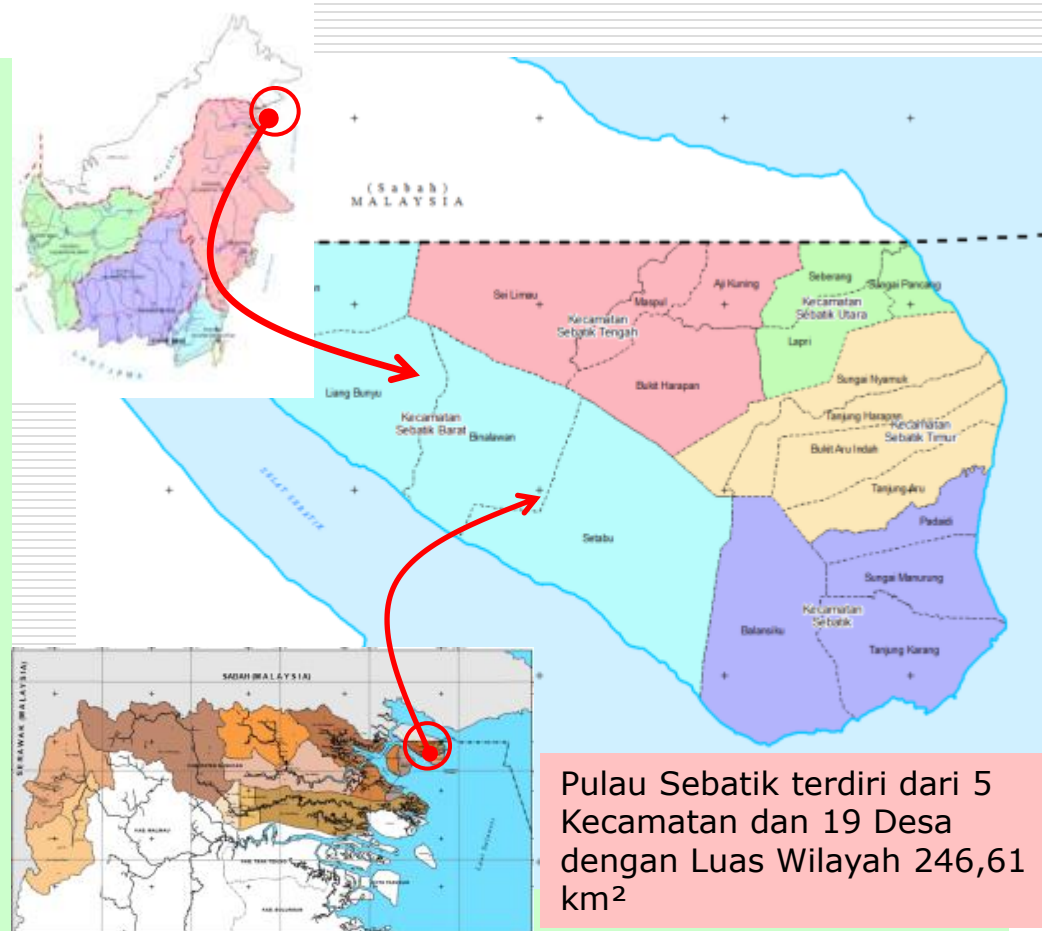
Sintesa Kebijakan Makro (RTRWN sd BNPP):

a. Lokasi PKSN:

Sebatik (Kec. Sebatik Utara, Kec. Sebatik Timur dan Kec. Sebatik Barat).

b. Tujuan

Mewujudkan kawasan perbatasan dari aspek kedaulatan, pertahanan dan keamanan, kesejahteraan masyarakat, dan kelestarian lingkungan hidup.



c. Kebijakan

- Pengembangan agroindustri;
- Pengembangan sistem pusat kegiatan dan sistem pelayanan sarana dan prasarana wilayah;
- Pemantapan fungsi kawasan lindung;
- Pemanfaatan potensi sumberdaya alam;
- Peningkatan fungsi kawasan kepentingan pertahanan dan keamanan negara

4. Prakiraan Jumlah Penduduk Sebatik Tahun 2015 - 2035

No.	Nama Kecamatan/Desa	Jumlah Penduduk (Jiwa) Tahun	Proyeksi Jumlah Penduduk (Jiwa) Tahun								
			2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
1.	Kecamatan Sebatik Utara	6.102	7.792	8.805	9.949	11.243	12.704	14.356	26.449	48.731	89.784
2.	Kecamatan Sebatik Timur	12.875	16.440	18.577	20.992	23.721	26.805	30.290	55.807	102.821	189.441
3.	Kecamatan Sebatik Induk	5.314	6.785	7.668	8.664	9.791	11.063	12.502	23.034	42.438	78.189
4.	Kecamatan Sebatik Tengah	6.479	8.273	9.349	10.564	11.937	13.489	15.243	28.083	51.742	95.331
5.	Kecamatan Sebatik Barat	7.904	10.093	11.405	12.887	14.563	16.456	18.595	34.260	63.122	116.298
Jumlah		38.674	49.383	55.803	63.057	71.254	80.517	90.985	167.633	308.854	569.043

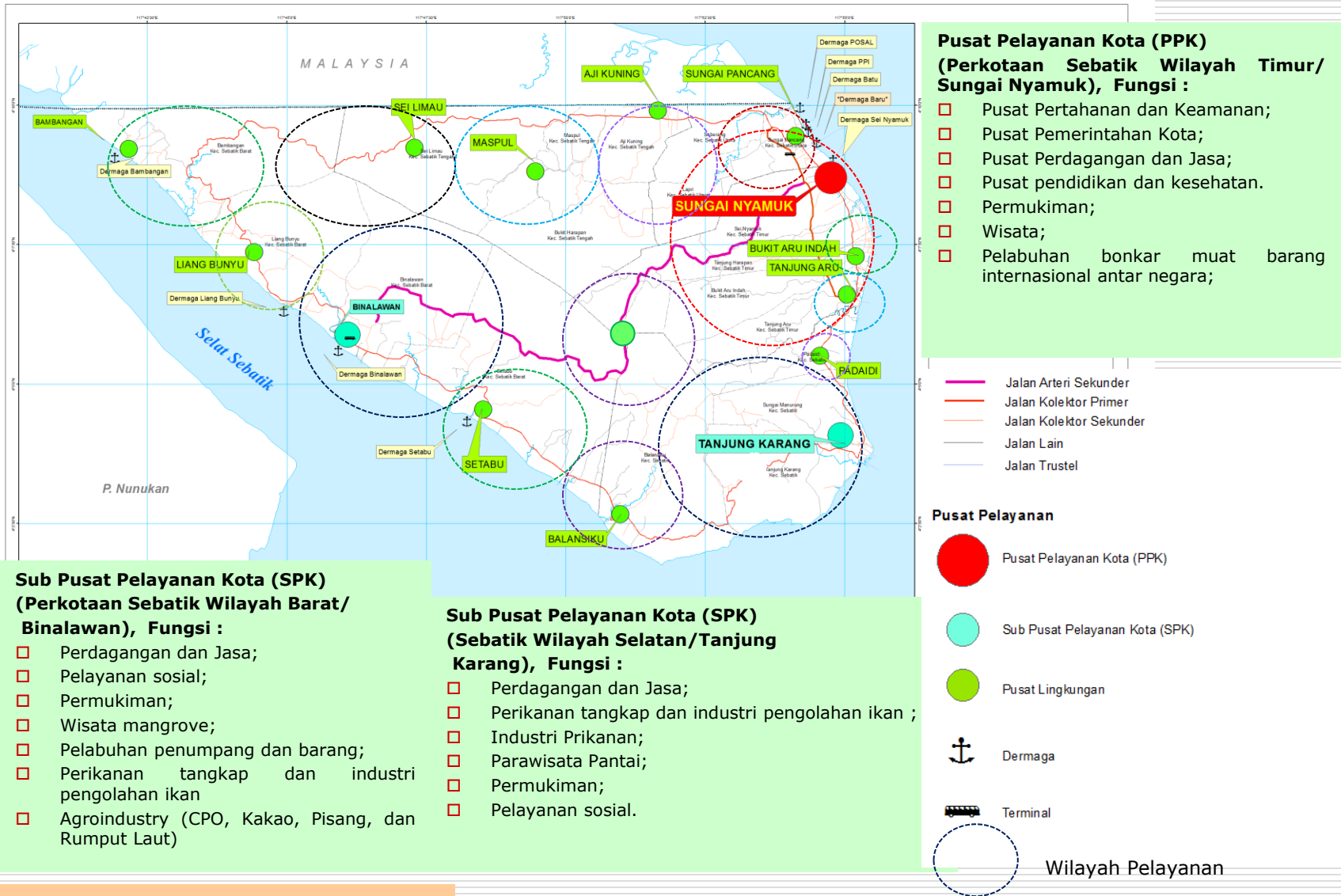
Sumber : Kecamatan Dalam Angka Tahun 2013 dan Hasil Analisa Tahun 2014.

Prakiraan Jumlah Penduduk Kawasan Perkotaan Sebatik Wilayah Timur dan Perkotaan Sebatik Wilayah Barat Tahun 2015 - 2035

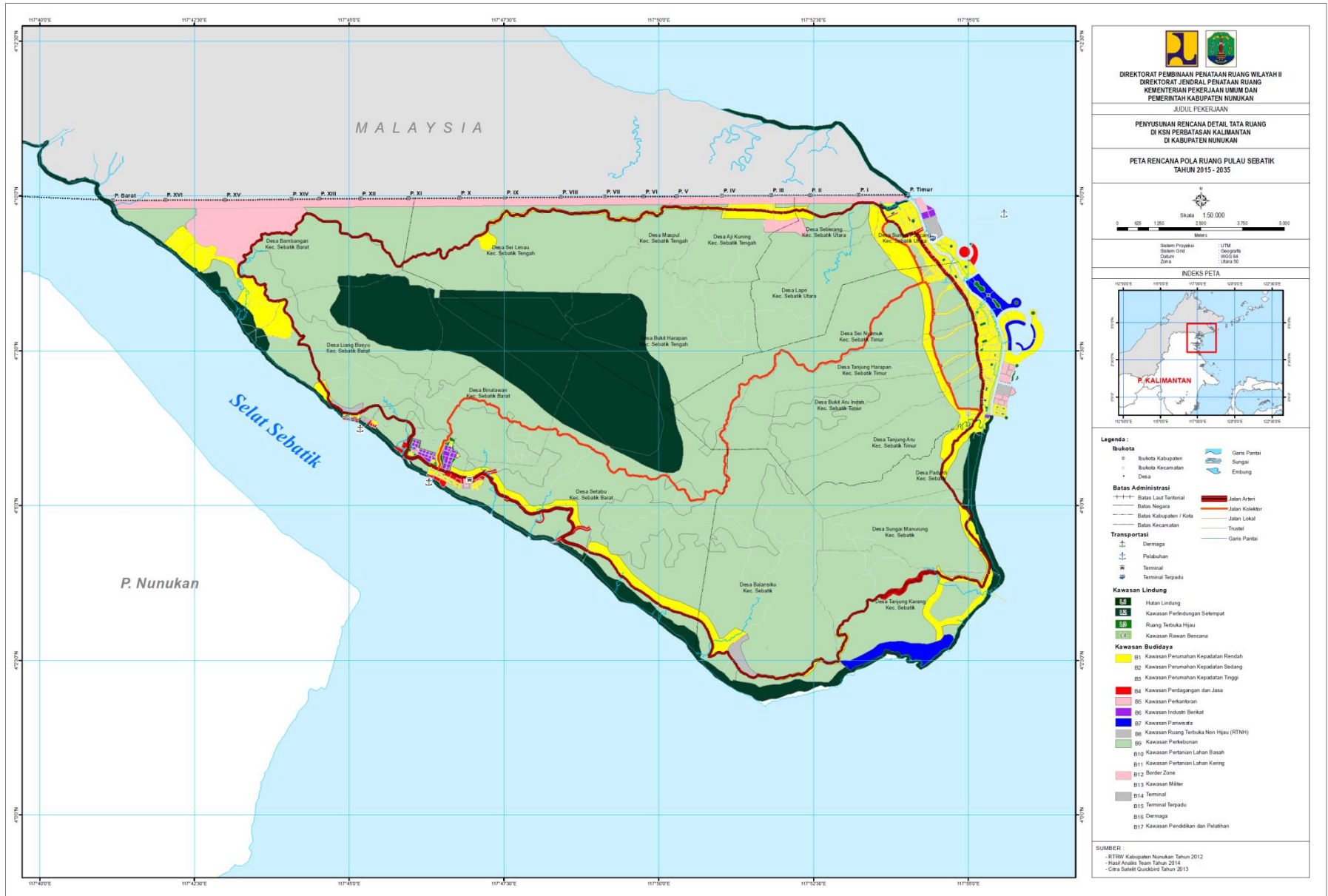
No	Kawasan/Kecamatan/Desa	Proyeksi Jumlah Penduduk Kawasan Perkotaan di Lokasi Perencanaan									
		2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035
I.	Perkotaan Sebatik Wilayah Timur	16.981	21.683	24.502	27.687	31.286	35.354	39.950	73.605	135.612	249.856
A.	Sebatik Utara	4.106	5.243	5.925	6.695	7.565	8.548	9.660	17.798	32.791	60.415
1.	Sei Pancang	4.106	5.243	5.925	6.695	7.565	8.548	9.660	17.798	32.791	60.415
B.	Sebatik Timur	12.875	16.440	18.577	20.992	23.721	26.805	30.290	55.807	102.821	189.441
1.	Sungai Nyamuk	5.236	6.686	7.555	8.537	9.647	10.901	12.318	22.696	41.815	77.042
2.	Tanjung Harapan	2.765	3.531	3.990	4.508	5.094	5.757	6.505	11.985	22.082	40.684
3.	Tanjung Aru	2.015	2.573	2.907	3.285	3.713	4.195	4.741	8.734	16.092	29.648
4.	Bukit Aru Indah	2.859	3.651	4.125	4.662	5.268	5.952	6.726	12.392	22.832	42.067
II.	Perkotaan Sebatik Wilayah Barat	6.326	8.078	9.128	10.314	11.655	13.170	14.883	27.420	50.520	93.080
C.	Sebatik Barat										
1.	Setabu	2.513	3.209	3.626	4.097	4.630	5.232	5.912	10.893	20.069	36.976
2.	Binalawan	2.021	2.581	2.916	3.295	3.724	4.208	4.755	8.760	16.140	29.737
3.	Liang Bunyu	1.792	2.288	2.586	2.922	3.302	3.731	4.216	7.767	14.311	26.367
Total		23.307	29.761	33.630	38.001	42.942	48.524	54.832	101.025	186.132	342.935

Sumber : Kecamatan Dalam Angka Tahun 2013 dan Hasil Analisa Tahun 2014.

5. Rencana Struktur Ruang Sebatik



6. Rencana Pola Ruang Sebatik



Sumber : Hasil Rencana, Tahun 2014.

7. Penetapan Kawasan Strategis Sebatik



8. Deliniase Kawasan Perkotaan Sebatik Wilayah Timur (Kec. Sebatik Utara dan Kec. Sebatik Timur)

Luas Perkotaan Sebatik Wilayah Timur

No.	Kecamatan/Desa	Luas (Ha)	Prosentase (%)
A.	Sebatik Utara	242,00	23,99
1.	Sungai Pancang	242,00	23,99
B.	Sebatik Timur	766,70	76,01
1.	Sungai Nyamuk	285,50	28,30
2.	Tanjung Harapan	196,40	19,47
3.	Tanjung Aru	155,50	15,42
4.	Bukit Aru Indah	129,30	12,82
Perkotaan Sebatik Wilayah Timur (A+B)		1.008,70	100,00

Sumber : Kecamatan Dalam Angka Tahun 2013 dan Hasil Analisis Tahun 2014.

Jumlah Penduduk Perkotaan Sebatik Wilayah Timur

No	Kecamatan/Desa	Penduduk (jiwa)	Prosentase (%)	KK
A	Sebatik Utara	4.106	24,18	1.077
1.	Sungai Pancang	4.106	24,18	1.077
B	Sebatik Timur	12.875	75,82	3.015
1.	Sungai Nyamuk	5.236	30,83	1.185
2.	Tanjung Harapan	2.765	16,28	751
3.	Tanjung Aru	2.015	11,87	470
4.	Bukit Aru Indah	2.859	16,84	609
Perkotaan Sebatik Wilayah Timur (A+B)		16.981	100,00	4.092

Sumber : Kecamatan Dalam Angka Tahun 2013.

Prakiraan Jumlah Penduduk Perkotaan Sebatik Wilayah Timur 2015 - 2035

No	Kawasan/Kecamatan/Desa	Proyeksi Jumlah Penduduk Kawasan Perkotaan di Lokasi Perencanaan									
		2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035
I.	Perkotaan Sebatik Wilayah Timur	16.981	21.683	24.502	27.687	31.286	35.354	39.950	73.605	135.612	249.856
A.	Sebatik Utara	4.106	5.243	5.925	6.695	7.565	8.548	9.660	17.798	32.791	60.415
1.	Sei Pancang	4.106	5.243	5.925	6.695	7.565	8.548	9.660	17.798	32.791	60.415
B.	Sebatik Timur	12.875	16.440	18.577	20.992	23.721	26.805	30.290	55.807	102.821	189.441
1.	Sungai Nyamuk	5.236	6.686	7.555	8.537	9.647	10.901	12.318	22.696	41.815	77.042
2.	Tanjung Harapan	2.765	3.531	3.990	4.508	5.094	5.757	6.505	11.985	22.082	40.684
3.	Tanjung Aru	2.015	2.573	2.907	3.285	3.713	4.195	4.741	8.734	16.092	29.648
4.	Bukit Aru Indah	2.859	3.651	4.125	4.662	5.268	5.952	6.726	12.392	22.832	42.067

Sumber : Kecamatan Dalam Angka Tahun 2013 dan Hasil Analisis Tahun 2014.



Indikator Pemanfaatan Ruang (2)

No	Kegiatan Zona	Zona Perlindungan Setempat	Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota	Zona Perumahan			Zona Perdagangan dan Jasa		Zona Perkantoran		Zona Industri		Zona Sarana Pelayanan Umum						Zona Peruntukan Lainnya		Zona Peruntukan Khusus		Zona Campuran
		PS	RTH	R-1	R-3	R-4	K-1	K-3	PK-1	PK-2	I-3	I-4	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	SPU-5	SPU-6	PL-1	PL-3	KH-1	KH-3	C-1
Perumahan																							
1.	Rumah Tunggal	X	X	I	I	I	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
2.	Rumah Kost	X	X	I	I	I	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
3.	Panti Asuhan	X	X	I	I	I	T	T	X	T	T	T	T	T	T	I	T	T	T	T	X	X	I
4.	Rumah Dinas	X	X	I	I	I	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
5.	Rumah Sederhana	X	X	I	I	I	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
6.	Rumah Menengah	X	X	I	I	I	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
Perdagangan dan Jasa																							
1.	Kios	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
2.	Warung	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
3.	Toko	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
4.	Pasar Tradisional	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
5.	Mini Market	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
6.	Pasar Induk	X	X	B	B	B	I	B	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
7.	Ruko	X	X	B	B	B	B	I	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
8.	Toko Bangunan dan Perkakas	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
9.	Toko Peralatan Rumah Tangga	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
10.	Toko Pakaian dan Aksesoris	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
11.	Toko Peralatan dan Pemasok Pertanian	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
12.	Jasa Bengkel	X	X	B	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
13.	Toko Kendaraan Bermotor	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
14.	Bank	X	X	B	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
15.	Koperasi	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
16.	Asuransi	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
17.	Finance	X	X	I	I	I	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
18.	Jasa Komunikasi Wartel	X	X	I	I	I	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
19.	Jasa Perawatan/Perbaikan/renovasi/barang usaha individu	X	X	I	I	I	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	I
20.	SPBU	X	X	B	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	X	X	B
21.	Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan	X	X	B	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
22.	Jasa Travel dan Pengiriman Barang	X	X	B	B	B	I	I	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
23.	Taman Hiburan	X	B	B	B	B	B	B	X	B	B	B	B	B	B	I	B	B	B	B	X	X	B
24.	Taman Perkemahan	X	T	T	T	T	B	B	X	T	T	T	T	T	I	T	T	T	T	T	X	X	T
25.	Studio Foto	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
26.	Restoran	X	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
27.	Penginapan Hotel	X	X	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	X	X	B
28.	Penginapan Losmen	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
29.	Salon	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
30.	Laundry	X	X	T	T	T	I	I	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Tata Bangunan (3)

No	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang	Zona	Ruang Terbuka Hijau	Perumahan			Perdagangan dan Jasa		Perkantoran		Industri		Sarana Pelayanan Umum						Peruntukan Lainnya		Peruntukan Khusus		Campuran
		Kode	RTH	R-1	R-3	R-4	K-1	K-3	PK-1	PK-2	I-3	I-4	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	SPU-5	SPU-6	PL-1	PL-3	KH-1	KH-3	C-1
1.	Garis Sempadan Bangunan (GSB) Maks. (m)		18	18	18	18	23,5	23,5	23,5	23,5	22,5	22,5	18	18	18	18	18	18	12,5	12,5	18	18	23,5
2.	Koefisien Dasar Bangunan Maks. (%)		20	70	60	60	50	60	50	70	60	60	70	70	70	70	70	70	20	40	60	60	60
3.	Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Maks.		2	20	3	2	4	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	1	2	2	2	20
4.	Koefisien Dasar Hijau Min. (%)		50	40	40	40	15	10	30	30	40	40	30	30	30	30	30	30	50	50	50	50	20
5.	Koefisien Tapak Besmen Maks. (%)		-	40	40	40	50	50	50	50	-	-	50	50	50	50	50	50	-	-	-	-	50

Ketentuan Pelaksanaan (4)

Fungsi	Klasifikasi Zona	Klasifikasi Kode Zona/Sub Zona	Insentif dan Disinsentif
Kawasan Budidaya	Kawasan Perumahan	R-1 = Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	<p>Insentif</p> <ul style="list-style-type: none"> insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan dan keringanan pajak. <p>Disinsentif</p> <ul style="list-style-type: none"> apabila pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki ijin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya ijin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan. apabila terjadi perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan tidak mengubah pola ruang (zoning map) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota atau kepala dinas tata kota. apabila terjadi perubahan besar (lebih dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan mengubah sebagian pola ruang (zoning map) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota
		R-3= Perumahan Kepadatan Sedang	<p>Insentif</p> <ul style="list-style-type: none"> insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan dan keringanan pajak. <p>Disinsentif</p> <ul style="list-style-type: none"> apabila pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki ijin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya ijin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan. apabila terjadi perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan tidak mengubah pola ruang (zoning map) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota atau kepala dinas tata kota. apabila terjadi perubahan besar (lebih dari 10% fungsi

TERIMA KASIH