

Isu terkini perencanaan,
**RENCANA RINCI DAN
PERATURAN ZONASI**
(NSPM Penataan Ruang)

Dr. Ir. Murshal Manaf, ST., MT
Prodi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Bosowa

Isu terkini
perencanaan,
**RENCANA
RINCI DAN
PERATURAN
ZONASI**
(NSPM Penataan
Ruang)

1

Analysis of Current City Planning

What happened to Indonesian cities?

2

Challenges Ahead for the Cities

Understand the forces that influence/has impact to cities?

3

Recent Issues in City Planning

Learn from cases/practice how to respond to these issues

4

NSPM Penataan Ruang

Ketentuan Rencana Rinci dan Peraturan Zonasi

1

What happened to Indonesian Cities?

Problems/Constraints

- **Not strong vision/objective**
 - Narrow view of planning : detached from global issues.
 - Loosing the opportunities & potential
 - Lack of entrepreneurship & marketing
- **Short term solution, unsustainable practice & non-coherent planning**
 - Patching up work/ *'gali lubang tutup lubang'*
 - Short term view &: Energy (pollution), transportation (congestion), environment (climate change), Social & economic (economic disparity, jobless, social unrest)
- **Weak Process: Lack of Enforcement, Transparency & Democracy**
 - Good planning, but difficult to implement: Corruption & lack of enforcement
 - Good vision, but not for everyone : public participation, transparency
 - Good action, but slow process : bureaucracy

2

Challenges Ahead for the Cities

- **Globalization**
 - Flexible Accumulation & Movement of asset & investment, Global Restructuring of Financial Market
 - Changes in Production/Distribution-Supply Chain,
 - Emergence of IT, Space and Time Compression
 - Global Community – cross culture influence and global identity/branding

2

Challenges Ahead for the Cities

- **Urbanization**
 - more than 50% globally, live in urban
 - pressure on urban poor and environment
 - edge/satellite cities, creating traffic & urban expansion
- **Global Warming & Energy Deficiency**
 - Continuous use and dependence to non-renewable energy
 - Rising price of oil worldwide & energy crisis
 - Pollution and global heating, rise of sea level
- **Decentralization**
 - More power/authority/flexibility to regulate and plan the cities
 - But, with significant decrease of state/central government budget
 - Readiness of local government

3

Recent Issues in City Planning

1. Strategic Positioning of Cities
2. Convergence & Integration of Distribution & Transportation Industry
3. Sustainable & Environmentally Responsive Development
4. Transit Oriented Development
5. City's Character & Sense of Place

INTEGRASI DAN OPTIMALISASI PENATAAN RUANG

Kesiapan Perencana Indonesia :

1. Efisiensi ruang dan optimalisasi potensi kawasan prospektus
→ konfigurasi ruang : **pengolahan SDM, SDA, IT & Tech, Produk Modal sosial dan modal individu**
2. Iklim investasi, kompetitif biaya produksi, perijinan, dan infrastruktur, mobilisasi dan logistik arus barang, jasa, investasi dan tenaga kerja
3. Strategi jejaring global dan penguatan ekonomi lokal
4. Implementasi rencana struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang kaw. fungsional dan **integrasi pengendalian ruang**

NSPM 2010–2017 Penataan Ruang

No.	KELOMPOK NORMA PERATURAN	MUATAN PENGATURAN
A.	ACUAN DASAR	Pancasila dan UUD 1945 Dasar pembentukan Perundang- Undangan
B.	UNDANG-UNDANG (Min. 43 Acuan)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kedudukan & Kewenangan K/L terhadap PR ▪ Penataan Ruang ▪ Cakupan dan Muatan RTR ▪ Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang
C.	PERATURAN PEMERINTAH (Min. 29 Acuan)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyelenggaraan Penataan Ruang ▪ Keterkaitan kebijakan dan strategi pembangunan K/L ▪ Muatan Perencanaan Tata Ruang
D.	PERATURAN PRESIDEN (Min. 13 Acuan RTR Pulau , KSN, & KEK)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perencanaan Pembangunan Nasional ▪ Pedoman dan Perencanaan RTR/Kawasan Fungsional
E.	PERMEN/KEPMEN (Min. 14 Acuan & PK RTRW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pedoman Penyusunan RTRWN/P/K dan Rencana Rinci ▪ Ketentuan Muatan RTRW dan Rencana Rinci ▪ Arahan & Ketentuan Pengendalian Ruang
F.	PERATURAN DAERAH (Min. 9 Acuan provinsi & 6 Acuan Kab/Kota)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kewenangan pemerintah daerah dan perangkat OPD ▪ Rencana Pembangunan Daerah/Perencanaan TR

SISTEMATIKA PP 15/2010

P E N Y E L N G G A R A N	BAB I KETENTUAN UMUM	
	BAB II PENGATURAN PENATAAN RUANG	Pengaturan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota
	BAB III PEMBINAAN PENATAAN RUANG	Bentuk dan Tata Cara Pembinaan Penataan Ruang
	BAB IV PELAKSANAAN PERENCANAAN TATA RUANG	<ul style="list-style-type: none">• Prosedur Penyusunan dan Penetapan RTR• Kriteria dan Tata Cara Peninjauan Kembali RTR
	BAB V PELAKSANAAN PEMANFAATAN RUANG	<ul style="list-style-type: none">• Penyusunan dan sinkronisasi program• Pembiayaan program• Pelaksanaan program
	BAB VI PELAKSANAAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG	<ul style="list-style-type: none">• Pengaturan Zonasi• Perizinan• Pemberian Insentif dan Disinsentif• Pengenaan Sanksi
	BAB VII PENGAWASAN PENATAAN RUANG	Pemantauan, evaluasi, pelaporan, pengawasan teknis, pengawasan khusus
	BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN	
	BAB IX KETENTUAN PENUTUP	

RENCANA RINCI TATA RUANG KABUPATEN

RENCANA RINCI TATA RUANG KABUPATEN

RENCANA TATA RUANG KAWASAN STRATEGIS

PERTAHANAN-
KEAMANAN

PERTUMBUHAN
EKONOMI

SOSIAL DAN
BUDAYA

SDA DAN/ATAU
TEKNOL. TINGGI

FUNGSI DAN DAYA
DUKUNG LH

Prosedur Penyusunan :

- Proses Penyusunan
- Pelibatan Peran Masyarakat
- Pembahasan Rancangan

Proses Penyusunan :

- Persiapan
- Pengumpulan Data
- Pengolahan Data & Analisis
- Perumusan Konsepsi
- Penyusunan Raperda

RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)

TELAH DIARAHKAN
DALAM RTRW

KAW. PERKOTAAN/
STRATEGIS KAB

PRIORITAS PEMB.
BARU

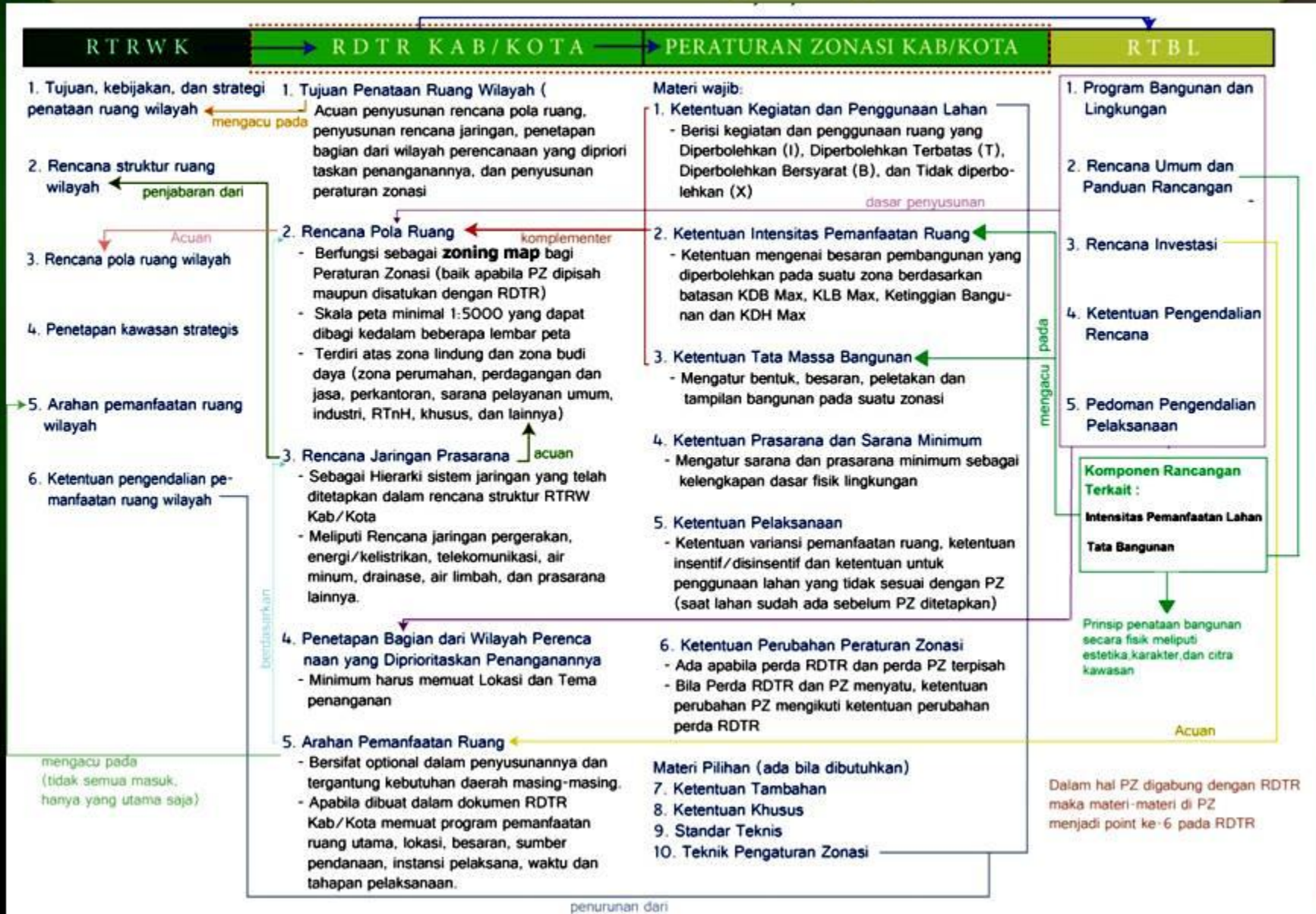
Prosedur Penetapan :

- Pengajuan Raperda
- Persetujuan Substansi
- Persetujuan Bersama
- Evaluasi Gubernur
- Penetapan Raperda

Batas Waktu :
36 Bulan setelah
Penetapan RTRW

Keterkaitan Muatan RTRWK, RDTR, PZ, RTBL (1)

a. RDTR dan PZ digabung



RDTRK - Peraturan Zonasi - RTBL

RDTRK

- Tujuan penataan ruang wilayah perencanaan
- Rencana jaringan prasarana
- Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya
- Ketentuan pemanfaatan ruang (pilihan)

Peraturan Zonasi

Zoning Text

Ketentuan :

- Kegiatan dan penggunaan lahan
- Prasarana dan sarana minimum
- Pelaksanaan
- Standar teknis
- Teknik pengaturan zonasi
- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang
- Ketentuan tata bangunan

- Rencana pola ruang (Zoning Map)

RTBL

- Program bangunan dan lingkungan

- Rencana umum dan panduan rancangan
- Rencana investasi
- Ketentuan pengendalian rencana
- Pedoman pengendalian pelaksanaan

Berlisan dengan RTBL

RTBL

RDTR

PZ

SISTEM PERENCANAAN

**INDIKASI ARAHAN
PERATURAN ZONASI
SISTEM NASIONAL
(Dalam RTRWN)**

Pasal 151 ayat (1)

**INDIKASI ARAHAN
PERATURAN ZONASI
SISTEM PROVINSI
(Dalam RTRWP)**

Pasal 152 ayat (1)

**KETENTUAN UMUM
PERATURAN ZONASI
KAB/KOTA
(Dalam RTRWK/K)**

RTR KSK/RDTR

Pasal 153 ayat (1)

PENGATURAN ZONASI

**Arahan Peraturan Zonasi
Sistem Nasional**

Ketentuan zonasi sektoral pada sistem nasional

Ditetapkan oleh masing-masing menteri sesuai kewenangan

**Arahan Peraturan Zonasi
Sistem Provinsi**

Ketentuan zonasi sektoral pada sistem provinsi

Ditetapkan dengan perda prov

**Peraturan Zonasi
Kabupaten/Kota**

Ditetapkan dengan perda kab/kota

*Dasar dalam pemberian insentif dan disinsentif, izin, dan
penaan sanksi*

berdasarkan

Peraturan Zonasi merupakan bagian tidak terpisahkan dari RDTR

1



Peta Pola Ruang Berfungsi sebagai Peta Zonasi bagi Zoning Map

2



Wilayah Perencanaan dari RDTR disebut sebagai Bagian Wilayah Perkotaan (BWP)

3



Muatan RDTR

- 1. Tujuan Penataan Ruang**
- 2. Rencana Pola Ruang**
- 3. Rencana Jaringan Prasarana**
- 4. Penetapan Sub BWP Yang diprioritaskan Penangannya**
- 5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang**
- 6. Peraturan Zonasi**

4



Muatan Peraturan Zonasi

Standar Teknis

Materi Wajib :

1. Ketentuan kegiatan dan Penggunaan Lahan
2. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
3. Ketentuan Tata Bangunan
4. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal
5. Ketentuan Pelaksanaan

Materi Pilihan (ada bila dibutuhkan):

6. Ketentuan Tambahan
7. Ketentuan Khusus
8. Standar Teknis
9. Ketentuan Pengaturan Zonasi

5



Apabila RDTR telah disahkan sebagai Perda sebelum disahkannya Pedoman ini, maka Peraturan Zonasi ditetapkan sebagai Perda tersendiri dan muatannya meliputi Zoning Map dan Zoning Text

6



Prosedur Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi dibedakan atas:

1. Prosedur penyusunan RDTR
2. Prosedur Penyusunan PZ yang berisi zoning text untuk wilayah perencanaan (apabila RDTR dan PZ disatukan)
3. Prosedur Penyusunan PZ yang berisi zoning text dan Zoning Map (apabila RDTR tidak disusun atau lebih dahulu ditetapkan sebagai Perda)

7



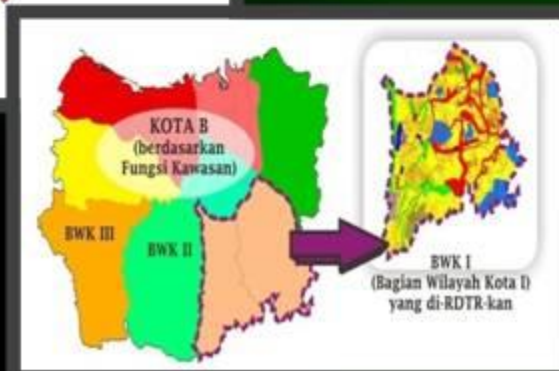
I. KETENTUAN UMUM

Kriteria Perencanaan RDTR berikut PZ :

- RTRW kabupaten/kota belum dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang karena tingkat ketelitian petanya belum mencapai 1:5000; dan/atau
- RTRW kabupaten/kota sudah mengamanatkan bagian dari wilayahnya yang perlu disusun RDTR-nya.

Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR berikut PZ :

- Bagian dari wilayah kabupaten yang akan disusun rencana detail tata ruangnya dapat merupakan kawasan perkotaan dan/atau kawasan strategis kabupaten
- Bagian dari wilayah kota yang akan disusun rencana detail tata ruangnya dapat merupakan kawasan strategis kota



Masa Berlaku RDTR berikut PZ :

RDTR berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun

II. MUATAN RDTR

TUJUAN PENATAAN BWP **RDTR**

1

merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan didalam RTRW dan alasannya

contoh

TUJUAN PENATAAN BWP DIRUMUSKAN BERDASARKAN

- Keseimbangan dan keserasian antar bagian dari wil Kab/Kota,
- Fungsi dan Peran BWP,
- Potensi Investasi,
- Kondisi Sosial dan Lingkungan BWP,
- Peran Masyarakat dalam Pembangunan,
- Prinsip-prinsip yang merupakan Penjabaraan dari Tujuan.

Contoh: Mewujudkan kawasan pusat kota "X" sebagai embrio kawasan strategis pertumbuhan ekonomi serta sebagai ikon kota "X".

Rencana pola ruang RDTR terdiri atas:

ZONA LINDUNG, yang meliputi:

- a) Zona Hutan lindung
- b) Zona yang memberi perlindungan terhadap zona dibawahnya
 - zona bergambut
 - zona resapan air
- c) Zona perlindungan setempat
 - sempadan pantai
 - zona sekitar danau atau waduk
 - sempadan sungai
 - zona sekitar mata air
- d) Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)
 - taman RT
 - taman kota
 - taman RW
 - pemakaman
- e) Zona suaka alam dan cagar budaya
- f) Zona rawan bencana alam
 - zona rawan tanah longsor
 - zona rawan gelombang pasang
 - zona rawan banjir
 - (zona ini digambarkan dalam peta terpisah)
- g) Zona lindung lainnya.

ZONA BUDI DAYA, yang meliputi:

- a) Zona perumahan
 - Kepadatan sangat tinggi
 - Kepadatan tinggi
 - Kepadatan sedang
 - Kepadatan rendah
 - Kepadatan sangat rendah

Bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut kedalam rumah susun rumah kopel, rumah deret, rumah tunggal, rumah taman, dsb
- b) Zona perdagangan dan jasa
 - Deret
 - Tunggal

Bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam lokasi PKL, pasar tradisional, pasar moderen, pusat perbelanjaan, dsb
- c) Zona perkantoran
 - Perkantoran pemerintahan
 - Perkantoran swasta
- d) Zona sarana pelayanan umum
 - Pendidikan
 - Kesehatan
 - Sosial budaya
 - Transportasi
 - Olahraga
 - Peribadatan
- e) Zona industri
 - Industri kimia dasar
 - Industri kecil
 - Industri mesin dan logam dasar
 - Aneka industri



Lanjutan (zona budidaya)

f) Zona Khusus

yang selalu ada di wilayah perkotaan namun tidak termasuk ke dalam zona sebagaimana dimaksud pada a hingga f

- Pertahanan dan keamanan
- Tempat pengolahan akhir (TPA)
- Instalasi pengolahan air limbah
- Instalasi penting lainnya

g) Zona lainnya

(zona yang tidak selalu ada di kawasan perkotaan)

- Pertanian
- Pariwisata
- Pertambangan
- Dan lain-lain

h) Zonasi Campuran

- beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa

5

Ketentuan Pemanfaatan Ruang, memuat program pemanfaatan ruang prioritas

6

Peraturan Zonasi

Muatan PZ :

-WAJIB

- a. **Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (TTBX)**
- b. **Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang**
- c. **ketentuan tata bangunan**
- d. **ketentuan prasarana dan sarana minimal**
- e. **Ketentuan pelaksanaan**

- PILIHAN

- a. **Ketentuan tambahan**
- b. **ketentuan khusus**
- c. **standar teknis**
- d. **Ketentuan pengaturan zonasi**

a. Jika RDTR belum disusun

disusun RDTR yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi hanya pada wilayah perencanaan

b. Jika RDTR sudah disusun/ tidak perlu disusun

Maka Peraturan Zonasi disusun terpisah

dan berisikan Zoning Map dan Zoning Text

KETENTUAN PERATURAN ZONASI DALAM PP No. 15 tahun 2010

pasal 154

Peraturan zonasi memuat zonasi pada setiap zona peruntukan:

- **Jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan bersyarat, dan tidak diperbolehkan;**
- **Intensitas pemanfaatan ruang :**
 - koefisien dasar bangunan maksimum;
 - koefisien lantai bangunan maksimum;
 - ketinggian bangunan maksimum; dan
 - koefisien dasar hijau minimum;
- **Prasarana dan sarana minimum; dan**
- **Ketentuan lain yang dibutuhkan**

pasal 157

- ✓ teks zonasi dan
- ✓ peta zonasi dengan tingkat ketelitian minimal 1:5.000.

pasal 155

Zona peruntukan diatur secara hierarki meliputi:

- **zona peruntukan yang dibagi ke dalam sub-sub zona peruntukan;**
- **sub zona peruntukan yang dibagi ke dalam blok-blok peruntukan; dan**
- **blok peruntukan yang dibagi ke dalam petak/persil peruntukan.**

HIRARKI POLA & STRUKTUR RUANG

KAWASAN

LAND USE

FUNGSI UTAMA KAWASAN

kawasan

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Pertambangan
- Fasilitas Umum
- Pemerintahan, Hankam
- Pertanian
- Transportasi
- RTH
- Kawasan Hutan
- Campuran
- Kawasan Lindung

BLOK

LAND USE

FUNGSI KAWASAN

zona

- Kepadatan Tinggi
- Kepadatan Menengah
- Kepadatan Rendah
- dst

- TPU
- Taman Kota
- Sempadan/Penyanggi
- dst

SUB-BLOK

LAND UTILIZATION

PERUNTUKAN

penggunaan

- Rumah Tunggal
- Rumah Deret
- Rumah Susun
- dst
- Pengaman Bandara
- Sempadan Sungai
- Pulau Jalan
- dst

MUATAN WAJIB PERATURAN ZONASI

1

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (ITBX)

Contoh Matriks ITBX...

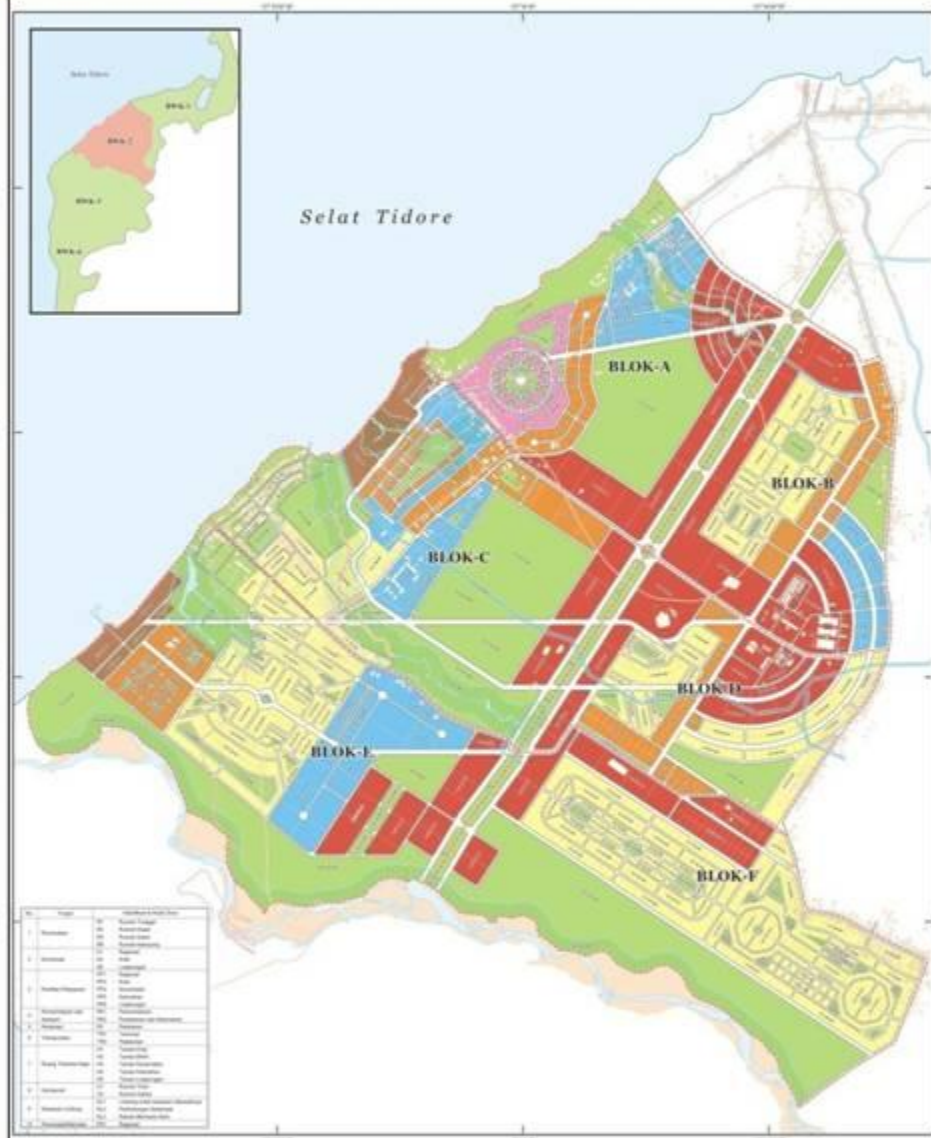
No	Zona Kegiatan	Zona Perumahan				
		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
Perumahan						
1.	Rumah tunggal	B	B	I	I	I
2.	Rumah kopel	B	B	I	I	I
3.	Rumah deret	B	I	I	I	I
4.	Townhouse	B	I	I	I	I
5.	Rumah susun rendah	B	I	I	T	T
6.	Rumah susun sedang	I	I	I	T	T
7.	Rumah susun tinggi	I	I	I	T	T
8.	Asrama	I	I	I	I	I
9.	Rumah kost	I	I	I	I	I
10.	Panti jompo	X	X	I	I	I

CONTOH ZONING TEXT

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T) : Ruko, warung, toko, pasar lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan : tidak mengganggu lingkungan sekitarnya KDB maksimum sebesar 60%, KLB maksimum 1,0-1,8, KDH minimal 60% dari luas persil. jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4

Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (b) : Rumah tunggal, kopel, deret, *townhouse*, diijinkan dengan syarat : menyesuaikan dengan desain arsitektur dari rumah-rumah lain yang ada di sekitarnya, serta memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat. Rumah mewah dan rumah adat diijinkan dengan syarat : memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat, serta dibatasi jumlahnya hanya 5 untuk setiap blok.

PENGGUNAAN TEKNIK REPLOTTING DAN RESHUFLING (2)



RENCANA PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KOTA SOFIFI

BAKTIAN TENDU PERENCANAAN SETERATA PEMERINTAH KAWASAN (BETAP) ZONING REGULATORY KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KOTA SOFIFI (BETAP-ZRK) SOFIFI

Skala: 1 : 20.000

NO. SKED: 11/2015

DEPARTEMEN PERENCANAAN DAN KAWASAN

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN PERTANJANGAN

RENCANA PEMBAGIAN BLOK KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KOTA SOFIFI

BAKTIAN TENDU PERENCANAAN SETERATA PEMERINTAH KAWASAN (BETAP) ZONING REGULATORY KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KOTA SOFIFI (BETAP-ZRK) SOFIFI

Skala: 1 : 20.000

NO. SKED: 11/2015

DEPARTEMEN PERENCANAAN DAN KAWASAN

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN PERTANJANGAN

Cortoh Kasus (3) Pembagian Blok Kota Sofifi

Kawasan Pusat Pemerintahan Kota Sofifi (BWK 2)

No.	Pembagian Blok	Luas (Ha)
1	BLOKA	107,13
2	BLOK B	68,18
3	BLOK C	112,76
4	BLOK D	58,24
5	BLOK E	123,78
6	BLOK F	110,01

- Kawasan Pemerintahan
- Kawasan Niaga/ perdagangan
- Kawasan Perumahan dan Pemukiman
- Kawasan Fasilitas Umum dan Sosial
- Kawasan Rekreasi
- Kawasan Pelabuhan (transportasi)
- Ruang Terbuka Hijau



Zoning Map & Legal Text Blok D



NO	ZONA	KODE ZONA	LUAS (m ²)
1	KOMERSIAL	K1	2,53
		K2	2,81
		C1	1,45
2	PEMERINTAHAN	PK1	16,23
		PK2	2,82
		KL1	4,78
3	RUANG TERBUKA HIJAU	H1	2,50
		H3	0,88
		H5	0,36
		H5	0,36

KAWASAN PEMERINTAHAN (PK1 & PK2)

I. Sifat Penggunaan Ruang

(1) Pada Kawasan Pemerintahan, penggunaan ruang untuk pertanian, industri yang mengganggu, Terminal dan Tempat Hiburan tidak diperbolehkan.

(2) Jenis Penggunaan Ruang yang diperbolehkan

- Pada Kawasan Pemerintahan penggunaan ruang untuk Perumahan diizinkan secara terbatas.
- Pariwisata, Tempat Pembuangan Sementara dan Hutan Lindung diizinkan dibangun pada Kawasan Pemerintahan dengan syarat-syarat tertentu.
- Pusat Pelayanan Kota, Fasilitas Pelayanan, Rumah Kantor (Rukan), Rumah Toko (Ruko), Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Fasilitas Olah Raga diizinkan dibangun pada kawasan Pemerintahan.

II. Persyaratan Penggunaan Ruang

- Pembangunan jalan di kawasan pemerintahan harus memenuhi persyaratan:
 - Dapat dilewati Pemadam Kebakaran
 - Perlintasan Sipil
 - Lebar Jalan minimal 3,2 meter
 - Terdapat Fasilitas Pejalan Kaki, RTH, dan Penerangan Jalan Umum
- Pada kawasan pemerintahan harus tersedia jaringan sanitasi, jaringan drainase, jaringan air bersih, jaringan listrik dan jaringan telekomunikasi

III. Karakteristik Lahan yang Dapat Dibangun

- Luas kapling yang dapat dibangun minimal 330 m², dengan panjang bangunan maksimal 15 m.
- Jika luas kaplingnya diatas 330 m², berlaku ketentuan sebagai berikut :

Luas Kapling	Pingg Bngn mak
600 m ²	20 m
1200 m ²	30 m
> 1200 m ²	> 30 m

IV. Sempadan Terhadap Jalan dan Bangunan Publik

- Sempadan terhadap jalan untuk perumahan minimal 4 meter, untuk non perumahan minimal 8 meter
- Sempadan terhadap bangunan publik lain, minimal setengah dari panjang Facad

V. Sempadan Terhadap Bangunan Lain

- Sempadan terhadap bangunan lain dihitung menggunakan rumus yang sesuai.
- Untuk persil kecil berlaku ketentuan sebagai berikut :

Kedalaman persil	GSB
< 10 m	4 m
< 8 m	3 m

- Apabila nilai GSB pada matrik ketentuan pembangunan tidak sama dengan ketentuan ini, maka yang dipakai adalah yang nilainya lebih kecil.

VI. Sempadan Antar Bangunan dalam Properti yang sama

Untuk property yang sama, sempadan antar bangunan dihitung dengan rumus yang sesuai

VII. Ketentuan Arsitektural

- Ketentuan arsitektural yang berlaku pada kawasan ini adalah kawasan pemerintahan dan hankam dengan Arsitektural Tradisional.
- Penggunaan Arsitektural Modern harus dikombinasikan dengan Arsitektural Tradisional.

VIII. Ketinggian Bangunan

Jumlah lantai untuk kawasan pemerintahan dan hankam maksimal 4 lantai dengan ketinggian bangunan maksimal 15 m.

IX. Ketentuan Tentang Pemagaran

Pagar untuk bangunan Pemerintahan dan Hankam jaraknya 5 m dari Damrija.

X. Ruang Parkir

Setiap bangunan Pemerintahan dan Hankam harus menyediakan tempat parkir untuk setiap 40 m² luas lantai.

XI. Ruang Terbuka Hijau

- Pembangunan Kawasan Pemerintahan dan Hankam harus dengan Ruang Terbuka Hijau 15 % dari luas lahan yang akan dibangun.
- Setiap 100 m² RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.

XII. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Perbandingan luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan yang dibangun, untuk kawasan pemerintahan dan hankam dengan kepadatan sedang maksimum 2,0.

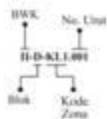
XIII. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Perbandingan luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan yang dibangun, pada Kawasan Pemerintahan dan Hankam, maksimum 60 %.

XIV. Ketentuan Khusus

Pembangunan kawasan Pemerintahan dan Hankam harus memperhatikan aspek kebencanaan tsunami berupa desain dan konstruksi yang memadai serta penyediaan sarana dan prasarana penyelamatan berupa sistem peringatan diri, bangunan dan jalur-jalur penyelamatan serta sabuk hijau

- Keterangan :**
- Batas BKK
 - Kan. Perhubungan Tersepuat Sempadan
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. 3m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. 2m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. 1m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. 0m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -1m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -2m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -3m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -4m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -5m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -6m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -7m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -8m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -9m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -10m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -11m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -12m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -13m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -14m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -15m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -16m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -17m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -18m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -19m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -20m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -21m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -22m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -23m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -24m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -25m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -26m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -27m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -28m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -29m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -30m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -31m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -32m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -33m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -34m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -35m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -36m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -37m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -38m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -39m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -40m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -41m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -42m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -43m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -44m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -45m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -46m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -47m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -48m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -49m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -50m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -51m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -52m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -53m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -54m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -55m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -56m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -57m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -58m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -59m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -60m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -61m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -62m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -63m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -64m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -65m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -66m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -67m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -68m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -69m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -70m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -71m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -72m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -73m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -74m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -75m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -76m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -77m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -78m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -79m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -80m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -81m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -82m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -83m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -84m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -85m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -86m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -87m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -88m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -89m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -90m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -91m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -92m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -93m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -94m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -95m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -96m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -97m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -98m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -99m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elas. -100m)



LEGAL TEXT BLOK - D
(PK1, PK2, K1, K2, C1, C2, H1, H3, H5, KL1)

Skala 1 : 5.000

0 50 100 200 m

BANTUAN TEKNIS PENYUSUNAN KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG (ZONING REGULATION) KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KOTA SOFIFI (MALUKU UTARA)

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
DIREKTORAT JENDERAL PENATAAN RUANG
DIREKTORAT PENATAAN RUANG WILAYAH IV

conclusion

City and regional planners need innovation, creativity and the ability to understand spatial issues

City and regional planning need to recognize it's weaknesses & strengths

City and regional need to put the planning into the global perspective and proactively respond to the issues/challenge

City and regional planning respond to investment opportunities:

- Strong Visions & Positioning of city
- Capitalize on Convergence & Integration of Distribution & Transportation Industry

City striving to be Sustainable Global City (kerja keras):

- Adopt & implement Sustainable & Environmentally Responsive Development
- Planning & Development oriented to Mass Transit System
- Build Character & Sense of Place & Vibrancy to City (semangat)

THANK YOU

reference

- **Sabarani, Edi., (2006),** *Regional and City Planning, Practice and Innovation, International Seminar, PWK ITS.*
- **Manaf, Murshal., (2008),** *Pelatihan Pengendalian Ruang, Dinas Tarkim Provinsi Sulsel, Makassar.*
- **Dirjen Penataan Ruang, Kementrian PU., (2013),** *Draft Pedoman Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif dan Disinsentif Penataan Ruang, Sosialisasi NSPK Bid. Taru, Palangkaraya.*
- **Atmawidjaja, ES., (2013),** *Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Direktorat Perkotaan, Ditjen Penataan Ruang, PUPR, Jakarta.*
- **Manaf, Murshal., (2013),** *Sosialisasi RTR KSP Sulsel, Dinas Tarkim Sulsel, Makassar.*
- **Manaf, Murshal., (2017),** *Bahan Ajar Perencanaan dan Sistem Transportas; Studio PWK, Prodi Magister PWK, Program Pascasarjana, Universitas Bosowa.*
- **Manaf, Murshal., (2018),** *Tantangan Perkotaan dalam Perspektif Teknologi dan Infrastruktur Indonesia, Seminar Nasional, HMP PWK Unibos, 29 Januari 2018.*
- **Sarosa, Wisnubroto, (2018),** *Tantangan Perkotaan dalam Perspektif Teknologi dan Infrastruktur Indonesia, Seminar Nasional, HMP PWK Unibos, 29 Januari 2018*

biodata

Murshal Manaf

- Ternate, 29 Agustus 1967
- Doktor : Urban and Regional Planning Study Program ITB
- Struktural Unibos: Dekan Fak. Teknik 2002
Direktur Pascasarjana 2016
- Mengampu Mk: Studio Perencanaan Wilayah dan Kota, Perencanaan Transportasi, dan Filsafat Ilmu PWK
- Praktisi & Narasumber: Kebijakan Pembangunan; Perencanaan Transportasi; Perencanaan Wilayah dan Kota

terima kasih

(pelatihan pembekalan dasar sertifikasi
IAP-Sulsel, Feb. 2018)