

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

TERM OF REFERENCE (TOR)

PEKERJAAN: PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) DAN ZONING REGULATION KECAMATAN MORAMU UTARA

I. LATAR BELAKANG

Perkembangan kawasan perkotaan Moramo Utara relatif pesat karena letaknya yang strategis berada di sisi utara Kabupaten Konawe Selatan dan merupakan wilayah berbatasan dengan Kota Kendari disamping potensi sosial ekonomi yang dimilikinya. Perkembangan di segala sektor pembangunan ini (potensi pertanian, perkebunan, perdagangan dan jasa, industri, pariwisata dan lain-lain) cenderung menimbulkan berbagai masalah pembangunan akibat tekanan-tekanan yang ditimbulkan oleh adanya peningkatan intensitas (ruang), ketidakseimbangan struktur dan fungsional ruang kawasan sekaligus ketidakteraturannya ruang perkotaannya. Proses pertumbuhan dan perkembangan itu dipengaruhi oleh faktor-faktor yang berasal dari dalam (faktor internal) maupun yang berasal dari luar perkotaan (faktor eksternal) sehingga upaya penyediaan ruang sering kali menimbulkan konflik kepentingan antar kegiatan sektor yang berbeda.

Sebagai contoh dalam pembangunan prasarana dan sarana, dengan terpaksa tanah yang dikonservasi fungsinya berubah menjadi areal terbangun dan penggunaan tanah subur yang sebaiknya dimanfaatkan untuk pengembangan kawasan pertanian yang produktif diubah menjadi kawasan permukiman, pemerintahan, kawasan industri serta kawasan budidaya lainnya. Menghadapi permasalahan tersebut, maka sangat diperlukan upaya pengaturan ruang yang optimal dengan menyusun rencana detail tata ruang berikut peraturan zonasinya. Mengingat keberadaan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Konawe Selatan 2013-2033 belumlah cukup untuk mengarahkan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis di kabupaten ini. Untuk itu diperlukan suatu alat operasional dari RTRW kabupaten yang dapat mengatur dan mengendalikan pemanfaatan ruang tersebut dalam bentuk rencana detail tata ruang dan peraturan zonasinya.

Pengaturan ruang merupakan salah satu kewenangan dan tugas pemerintah, dengan maksud untuk mengatur potensi, kegiatan masyarakat, mobilitas/pergerakan dan kecenderungan perkembangannya secara harmonis serta saling mendukung satu dengan lainnya dalam satu tata ruang yang ada. Sehingga tercipta pengarah dalam proses

pengaturan dan penataan ruang yang akhirnya menghasilkan suatu upaya pengendalian dan pemanfaatan ruang secara optimal dan efisien dalam proses perkembangannya, sesuai amanah Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan mencakup 3 (tiga) proses utama yang saling berkaitan satu dengan lainnya, yakni proses perencanaan tata ruang, proses pemanfaatan ruang dan proses pengendalian pemanfaatan ruang.

Kecamatan Moramu Utara adalah salah satu wilayah yang perkembangannya cenderung pesat di Kabupaten Konawe Selatan dalam pemanfaatan ruang diperlukan perencanaan lebih detail pada tingkat kecamatan agar dapat dijadikan pedoman pembangunan dan perizinan dengan skala yang lebih rinci. Disamping itu pada kawasan- kawasan yang diprioritaskan pengembangannya diperlukan penyusunan *Zoning Regulation* sebagai perangkat pengendalian pemanfaatan ruang. Beberapa kawasan prioritas yang harus segera disusun peraturan zonasi (*zoning regulation*) dan *Zoning Map* diantaranya kawasan ibukota kecamatan, kawasan perikanan dan pertambangan, kawasan permukiman nelayan, kawasan industri dan kawasan pertambangan.

Oleh karena itu, penyusunan RDTR dan *Zoning Regulation* Kecamatan Moramu Utara ini perlu rumusan kebijaksanaan pengembangan kawasan perkotaan dengan mempertimbangkan asas manfaat, pemerataan, keseimbangan dan pertumbuhan serta pelestarian lingkungan sesuai dengan tingkat pengembangan kawasan itu sendiri maupun hubungan antarkawasan perkotaan tersebut.

II. DASAR HUKUM

- a. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725).
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3419).
- c. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 Tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317).
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480).
- e. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 Tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470).
- f. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 Tentang Lalu-Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480).
- g. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699).

- h. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3881).
- i. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3888).
- j. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4377).
- k. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
- l. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444).
- m. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1985 Tentang Perlindungan Hutan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara 3294).
- n. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 Tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373).
- o. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 Tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3776).
- p. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 Tentang Analisa Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838).
- q. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 Tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara 3934).
- r. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 Tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.
- s. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327 Tahun 2002 Tentang Penetapan 6 (enam) Pedoman Bidang Penataan Ruang.
- t. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.
- u. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Selatan Tahun tentang RPJMD Kabupaten Konawe Selatan
- v. Peraturan Daerah Kabupaten Konawe Selatan Nomor 19 Tahun 2015 tentang RTRW Kabupaten Konawe Selatan

III. MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

3.1 Maksud

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

3.2 Tujuan

Menjadikan panduan Pemerintah Kabupaten Konawe Selatan dalam mengendalikan pemanfaatan ruang kawasan tersebut, khususnya melalui perizinan bagi penduduk dalam memanfaatkan ruang dan mendirikan bangunan.

3.3 Sasaran

- a. Teridentifikasinya kondisi eksisting pemanfaatan ruang sekitar Kecamatan Moramu Utara yang digambarkan oleh peta penggunaan lahan dan daerah terbangun, sebaran dan intensitas bangunan, struktur sarana dan prasarana, ruang terbuka biru (sungai / danau / waduk) dan ruang terbuka hijau.
- b. Tersusunnya Konsep Arahan dan Strategi Pengembangan Kecamatan Moramu Utara.
- c. Tersusunnya Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Moramu Utara.

IV. RUANG LINGKUP

Tersusunnya peraturan zonasi pada kawasan prioritas yang mencakup *zoning map* dan *zoning text*. *Zoning text* meliputi peraturan pemanfaatan ruang di setiap zona/persil, insentif dan disinsentif, sanksi, peraturan perubahan zoning dan kelembagaan.

4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah perencanaan ini adalah Kawasan ibukota Kecamatan Moramu Utara Kabupaten Konawe Selatan. Pada Kawasan Kecamatan Moramu Utara terdapat kawasan prioritas untuk disusun peraturan zonasinya (*zoning regulation*) yaitu kawasan Ibukota Kecamatan Moramu Utara, Kawasan Permukiman Nelayan, Kawasan Industri dan pertambangan, dan Kawasan Perikanan dan Pertambakan.

4.2 Lingkup Kegiatan

1) Penyerapan Aspirasi Masyarakat

Dalam rangka persiapan penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kecamatan Moramu Utara ini dilakukan pertemuan dengan masyarakat/stakeholder dalam rangka menampung aspirasi masyarakat untuk pengembangan wilayah Kawasan Kecamatan Moramu Utara.

2) Penyusunan Zoning Map

- Mengadakan peta citra satelit dan interpretasinya dalam bentuk peta digital

dalam skala 1: 5.000.

- Mengidentifikasi kondisi eksisting perkembangan Kawasan Kecamatan Moramu Utara saat ini khususnya yang terkait dengan perkembangan pemanfaatan ruang berdasarkan peta citra satelit dan interpretasinya serta survey lapangan terhadap fisik Kawasan Kecamatan Moramu Utara.
- Menyiapkan peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Kecamatan Moramu Utara dalam skala 1: 5.000. Dari hasil peta tersebut, dianalisis dan ditentukan kawasan-kawasan pengembangan yang terbagi atas 3 bagian yaitu kawasan yang perlu dikontrol dan dibatasi perkembangannya, kawasan yang perlu didorong perkembangannya, serta kawasan yang perlu dilindungi dan dikonservasi untuk tidak dibangun.
- Menyiapkan Zoning Map pada Kawasan Prioritas Kecamatan Moramu Utara skala 1: 5.000.

3) Penyusunan Zoning Text

Penyiapan Zoning Text menyangkut penyusunan aturan-aturan pada setiap deliniasi zona yang telah dibuat dan direncanakan. Adapun lingkup materi atau substansi zoning text antara lain adalah sebagai berikut:

- Pengaturan pemanfaatan ruang berdasarkan zoning map.
- Pengaturan pemberian insentif dan disinsentif dalam setiap pengaturan zoning.
- Pengaturan pemberian sanksi terhadap pembangunan yang melanggar peraturan zonasi.
- Pengaturan mekanisme perubahan-perubahan terhadap zoning regulation (hal ini dimaksudkan untuk menampung usulan-usulan perubahan dari masyarakat yang bersifat inovatif dan untuk kepentingan masyarakat luas).
- Pengaturan tentang lembaga yang melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan dari zoning regulation. Penyiapan Kelembagaan dan Operasionalisasi Peraturan Zonasi, meliputi:
 - Penentuan Lembaga atau Instansi Pemerintah Kabupaten Konawe Selatan yang terkait dengan penetapan zoning regulation.
 - Penentuan tugas pokok dan fungsi masing-masing lembaga terkait dalam pemanfaatan zoning regulation.

V. PENDEKATAN DAN METODOLOGI

1. Pendekatan pelaksanaan kegiatan adalah sebagai berikut :

- 1) Kegiatan dilaksanakan melalui penugasan kepada Jasa Konsultansi.
- 2) Kegiatan dilaksanakan sesuai dengan standar, operasional dan prosedur

penyusunan rencana pembangunan yang berlaku melalui tahapan-tahapan kegiatan seperti persiapan, pengumpulan data, informasi dan peta, analisis, penyusunan dan penentuan rencana serta zonasi kawasan dan standar lingkungan setiap delineasi zona.

2. Metodologi pelaksanaan kegiatan adalah sebagai berikut :

Metodologi Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Moramu Utara secara keseluruhan meliputi:

- a. Persiapan survey dan pembekalan
- b. Survey lapangan (survey primer)
- c. Evaluasi data dan kebijaksanaan
- d. Kompilasi data
- e. Analisis data
- f. Penyusunan Rancangan Rencana
- g. Penyusunan Rencana

a. *Persiapan survey dan Pembekalan*

1. Persiapan Dasar

- Identifikasi kebijaksanaan pembangunan wilayah perencanaan
- Identifikasi kondisi fisik dan sosial ekonomi wilayah perencanaan
- Identifikasi potensi yang ada di wilayah perencanaan
- Identifikasi masalah-masalah di wilayah perencanaan
- Menyiapkan kerangka rencana kerja (jenis dan bentuk data, kedalaman, instrumen dan lainnya)
- Menyusun jadwal kegiatan kerja dan alokasi tugas tenaga ahli
- Menyiapkan keperluan administrasi penunjang kegiatan survey

2. Persiapan survey primer

- Menyusun desain survey
- Menyusun persiapan dan data yang dibutuhkan untuk observasi
- Pemesanan Peta Citra Satelit rekaman lama 2 (dua) tahun terakhir untuk wilayah perencanaan.

3. Persiapan survey sekunder

Menyiapkan instrumen (kuesioner dan daftar/table) untuk pengumpulan data yang dibutuhkan baik dari instansi pemerintah, organisasi kemasyarakatan dan tokoh masyarakat yang terkait dengan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Moramu Utara dan Peraturan Zonasi.

Dalam penyusunan RDTR Kecamatan Moramu Utara ini, survey sekunder kepada instansi pemerintah dilakukan terhadap SKPD atau dinas-dinas yang terkait dalam penyusunan RDTR ini, seperti : Dinas PU, Bappeda, DP3K, Dinas Kehutanan dan

Perkebunan, Dinas Perhubungan Kebudayaan dan Pariwisata, pihak kecamatan, dll. Apabila SKPD atau dinas-dinas yang terkait dengan penyusunan RDTR Kecamatan Moramu Utara ini telah terlebih dahulu menyusun dokumen, produk, Detail Engineering Design atau Masterplan, RDTR Kecamatan Moramu Utara ini akan tetap mensinkronkan dan mengkoordinasikan dengan data atau produk yang telah ada terlebih dahulu tersebut, agar tidak terjadi kerancuan dalam substansi perencanaan.

b. *Survey Lapangan*

Sebelum melaksanakan kegiatan pengumpulan data perlu dimatangkan terlebih dahulu instrumen pengumpulan data yang telah dirancang dan dipersiapkan sebelumnya dan digunakan sebagai pedoman dalam kegiatan survey lapangan. Kegiatan survey lapangan atau pengumpulan data meliputi:

1. *Survey Primer*

- a. Survey primer yang berkenaan dengan pemetaan fisik wilayah dilakukan dengan menggunakan teknologi *remote sensing* (aplikasi Sistem Informasi Geografis) dengan menggunakan citra satelit dengan skala 1: 2.500 s/d 1: 10.000.
- b. Survey obyek khusus, berupa pengisian daftar pertanyaan yang diajukan kepada: pengusaha transportasi, pengusaha industri, perdagangan, perhitungan lalu - lintas atau rumah tangga. Survey ini bersifat mikro, yaitu : misalnya untuk survey pengusaha, daftar pertanyaan tersebut dapat menggali serta menggambarkan besaran - besaran modal, tenaga kerja dan produksi serta menggambarkan pemasarannya. Untuk survey lalu lintas, hal ini harus dapat menggambarkan besaran - besaran jumlah dan jenis lalu lintas, arahnya dan lain sebagainya. Untuk survey rumah tangga, mengamati karakteristik sosial budaya ekonomi penduduk.
- c. Survey lalu lintas, sangat diperlukan karena berpengaruh besar terhadap karakter kota dan harus dapat menggambarkan besaran - besaran jumlah, jenis lalu lintas, arahnya, efisiensi dan lain sebagainya.
- d. Survey untuk pengusaha, daftar pertanyaan akan mengungkapkan besaran modal, tenaga kerja dan produksi.
- e. Survey untuk rumah tangga, daftar pertanyaan akan menggambarkan karakteristik sosial budaya dan ekonomi penduduk.
- f. Observasi dan interview untuk melengkapi survey tersebut di atas dan untuk memperoleh data / informasi yang lebih rinci.

2. *Survey Sekunder*

- a. Pengumpulan data yang berkaitan langsung dengan masalah Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Moramu Utara meliputi kebijaksanaan wilayah yang berkaitan dengan keadaan fisik, sosial, perekonomian dan lainnya.
- b. Melakukan wawancara dengan pejabat pada instansi pemerintah, organisasi kemasyarakatan, tokoh masyarakat yang terkait dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Moramu Utara.

Aspek data yang dimaksud dalam survey sekunder antara lain:

- 1) Aspek fisik dasar antara lain topografi, hidrologi, klimatologi, jenis tanah dan lainnya
- 2) Aspek tata guna lahan
- 3) Aspek kependudukan dan sumber daya manusia
- 4) Aspek sosial budaya masyarakat
- 5) Aspek fasilitas pelayanan umum
- 6) Aspek transportasi darat, laut dan udara
- 7) Aspek jaringan listrik, telekomunikasi dan air bersih
- 8) Aspek perekonomian wilayah
- 9) Aspek pengelolaan pembangunan

c. *Evaluasi Data dan Kebijaksanaan*

1. Evaluasi Data

Data yang dikumpulkan tentang keadaan di wilayah perencanaan akan dievaluasi meliputi:

- Evaluasi keabsahan (kebenaran) data yang disajikan secara tertulis dengan memadukan dari berbagai sumber yang relevan
- Perkembangan obyek yang disajikan dalam data tersebut
- Kelengkapan data sesuai dengan tujuan dan sasaran pekerjaan ini
- Potensi dan kendala yang tergambarkan dari data tersebut

2. Evaluasi Kebijakan

Mengevaluasi kebijakan-kebijaksanaan yang diterapkan baik kebijakan pusat, provinsi, kabupaten maupun sektoral yang berpengaruh pada aktivitas kegiatan sosial ekonomi dan politik, khususnya yang berpengaruh terhadap struktur dan pola pengelolaan pemanfaatan ruang dan seberapa jauh perwujudannya. Aspek kebijakan dimaksud antara lain:

- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Konawe Selatan.
- Kebijakan dan arahan RTRW Nasional, RTRW Provinsi Sulawesi Tenggara RTRW dan Kabupaten Konawe Selatan.

- Kebijakan sektoral terkait yang dikaji.
- Rekomendasi hasil penelitian yang pernah dilaksanakan terutama yang berkaitan dengan wilayah perencanaan.

d. *Kompilasi Data*

Pekerjaan kompilasi data adalah suatu tahap proses seleksi data, tabulasi data dan pengelompokan/mensistemasan data sesuai dengan kebutuhan. Hasil yang diharapkan adalah tersusunnya buku Kompilasi Data yang disajikan secara sistematis dan siap untuk dianalisis, dilengkapi dengan tabel, angka - angka, diagram dan peta.

Jenis data dan sistematikanya adalah sebagai berikut:

- a. Skala makro (wilayah) mencakup data pokok tentang :
 - i. Aspek Kebijakan Regional yang diduga berpengaruh pada perkembangan kota yang direncanakan antara lain :
 - Kebijakan sektoral
 - Rencana Strategis wilayah yang bersangkutan
 - Investasi pembangunan baik yang sudah, sedang maupun yang dilaksanakan.
 - ii. Aspek Kependudukan antara lain :
 - Jenis kelamin, tingkat pendidikan, umur, agama, lapangan kerja, pendapatan dll
 - Perkembangan penduduk, dalam hal jumlah, penyebaran dan komposisi
 - Adat istiadat, kebiasaan - kebiasaan dll.
 - iii. Aspek Sumber Daya Alam antara lain :
 - Keadaan tanah, air dan iklim
 - Keadaan tumbuh - tumbuhan
 - Sumber daya alam yang belum diolah
 - Keadaan dan kondisi pengelolaan tanah.
 - iv. Aspek Sarana dan Prasarana antara lain :
 - Jenis fasilitas yang ada, prasarana dan penyebarannya, baik fasilitas untuk menunjang kegiatan sosial maupun ekonomi.
 - Kemudahan hubungan.
- b. Skala Mikro (kota) data pokok tentang :
 - i. Aspek kependudukan, sosial kependudukan antara lain :
 - Jumlah dan penyebaran penduduk.
 - Komposisi penduduk menurut kelompok umur dan jenis kelamin.
 - Tingkat pendidikan, agama, lapangan kerja, pendapatan dan lain

- sebagainya.
- Perkembangan penduduk dalam hal jumlah penyebaran dan komposisi.
 - Adat istiadat, kebiasaan - kebiasaan dll.
- ii. Aspek fisik dasar antar lain :
- Keadaan iklim.
 - Keadaan topografi.
 - Keadaan geologi dan struktur tanah.
 - Keadaan hidrologi.
- iii. Aspek tata guna tanah yang secara umum dirinci menurut jenis - jenis penggunaan perumahan, pemerintahan dan bangunan umum, perdagangan, jasa, pelayanan sosial, jalur hijau atau ruang terbuka hijau, transportasi, penggunaan khusus seperti pariwisata, industri atau pergudangan dan lain sebagainya, intensitas penggunaan lahan, KDB, KLB, ketinggian bangunan, mitigasi bencana, sempadan pantai, sempadan sungai, dll.
- iv. Aspek fasilitas pelayanan antara lain :
- Jenis - jenis fasilitas, jumlah dan penyebarannya di kawasan perkotaan, baik untuk melayani kegiatan sosial maupun kegiatan ekonomi.
 - Jenis - jenis prasarana dan sarana perhubungan dan prasarana lingkungan seperti jalan, listrik, drainase, air minum, baik dalam kualitas maupun kuantitasnya.
 - Perkembangan mengenai keadaan fasilitas dan prasarana / sarana, baik dalam hal kualitas, kuantitas, maupun sumber pembiayaan yang digunakan bagi pembiayaan pembangunannya.
- v. Aspek Lahan Perkotaan Kecamatan Moramu Utara antara lain :
- Keadaan status kepemilikan tanah secara umum.
 - Keadaan tanah dan bangunan secara umum.
 - Keadaan eksisting dan rencana, produk atau data yang telah ada terlebih dahulu yang telah disusun oleh SKPD terkait seperti Bappeda, PUPR atau Dinas Pertanian, Dinas Perikanan, Dinas Pertambangan dan dinas terkait.
- vi. Aspek Prasarana Transportasi
- Kondisi eksisting jaringan jalan yang ada, yang terdiri dari jalan negara, jalan propinsi dan jalan kabupaten.
 - Rencana peningkatan jaringan jalan.
 - Rencana pembangunan jaringan jalan di wilayah perencanaan.
 - Peningkatan dan pembangunan jembatan di wilayah perencanaan.

- c. Selain data kuantitatif (angka - angka) seyogyanya juga secara kualitatif mengenai kondisi eksisting (saat ini), mengenai potensi dan masalah yang dihadapi.
- e. *Kegiatan Analisis*
- Merupakan penilaian terhadap berbagai keadaan yang dilakukan berdasarkan prinsip - prinsip pendekatan dan metode serta teknis analisis perencanaan perkotaan yang dapat dipertanggungjawabkan baik secara ilmiah maupun secara praktis. Berhubung kegiatan analisis ini merupakan salah satu kunci keberhasilan penyusunan rencana, maka sebelum langkah kegiatan ini dimulai, hendaknya prinsip - prinsip pendekatan dan metode serta teknis analisis dikonsultasikan terlebih dahulu dengan Tim Teknis baik di daerah maupun di pusat. Dalam tahap analisis, pokok - pokok pekerjaan dan hasil yang diharapkan antara lain:
1. Di dalam keseluruhan analisis pada prinsipnya terdapat empat jenis penilaian umum yaitu :
 - a. Analisis keadaan dasar adalah menilai kondisi pada saat sekarang
 - b. Analisis kecenderungan perkembangan, yaitu menilai kecenderungan masa lalu sampai sekarang dan kemungkinan - kemungkinannya di masa depan
 - c. Analisis sistem kebutuhan ruang, yaitu menilai hubungan ketergantungan antara sub sistem atau antar fungsi dan pengaruhnya
 - d. Analisis kemampuan pengelolaan pembangunan kawasan perkotaan, pengawasan pembangunan, kelembagaan dan personil, baik pada saat sekarang maupun yang diperlukan dimasa depan.

Hal - hal pokok yang dianalisis antara lain sebagai berikut:

- (a) Analisis Makro (kawasan wilayah perencanaan keseluruhan) meliputi:
- i. Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya Kecamatan Moramu Utara antara lain menilai :
 - Potensi wilayah dan permasalahannya, sehingga terdapat gambaran hubungan atau ketergantungan khususnya kawasan perkotaan kecamatan dengan wilayah sekitarnya.
 - Pengaruh potensi dan permasalahan pengembangan sektor - sektor kegiatan di Kecamatan Moramu Utara dan gambaran hubungan atau ketergantungan antara kegiatan per sektor.
 - ii. Analisis kedudukan Kecamatan Moramu Utara dalam perimbangan dengan daerah *hinterland/wilayah* belakangnya antara lain menilai :
 - Kedudukan Kecamatan Moramu Utara yang direncanakan terhadap pusat - pusat pertumbuhan wilayah kecamatan lainnya.
 - Perkembangan sektor - sektor kegiatan kawasan perkotaan kecamatan dan

pengaruhnya terhadap pusat - pusat pertumbuhan lainnya, sekarang dan masa depan.

- iii. Analisis pengaruh kebijaksanaan regional antara lain menilai :
 - Pengaruh kebijaksanaan terhadap perkembangan sektor - sektor kegiatan di wilayahnya.
 - Pengaruh kebijaksanaan terhadap perkembangan sektor - sektor kegiatan di pusat - pusat wilayah khususnya terhadap kawasan perkotaan kecamatan yang direncanakan.

(b) Analisis Mikro (skala kota) meliputi :

- i. Analisis fisik dasar lingkungan :
 - Limitasi perkembangan fisik
 - Daya tampung ruang
- ii. Analisis kependudukan:
 - Tingkat pertambahan dan perkiraan jumlah penduduk
 - Penyebaran dan tingkat kepadatan penduduk tiap desa di Kecamatan Moramu Utara
 - Pola pengelompokan penduduk:
 - a. Struktur umur penduduk
 - b. Tingkat pendidikan
 - c. Mata pencaharian penduduk
 - d. Tingkat pendapatan
 - e. Pemeluk agama
- iii. Analisis penggunaan lahan (kawasan terbangun):
 - Struktur ruang kota
 - Unsur-unsur penggunaan lahan
 - Tingkat kepadatan dan intensitas bangunan
 - KDB, KLB, KDH, ketinggian bangunan
- iv. Analisis tingkat aksesibilitas:
 - Tingkat kepadatan lalu-lintas dan daya tampung jaringan transportasi
 - Analisis tingkat kemudahan hubungan antar bagian wilayah kota (BWK)
 - Analisis hubungan fungsional antar kegiatan
- v. Analisis besaran kegiatan perkotaan :
 - Kegiatan perdagangan dan jasa
 - Kegiatan industri dan pengolahan
 - Kegiatan Pemerintahan
 - Kegiatan transportasi dan antarmoda

vi. Analisis tingkat pelayanan fasilitas dan utilitas perkotaan

- Tingkat pelayanan dan distribusi fasilitas :
 - a. Fasilitas pendidikan
 - b. Fasilitas kesehatan
 - c. Fasilitas peribadatan
 - d. Fasilitas perdagangan
 - e. Fasilitas industri
 - f. Fasilitas keuangan
 - g. Fasilitas lain-lainnya
- Tingkat pelayanan dan distribusi jaringan utilitas:
 - a. Air minum dan drainase
 - b. Listrik
 - c. Telepon
 - d. Saluran pembuangan
 - e. Pembuangan sampah

f. *Penyusunan Rancangan Rencana*

Sebelum penyusunan Rencana Final, terlebih dahulu disusun suatu alternatif rancangan rencana sebagai bahan bahasan dalam forum seminar. Rancangan Rencana tersebut merupakan rumusan kebijaksanaan dasar dalam pengembangan Rencana Detail Tata Ruang Kota untuk sekurang - kurangnya sampai 10 tahun mendatang. Rancangan Rencana dimaksud antara lain memuat:

- a. Rumusan Tujuan Pembangunan dan Pengendalian Tata Ruang Kota sesuai dengan aspirasi masyarakat Kecamatan Moramu Utara.
Rumusan Tujuan Pembangunan dan Pengendalian dirumuskan sesuai dengan tanggapan dan aspirasi masyarakat Kecamatan Moramu Utara khususnya dalam hal pembangunan dan penggunaan lahan.

- b. Tujuan Pengembangan Kawasan Fungsional Perkotaan
Tujuan pengembangan kawasan fungsional perkotaan dirumuskan sesuai dengan permasalahan dan arahan kebijakan berdasarkan urgensi/ keterdesakan penanganan kawasan tersebut.
- c. Rencana Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan
1. Rencana distribusi penduduk kawasan perkotaan
 2. Rencana struktur pelayanan kegiatan kawasan perkotaan
 3. Rencana pola penggunaan lahan
- d. Rencana Sistem Jaringan Pergerakan
- e. Rencana Blok Pemanfaatan Ruang (Blok Plan)
- f. Arahan pembangunan kawasan perkotaan
1. Arahan kepadatan bangunan
 2. Arahan ketinggian bangunan
 4. Arahan perpetakan bangunan
 5. Arahan garis sempadan
 6. Rencana penanganan blok peruntukan
 7. Rencana penanganan prasarana dan sarana
- g. Rumusan pokok pelaksanaan pembangunan antara lain meliputi :
- Tahapan pelaksanaan yaitu merumuskan prioritas pelaksanaan pembangunan pada tiap jangka waktu 5 tahun.
 - Pembiayaan pembangunan yaitu merumuskan sumber - sumber pembiayaan untuk rencana detail dan pelaksanaan pembangunan tiap fasilitas, prasarana dan sarana.
 - Organisasi pelaksanaan pembangunan yaitu dinas-dinas atau instansi yang terkait dengan pelaksanaan pembangunan.

Hasil penyusunan rancangan rencana ini adalah:

- a. Buku laporan yang berisi rumusan kebijaksanaan dasar, pokok - pokok uraian rencana, diagram dan angka - angka.
- b. Gambar - gambar rencana meliputi :
 - Peta rencana tata guna lahan secara makro lengkap dengan gambar tentang struktur tata ruang kota.
 - Peta rencana lainnya seperti :
 - Lingkungan perumahan.
 - Sistem dan jaringan transportasi.
 - Sistem dan lingkungan pusat kota Kecamatan Moramu Utara.
 - Sistem dan distribusi penyediaan fasilitas Kecamatan Moramu Utara seperti: perdagangan, jasa, pendidikan, kesehatan dan olah raga dan fasilitas

pendukung lainnya.

- Sistem dan jaringan utilitas Kecamatan Moramu Utara seperti: air minum, drainase, air limbah, telekomunikasi, listrik dan tempat pembuangan sampah sementara dan tempat pembuangan akhir sampah.
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH).
- Garis sempadan dengan ketinggian bangunan, KLB, KDB dan KDH.
- Kepadatan bangunan dengan penduduk.
- Tata guna tanah.

h. Seminar dan Pembahasan

1. Melaksanakan Seminar Laporan Pendahuluan
2. Melaksanakan Seminar/Workshop Laporan Antara
3. Melaksanakan Seminar Draf Rencana

VI. PENYUSUNAN RENCANA

- 1) Menyempurnakan rancangan rencana sesuai dengan alternatif terpilih yang disarankan / dirumuskan dalam seminar atau rapat konsultasi pemantapan rencana di daerah.
- 2) Menyusun rencana final dalam bentuk buku rencana yang berisi uraian / keterangan, angka - angka dan diagram yang kesemuanya lebih lengkap dari rancangan rencana.
- 3) Membuat album peta yang berisi peta eksisting, peta analisis, peta rencana dan peta - peta lain yang diperlukan.

Untuk album peta RDTR Kecamatan Moramu Utara, dituangkan kedalam peta dengan skala 1: 25.000 sedangkan untuk peta zoning regulation dituangkan ke dalam peta 1: 5.000.

- 4) Menyusun program - program pembangunan yang berindikasi proyek.

VII. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

Jangka waktu pelaksanaan Kegiatan Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) Kecamatan Moramu Utara selama 8 bulan, terhitung sejak dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

VIII. KEBUTUHAN TENAGA AHLI

TENAGA AHLI

Tenaga ahli yang diperlukan untuk kegiatan Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) Kawasan Kecamatan Moramu Utara ini adalah sebagai berikut:

1. Ketua Tim (Team Leader) / Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota (1 orang)

Ketua Tim disyaratkan minimal seorang Sarjana (S-2) Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan, disertai Sertifikasi Keahlian dan berpengalaman sebagai team leader dalam

pelaksanaan pekerjaan dibidang Perencanaan Wilayah dan Kota minimal 5 tahun. Sebagai Ketua Tim, tugas utamanya adalah memimpin dan mengkoordinir seluruh kegiatan anggota tim kerja dalam pelaksanaan pekerjaan sampai dengan pekerjaan dinyatakan selesai. Ketua tim juga merangkap sebagai ahli tata kota/wilayah.

2. Tenaga Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah minimal seorang Sarjana (S-1/S-2) Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan dan berpengalaman dibidangnya selama 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam menyiapkan seluruh kegiatan yang berhubungan dengan bidang Perencanaan Wilayah dan Kota mulai dari tahap eksisting sampai dengan akhir dari perencanaan.

3. Tenaga Ahli Urban Design (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan Jurusan Teknik Arsitektur dan berpengalaman dibidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam menyiapkan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan Urban Design mulai dari tahap eksisting sampai dengan akhir dari perencanaan.

4. Tenaga Ahli Pemetaan / Ahli GIS (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan Jurusan Geodesi dan berpengalaman di bidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam penyiapan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan Pemetaan mulai dari tahap eksisting sampai dengan akhir dari perencanaan.

5. Tenaga Ahli Pertanian atau Kehutanan (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan Jurusan Budidaya Pertanian/Kehutanan dan berpengalaman dibidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam penyiapan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan tata ruang kehutanan mulai dari tahap eksisting sampai dengan akhir dari perencanaan.

6. Tenaga Ahli Sarana dan Prasarana Perkotaan (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan Jurusan Teknik Sipil dan berpengalaman dibidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam penyiapan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan sarana dan prasarana Perkotaan mulai dari tahap eksisting sampai dengan akhir dari perencanaan.

7. Tenaga Ahli Hukum dan Kelembagaan (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri

atau yang telah disamakan Jurusan Ilmu Hukum dan berpengalaman dibidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam penyiapan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan penyusunan Legal Drafting Raperda RDTR dan Zoning Regulation Kecamatan Moramu Utara.

8. Tenaga Ahli Geologi Tata Lingkungan (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan Jurusan Teknik Geologi dan berpengalaman dibidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam penyiapan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan daya dukung spasial terhadap hunian dan penetapan daerah-daerah yang dilindungi dalam rangka konservasi air dan pencegahan banjir/longsor.

9. Tenaga Ahli Ekonomi (sebanyak 1 orang)

Tenaga ahli yang disyaratkan adalah Minimal Sarjana (S-1) lulusan universitas negeri atau yang telah disamakan Jurusan Ekonomi dan berpengalaman dibidangnya sekurang-kurangnya 5 tahun. Tugas utama membantu ketua tim dalam penyiapan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan bidang perekonomian.

B. TENAGA PENDUKUNG

1. Sekretaris (sebanyak 1 orang)

Sekretaris yang disyaratkan adalah minimal S1, yang telah berpengalaman dibidangnya selama 2 tahun. Bertugas membantu melaksanakan administrasi proyek dari awal hingga akhir, membantu ketua tim (*team leader*) dalam membuat manajemen proyek, mendokumentasikan arsip-arsip yang berkaitan dengan administrasi proyek dan mengkoordinasikan pembuatan dokumentasi sistem.

2. Drafter (sebanyak 1 orang)

Drafter yang disyaratkan adalah minimal S1 Teknik Sipil / Arsitektur, yang telah berpengalaman dibidangnya selama 2 tahun. Bertugas membuat gambar - gambar pemetaan, gambar design dan lain sebagainya.

Pada saat penyampaian usulan teknis, konsultan diminta untuk menjabarkan secara rinci tugas masing-masing tenaga ahli dikaitkan dengan pelaksanaan pekerjaan yang mana merupakan bagian dari penilaian terhadap konsultan.

IX. KELUARAN

Keluaran yang dihasilkan dari pelaksanaan pekerjaan ini adalah:

- a. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) Kecamatan Moramu Utara Kabupaten Konawe Selatan.
- b. Peta Zonasi (*Zoning Map*) Skala 1: 5.000 pada setiap Kawasan Prioritas (4 kawasan

prioritas) yang menggambarkan fungsi-fungsi pemanfaatan ruang dalam setiap zona serta aturan-aturan pemanfaatan ruang dalam setiap zonasi.

- c. Pembuatan Sistem Informasi Geografis Kawasan Kecamatan Moramu Utara.
- d. Konsep peraturan zonasi yang siap untuk ditetapkan melalui Peraturan Daerah.
- e. Menyiapkan Ranperda Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) Kecamatan Moramu Utara.

X. PELAPORAN

Jenis-jenis laporan yang harus diserahkan kepada pengguna jasa adalah:

1. Laporan Pendahuluan

- 1) Rencana kerja penyedia jasa secara menyeluruh.
- 2) Mobilisasi tenaga ahli dan tenaga pendukung lainnya.
- 3) Jadwal kegiatan penyedia jasa.

Laporan harus diserahkan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak SPMK diterbitkan sebanyak 10 buku laporan.

2. Laporan fakta dan analisa

Laporan fakta dan analisa ini berisikan hasil sementara pekerjaan harus dilaporkan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak SPMK diterbitkan sebanyak 10 (dua puluh) buku laporan. Laporan ini berisi tentang proses pencarian dan penyiapan peta-peta dan data yang terkait dengan substansi, analisis dan penentuan klasifikasi pemanfaatan ruang, analisis dan penentuan zona serta fungsi zona pemanfaatan ruang di kawasan yang diprioritaskan pengembangannya serta konsep pilihan rencana peraturan zonasi yang harus disiapkan.

3. Laporan Akhir

- a. Laporan penyelenggaraan pelaksanaan kegiatan dari awal sampai akhir kegiatan.
- b. Dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) Kawasan Prioritas Kecamatan Moramu Utara yang berisi Peta Zonasi (*Zoning Map*) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Text*) yang mencakup peraturan zonasi pemanfaatan ruang, insentif dan disinsentif, sanksi, mekanisme perubahan peraturan zonasi dan kelembagaan. Laporan ini dibuat masing-masing sebanyak 20 (dua puluh) buku laporan.
- c. Executive Summary Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) kawasan yang diprioritaskan di kawasan perkotaan Kecamatan Moramu Utara sebanyak 20 (dua puluh) buku laporan.
- d. Draf Raperda Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) kawasan yang diprioritaskan tersebut sebanyak 5 eksemplar.
- e. Album Peta A3 untuk kawasan diprioritaskan sebanyak 5 eksemplar.

- f. CD 20 keping dan berkotak berisi seluruh laporan kegiatan.
- g. Standing Banner untuk peta (peta satelit & peta hasil digitasi) masing-masing kawasan dengan jumlah 10 unit.

Laporan Akhir ini harus diserahkan selambat-lambatnya 8 (delapan) bulan sejak SPMK diterbitkan.

XI. BIAYA YANG DIPERLUKAN

Untuk pelaksanaan Kegiatan Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kecamatan Moramu Utara diperlukan biaya Rp 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah), dibiayai APBD Kabupaten Konawe Selatan.

XII. KEPEMILIKAN DATA DAN HASIL KEGIATAN

Seluruh kepemilikan data dan hasil kegiatan sebagaimana dicantumkan dalam KAK ini diserahkan kepada organisasi pengguna jasa yakni Satuan Kerja Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Konawe Selatan setelah mendapat persetujuan kelengkapan dari Tim Teknis yang ditunjuk dalam pekerjaan ini.

Andolo, Maret 2016

Kuasa Pengguna Anggaran