



**PEMERINTAH KAB. KONAWE SELATAN**  
**DINAS PEKERJAAN UMUM**

**EKSPOSE**

**RENCANA DETAIL TATA RUANG & PERATURAN**  
**ZONASI KAWASAN PERKOTAAN RANOMEETO**

**OLEH:**

**Dr. Ir. Murshal Manaf, MT dan Tim Perencana**

*A Dreamy World*

Roman's dreams are an index to his greatness

**Andoolo, 02 Oktober 2014**

# ***Outline.....!!!***

- I. LATAR BELAKANG***
- II. PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG;***
- III. PENTINGNYA DISUSUN RDTR & PZ KWS. PERKOTAAN RANOMEETO;***
- IV. DASAR HUKUM PENYUSUNAN RDTR;***
- V. TINJAUAN KEBIJAKAN***
- VI. GAMBARAN UMUM KAWASAN PERENCANAAN***
- VII. PENDEKATAN & METODOLOGI***
- VIII. PROGRAM KERJA***
- IX. ORGANISASI PELAKSANAAN PEKERJAAN***

*A Dreamy World*

A man's dreams are an index to his greatness

# Pendahuluan (1)

---

## A. LATAR BELAKANG

- ❑ RTRW Kabupaten Konawe Selatan saat ini bersifat umum dan belum mengatur pola penggunaan lahan Ranomeeto beserta strategi pengembangan lebih detail dalam *Zoning Regulation* dan *Zoning Map*.
  - ❑ Perkembangan kantong-kantong permukiman dan kegiatan baru serta peruntukan kegiatan sektor sering menimbulkan persoalan berupa konflik kepentingan antar stakeholders.
  - ❑ Belum teridentifikasinya seluruh potensi-potensi yang terdapat di wilayah Kecamatan Ranomeeto sebagai kawasan perkotaan penyangga, transportasi, potensi pertanian, perkebunan, perdagangan dan jasa, pariwisata dan lain-lain.
  - ❑ Belum teridentifikasinya struktur ruang dan pola penggunaan lahan secara eksisting dan detail yang terdapat di wilayah Kecamatan Ranomeeto.
-

# Pendahuluan (2)

---

## B. MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN

### ❑ Maksud

Sebagai operasionalisasi RTRW Kabupaten Konawe Selatan dan sebagai dasar proses pemberian perijinan pembangunan serta dalam rangka menciptakan penataan ruang yang nyaman, produktif dan berkelanjutan.

### ❑ Tujuan

menyusun materi *zoning regulation* sebagai panduan mengendalikan pemanfaatan ruang kawasan, khususnya perizinan mendirikan bangunan, meningkatkan kemampuan aparat melalui alih pengetahuan tim teknis daerah.

### ❑ Sasaran

Tersusunnya:

- Teridentifikasinya kondisi eksisting pemanfaatan ruang kawasan perencanaan
  - Tersusunnya konsep pengembangan kawasan perencanaan
  - Tersusunnya Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perencanaan
  - Tersusunnya Peraturan Zonasi pada Kawasan Prioritas (*Zoning Map* dan *Zoning Text*).
-

# Pendahuluan (3)

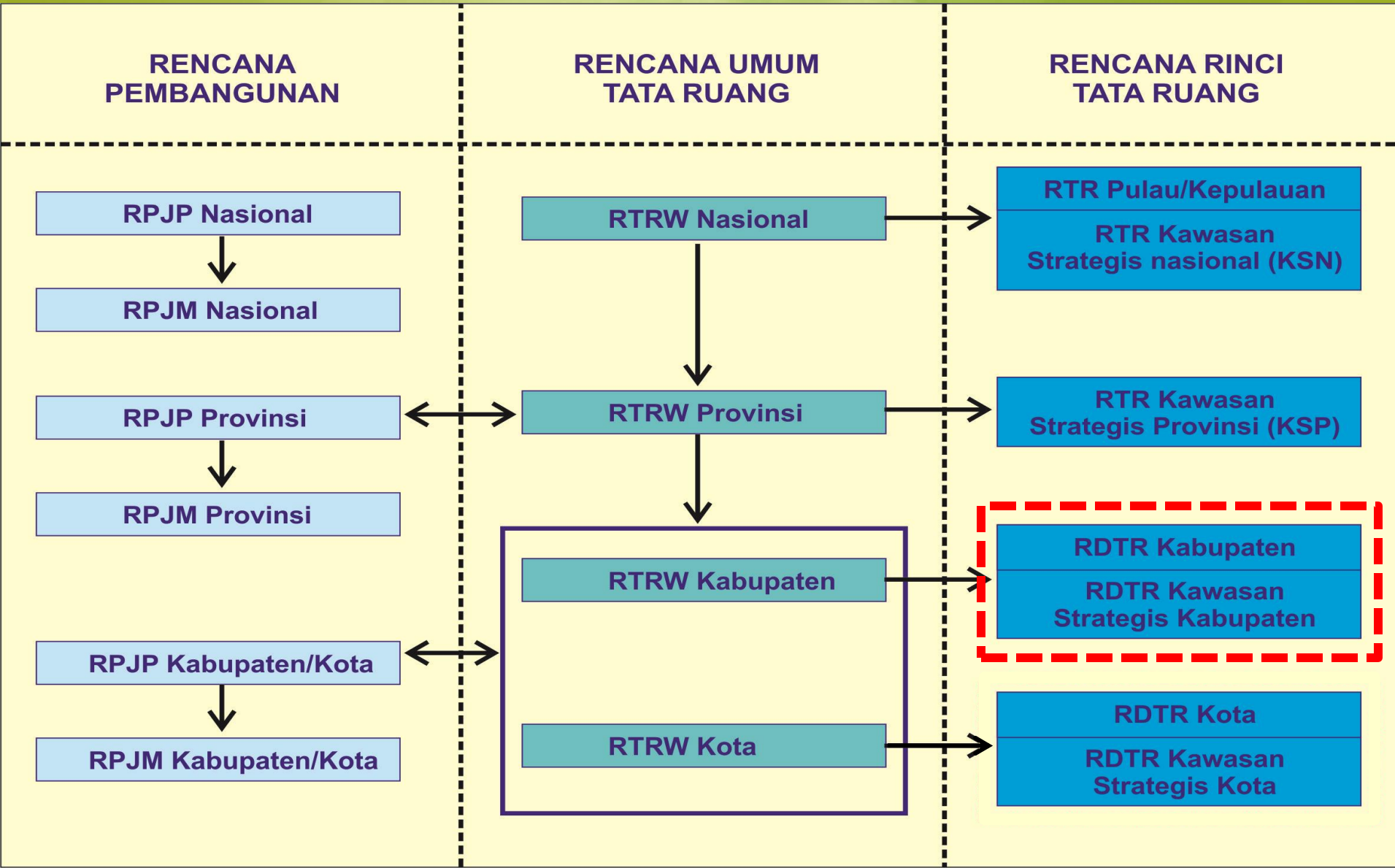
---

## □ Lingkup Kegiatan

- a. Menyiapkan rencana kerja pelaksanaan;
  - b. Melakukan koordinasi kepada Pemerintah Daerah;
  - c. Melakukan pengumpulan data dan informasi;
  - d. Penyerapan public hearing dgn masyarakat;
  - e. Melakukan analisis data dan informasi;
  - f. Penyusunan RDTR kawasan perkotaan Ranomeeto
  - g. Penyusunan Peraturan Zonasi (Zoning Map & Zoning Text)
-

# I. PEMAHAMAN RDTR

## 1. Kedudukan RDTR Dalam Sistem Penataan Ruang



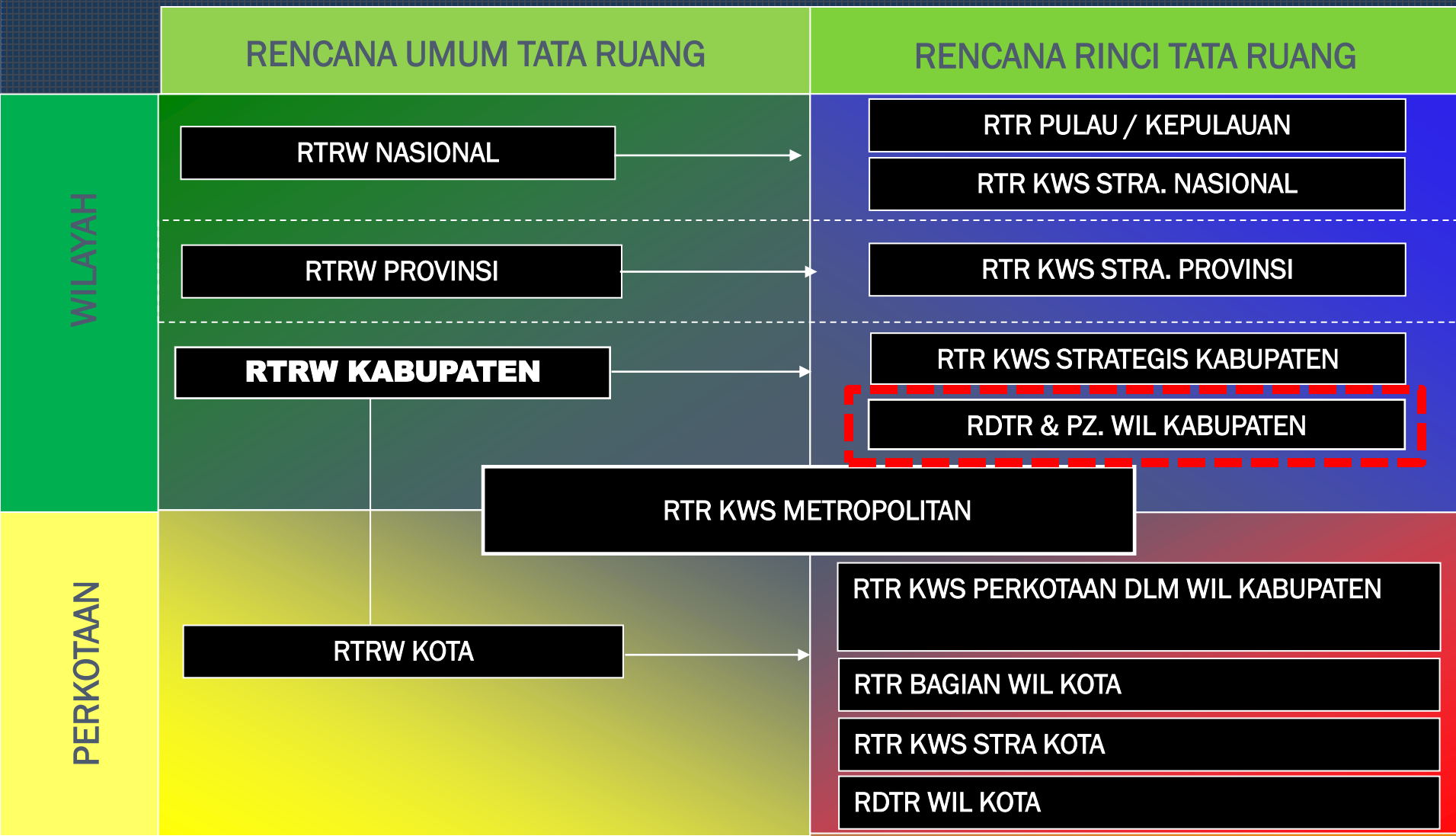
## 2. KEDUDUKAN PERATURAN ZONASI Dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang



Peraturan Zonasi merupakan perangkat utama dalam pengendalian karena perizinan, insentif & disinsentif, dan sanksi harus didasarkan pada Peraturan Zonasi

## 2. Hirarki & Struktur Rencana Tata Ruang

Produk perencanaan pada tingkat *Administrasi* terdiri dari: Rencana Umum Tata Ruang & Rencana Rinci Tata Ruang, yang dilengkapi Peraturan Zonasi sebagai Pedoman Perijinan





### 3. Maksud & Tujuan (Permen PU. No. 20 Th. 2011)

**MAKSUD**

Penataan Kawasan Perkotaan Ranomeeto, dalam kerangka mewujudkan kawasan fungsional, aman, produktif, berjati diri dan berkelanjutan.

**RDTR KAWASAN  
PERKOTAAN RANOMEETO**

**TUJUAN**

- Arahan bagi masyarakat dan swasta dalam pengisian pembangunan fisik kawasan kota,
- Pedoman bagi instansi dalam menyusun zonasi, dan pemberian perijinan kesesuaian pemanfaatan bangunan dengan peruntukan lahan.

## 4. FUNGSI & MANFAAT (Permen PU. No. 20 Th. 2011) RDTR Kawasan Perkotaan Ranomeeto

### Fungsi

- ❑ Kendali mutu pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan Ranomeeto, berdasarkan RTRW;
- ❑ Acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- ❑ Acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; dan
- ❑ Acuan dalam penyusunan Rencana Teknis/RTBL.

### Manfaat

- ❑ Penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi & lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu;
- ❑ Alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik pada Kawasan Perkotaan Ranomeeto, Kabupaten Konawe Selatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat;
- ❑ Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang Kabupaten Konawe Selatan secara keseluruhan; dan
- ❑ Ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatannya pada tingkat BWP atau Sub BWP.

## 5. Masa Berlaku RDTR (Permen PU. No. 20 Th. 2011)

**RDTR KAW.  
PERKOTAAN  
RANOMEETO TH.  
2014 - 2034**

**20 TAHUN**

**Dapat Ditinjau Kembali  
Setiap 5 (Lima) Tahun**

**Peninjauan Kembali Rencana  
Detail Tata Ruang (RDTR),  
Dapat Dilakukan Lebih Dari 1  
(Satu) Kali Dalam 5 (Lima)  
Tahun Jika:**

- 1. Terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota yang mempengaruhi Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR); atau**
- 2. Terjadi dinamika internal kabupaten/kota yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi yang signifikan, dan perubahan batas wilayah daerah**

# 6. Muatan Substansi RDTR & PZ

*(Permen PU. No. 20 Th. 2011)*

1. Tujuan Penataan BWP;
2. Rencana Pola Ruang;
3. Rencana Jaringan prasarana;
4. Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya;
5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan
6. Peraturan Zonasi.



*A Dreamy World*

Roman's dreams are an index to his greatness

# II. PENTINGNYA DISUSUN RDTR & PZ. KAWASAN PERKOTAAN RANOMEETO

RTRW Kab. Konawe Selatan mengisyaratkan, bahwa dalam konteks pengembangan kawasan perkotaan memerlukan arahan ketentuan & pengendalian pemanfaatan ruang, (RDTR & PZ);



Dinamika perkembangan Kawasan Perkotaan Ranomeeto, dinamis dan berjalan sejajar dengan dinamika pertumbuhan penduduk;



Kawasan Perkotaan Ranomeeto, merupakan kawasan perkotaan dengan fungsi sebagai PPK di Kab. Konawe Selatan (pasal 6 ayat 3 huruf e Perda RTRW);



Memiliki beragam aktivitas yang memerlukan pengaturan pola dan struktur ruang kawasan;



Perubahan fungsi guna lahan, sehingga memerlukan pengaturan pola pemanfaatan ruang untuk bersinergi dengan kawasan sekitarnya;



**RDTR & PZ. diharapkan akan mengakomodir kepentingan pembangunan dan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan Ranomeeto**