

LAMPIRAN I
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR TAHUN 2018
TENTANG
PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA
RUANG DAN PERATURAN ZONASI
KABUPATEN/KOTA

MUATAN RENCANA DETAIL TATA RUANG

RDTR merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran RTRW kabupaten/kota yang menjadi rujukan bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Muatan RDTR terdiri atas tujuan penataan BWP, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, dan ketentuan pemanfaatan ruang.

1. Tujuan Penataan BWP

Tujuan penataan BWP merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota dan merupakan alasan disusunnya RDTR tersebut, serta apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian. Tujuan penataan BWP berisi tema yang akan direncanakan di BWP.

Tujuan penataan BWP berfungsi:

- a. sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, penyusunan rencana struktur ruang, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi; dan
- b. untuk menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan RTRW kabupaten/kota.

Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada:

- a. Arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota;
- b. Isu strategis BWP, yang antara lain dapat berupa potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan
- c. Karakteristik BWP.

Tujuan penataan BWP dirumuskan dengan mempertimbangkan:

- a. Keseimbangan dan keserasian antarbagian dari wilayah kabupaten/kota;
- b. Fungsi dan peran BWP;
- c. Potensi investasi;
- d. Keunggulan dan daya saing BWP;
- e. Kondisi sosial dan lingkungan BWP;
- f. Peran dan aspirasi masyarakat dalam pembangunan; dan
- g. Prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut.

2. Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang merupakan susunan pusat-pusat pelayanan dan sistem jaringan prasarana di BWP yang akan dikembangkan untuk mencapai tujuan dalam melayani kegiatan skala BWP.

Rencana struktur ruang berfungsi sebagai:

- a. Pembentuk sistem pusat pelayanan di dalam BWP;
- b. Dasar perletakan jaringan serta rencana pembangunan prasarana dan utilitas dalam BWP sesuai dengan fungsi pelayanannya; dan
- c. Dasar rencana sistem pergerakan dan aksesibilitas lingkungan dalam RTBL dan rencana teknis sektoral.

Rencana struktur ruang dirumuskan berdasarkan:

- a. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW;
- b. Kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP; dan
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana struktur ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. Memperhatikan rencana struktur ruang BWP lainnya dalam wilayah kabupaten/kota;
- b. Memperhatikan rencana struktur ruang kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP;
- c. Menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP;
- d. Mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP termasuk kebutuhan pergerakan manusia dan barang; dan
- e. Mempertimbangkan inovasi dan/atau rekayasa teknologi.

Materi rencana struktur ruang meliputi:

a. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

Rencana pengembangan pusat pelayanan merupakan distribusi pusat-pusat pelayanan di dalam BWP yang akan melayani sub BWP, dapat meliputi:

- 1) pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan;
- 2) sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan; dan
- 3) pusat lingkungan, berupa:
 - a) pusat lingkungan kecamatan;
 - b) pusat lingkungan kelurahan; dan/atau
 - c) pusat rukun warga.

b. Rencana Jaringan Transportasi

- 1) Untuk RDTR kawasan perkotaan di kabupaten, terdiri atas:
 - a) jaringan jalan dan jaringan kereta api sesuai dengan yang termuat dalam RTRW kabupaten;
 - b) jaringan jalan sistem sekunder di kawasan perkotaan meliputi jalan arteri sekunder, kolektor sekunder, dan lokal sekunder;
 - c) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder;
 - d) jalur pejalan kaki;
 - e) jalur sepeda (jika ada); dan
 - f) jaringan jalan lainnya yang meliputi:
 - (1) jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, terminal tipe B, terminal tipe C, dan/atau pangkalan angkutan umum);
 - (2) jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan
 - (3) jalan masuk dan keluar parkir.
- 2) Untuk RDTR kota, terdiri atas:
 - a) jaringan jalan dan jaringan kereta api sesuai dengan yang termuat dalam RTRW kota;
 - b) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder;
 - c) jalur pejalan kaki;
 - d) jalur sepeda (jika ada); dan

- e) jaringan jalan lainnya yang meliputi:
 - (1) jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, terminal tipe B, terminal tipe C, dan/atau pangkalan angkutan umum);
 - (2) jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan
 - (3) jalan masuk dan keluar parkir.

Jaringan transportasi dapat berada di permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, atau di atas permukaan tanah.

c. Rencana Jaringan Prasarana

- 1) Rencana Jaringan Energi/Kelistrikan, meliputi:
 - a) jaringan infrastruktur minyak dan gas bumi, terdiri atas:
 - (1) jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi ke kilang pengolahan dan/atau tempat penyimpanan; dan/atau
 - (2) jaringan yang menyalurkan gas bumi dari kilang pengolahan ke konsumen.
 - b) jaringan penyaluran ketenagalistrikan, terdiri atas:
 - (1) jaringan transmisi dan distribusi tenaga listrik untuk menyalurkan tenaga listrik antarsistem sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, dapat berupa:
 - (a) saluran udara tegangan ultra tinggi (SUTUT);
 - (b) saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET);
 - (c) saluran udara tegangan tinggi (SUTT);
 - (d) saluran udara tegangan tinggi arus searah (SUTTAS);
 - (e) saluran udara tegangan menengah (SUTM);
 - (f) saluran udara tegangan rendah (SUTR);
 - (g) saluran kabel tegangan menengah (SKTM); dan/atau
 - (h) saluran transmisi/distribusi lainnya.

- (2) gardu listrik, meliputi:
 - (a) gardu induk yang berfungsi untuk menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi menjadi tegangan menengah;
 - (b) gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi; dan
 - (c) gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer menjadi tegangan sekunder.

- 2) Rencana Jaringan Telekomunikasi (tetap dan bergerak), terdiri atas:
 - a) infrastruktur dasar telekomunikasi yang berupa lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon;
 - b) jaringan telekomunikasi telepon kabel yang berupa lokasi stasiun telepon otomatis, rumah kabel, dan kotak pembagi;
 - c) sistem televisi kabel termasuk lokasi stasiun transmisi;
 - d) jaringan telekomunikasi telepon nirkabel yang berupa lokasi menara telekomunikasi termasuk menara *Base Transceiver Station (BTS)*;
 - e) jaringan serat optik; dan
 - f) peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi.

- 3) Rencana Jaringan Air Minum, meliputi:
 - a) jaringan perpipaan:
 - (1) unit air baku;
 - (2) unit produksi yang berupa bangunan pengambil air baku, dan instalasi produksi;
 - (3) unit distribusi berupa pipa transmisi air baku;
 - (4) unit pelayanan yang berupa pipa unit distribusi hingga persil/bidang; dan/atau
 - (5) bangunan penunjang dan bangunan pelengkap;
 - b) jaringan non-perpipaan, yang terdiri atas:
 - (1) sumur dangkal;
 - (2) sumur pompa;
 - (3) bak penampungan air hujan; dan
 - (4) terminal air.

- 4) Rencana Jaringan Drainase, meliputi:
- a) saluran primer;
 - b) saluran sekunder;
 - c) saluran tersier;
 - d) saluran lokal;
 - e) bangunan peresapan (kolam retensi); dan
 - f) bangunan tampungan (polder) beserta sarana pelengkapanya (sistem pemompaan dan pintu air).
- 5) Rencana Pengelolaan Air Limbah, meliputi:
- a) Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) setempat, meliputi:
 - (1) subsistem pengolahan setempat;
 - (2) subsistem pengangkutan; dan
 - (3) subsistem pengolahan lumpur tinja.
 - b) Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) terpusat, meliputi:
 - (1) subsistem pelayanan yang terdiri atas pipa tinja, pipa non tinja bak perangkap lemak dan minyak dari dapur, pipa persil, bak kontrol, dan lubang inspeksi;
 - (2) subsistem pengumpulan yang terdiri atas pipa retikulasi, pipa induk, serta sarana dan prasarana pelengkap; dan
 - (3) subsistem pengolahan terpusat yang terdiri atas Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL) kota dan IPAL skala kawasan tertentu/permukiman.
- Untuk industri rumah tangga harus menyediakan instalasi pengolahan air limbah komunal tersendiri.

- 6) Rencana Jaringan Prasarana Lainnya
- Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP, misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan.
- Jalur evakuasi bencana dapat memanfaatkan jaringan prasarana dan sarana yang sudah ada.

Peta rencana struktur ruang digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Peta rencana struktur ruang terdiri dari:
 - 1) peta pusat pelayanan yang memuat pusat-pusat pelayanan;
 - 2) peta jaringan transportasi yang memuat jaringan jalan dan kereta api; dan
 - 3) peta jaringan prasarana yang terdiri dari jaringan energi/kelistrikan, telekomunikasi, air minum, drainase, air limbah, dan prasarana lainnya yang digambarkan secara tersendiri untuk masing-masing rencana jaringan prasarana;
- b. Apabila terdapat jaringan transportasi dan jaringan prasarana yang berada di bawah permukaan tanah (ruang dalam bumi) maupun di atas permukaan tanah maka digambarkan dalam peta tersendiri dan dilengkapi dengan gambar potongan/penampang;
- c. Rencana struktur ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian informasi minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- d. Rencana struktur ruang disajikan dalam format digital sesuai dengan standar yang akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri; dan
- e. Rencana struktur ruang dapat digambarkan juga dalam model 3 (tiga) dimensi.

Ketentuan teknis mengenai penyusunan peta RDTR (peta rencana struktur ruang dan peta rencana pola ruang) akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri.

Ilustrasi peta rencana struktur ruang dapat dilihat pada Lampiran I.1.

3. Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang merupakan rencana distribusi zona pada BWP yang akan diatur sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

- a. Alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial budaya, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP;
- b. Dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang;
- c. Dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis lainnya; dan
- d. Dasar penyusunan rencana jaringan prasarana.

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. Mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota;
- b. Mengacu pada konsep ruang (khusus untuk RDTR kawasan perkotaan di kabupaten);
- c. Mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan infrastruktur dalam BWP;
- d. Memperkirakan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan, khususnya untuk kawasan perkotaan yang memiliki kegiatan yang berpotensi menimbulkan bangkitan yang cukup besar;;
- e. Mempertimbangkan ketersediaan ruang yang ada;
- f. Memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;
- g. Memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim; dan
- h. Menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

Rencana pola ruang RDTR terdiri atas:

- a. Zona lindung yang meliputi:
 - 1) zona hutan lindung (HL);
 - 2) zona yang memberikan perlindungan terhadap zona dibawahnya (PB) yang meliputi:
 - a) zona lindung gambut (LG); dan/atau
 - b) zona resapan air (RA).
 - 3) zona perlindungan setempat (PS) yang meliputi:
 - a) zona sempadan pantai (SP);
 - b) zona sempadan sungai (SS);

- c) zona sekitar danau atau waduk (DW) termasuk situ dan embung; dan/atau
- d) zona sekitar mata air (MA).

Ilustrasi sempadan pantai, sungai dan danau ditunjukkan pada Lampiran I.2.

- 4) zona RTH kota (RTH) yang meliputi:
 - a) hutan kota (RTH-1);
 - b) taman kota (RTH-2);
 - c) taman kecamatan (RTH-3);
 - d) taman kelurahan (RTH-4);
 - e) taman RW (RTH-5);
 - f) taman RT (RTH-6); dan/atau
 - g) pemakaman (RTH-7).
- 5) zona konservasi (KS) yang meliputi:
 - a) cagar alam (KS-1);
 - b) suaka margasatwa (KS-2);
 - c) taman nasional (KS-3);
 - d) taman hutan raya (KS-4); dan/atau
 - e) taman wisata alam (KS-5).
- 6) zona lindung lainnya.

Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan.

b. Zona budi daya yang meliputi:

- 1) zona perumahan (R), yang dapat dirinci kedalam zona perumahan berdasarkan tingkat kepadatan bangunan dan/atau tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah, contoh:
 - a) berdasarkan tingkat kepadatan bangunan: kepadatan sangat tinggi (R-1), tinggi (R-2), sedang (R-3), rendah (R-4), dan sangat rendah (R-5); atau
 - b) berdasarkan tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah: rumah mewah (Rm), rumah menengah (Rh), rumah sederhana (Rs), dan rumah sangat sederhana (Ra).
- 2) zona perdagangan dan jasa (K), yang meliputi:
 - a) perdagangan dan jasa skala kota (K-1);
 - b) perdagangan dan jasa skala BWP (K-2); dan/atau
 - c) perdagangan dan jasa skala sub BWP (K-3).

- 3) zona perkantoran (KT);
- 4) zona sarana pelayanan umum (SPU), yang meliputi:
 - a) sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1);
 - b) sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2);
 - c) sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3); dan/atau
 - d) sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4).
- 5) zona industri (I), yang meliputi:
 - a) kawasan industri (KI); dan/atau
 - b) sentra industri kecil menengah (SIKM).
- 6) zona lainnya, yang dapat berupa pertanian, pertambangan, ruang terbuka non hijau, sektor informal, pergudangan, pertahanan dan keamanan, Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), pengembangan nuklir, pembangkit listrik, dan/atau pariwisata. Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan.

Khusus zona pertanian, di dalamnya dapat ditetapkan luasan dan sebaran lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) dengan mengacu pada kawasan pertanian pangan berkelanjutan (KP2B) yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota. LP2B memiliki pengaturan tersendiri sebagai tambahan dari aturan dasar zona pertanian dan dituangkan ke dalam peta rencana pola ruang yang memuat kode pengaturan zonasi.

- 7) zona campuran (C), yang meliputi perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perdagangan/jasa dan perkantoran.

Penggunaan kategori zona campuran di dalam rencana zonasi bertujuan untuk mendorong pertumbuhan suatu bagian kawasan perkotaan agar menjadi satu fungsi ruang tertentu. Kategori zona campuran juga dapat digunakan untuk mengakomodasi adanya suatu bagian kawasan perkotaan yang memiliki lebih dari satu fungsi ruang, yang harmonis namun tidak dapat secara utuh dikategorikan ke dalam salah satu zona.

Penggunaan kategori zona campuran harus didukung oleh:

- a) Adanya batas zona yang jelas yang dapat membatasi perluasan fungsi campuran lebih lanjut; dan
- b) Harus ada upaya untuk mendorong perkembangan fungsi campuran menuju ke satu zona peruntukan tertentu.

Dalam menentukan klasifikasi zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR, perlu dibuat kriteria pengklasifikasian zona/subzona yang memuat sekurang-kurangnya:

- a. Nama zona/subzona;
- b. Kode zona/subzona;
- c. Definisi zona/subzone memuat pengertian lebih lanjut tentang zona/subzona;
- d. Tujuan penetapan zona memuat tujuan yang ingin dicapai untuk setiap zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR;
- e. Kriteria performazona/subzonamerupakan kualitas atau kinerja yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan penetapan masing-masing zona/subzona; dan
- f. Kriteria perencanaan zona merupakan kriteria dan standar untuk merencanakan ruang suatu zona agar tercapai tujuan penetapan zona/subzona. Khusus untuk zona perumahan harus mencantumkan luas persil minimum dan luas persil maksimum tiap zona/subzona.

Contoh kriteria pengklasifikasian zona lindung dan budidaya dapat dilihat pada Lampiran I.3.

Penjabaran zona menjadi sub zona harus memperhatikan dua hal yaitu:

- a. Perbedaan dasar pengertian antara zona peruntukan ruang dengan kegiatan; dan
- b. hakekat zona adalah fungsi ruang, dan penjabarannya pun sebaiknya mengikuti perbedaan fungsi ruang.

Apabila pada BWP hanya terdapat satu jenis subzone dari zona tertentu, subzone tersebut dapat dijadikan zona tersendiri. Subzona juga dapat dijadikan zona tersendiri apabila subzona tersebut memiliki luas yang signifikan atau memiliki persentase yang besar terhadap luas BWP.

Setiap Sub BWP terdiri atas blok yang dibagi berdasarkan batasan fisik antara lain seperti jalan, sungai, dan sebagainya. Pengilustrasian overlay peta yang didelineasi berdasarkan fisik (BWP, Sub BWP, dan blok) hingga peta yang didelineasi berdasarkan fungsi (zona dan subzona) ditunjukkan pada Gambar I.1.

Dalam hal luas BWP relatif kecil, rencana pola ruang dapat digambarkan secara langsung ke dalam blok. Contoh pendelineasian peta yang digambarkan dari BWP ke Sub BWP hingga blok dapat dilihat pada Gambar I.2, dan contoh pendeliniasian peta yang digambarkan secara langsung dari BWP ke dalam blok dapat dilihat pada Gambar I.3.

Adapun pengilustrasian pembagian zona-zona peruntukan ke dalam blok disertai pengkodean berbagai subzona pada suatu Sub BWP dapat dilihat pada Gambar I.4.

Kegiatan dapat ditetapkan menjadi suatu zona apabila memiliki kriteria sebagai berikut:

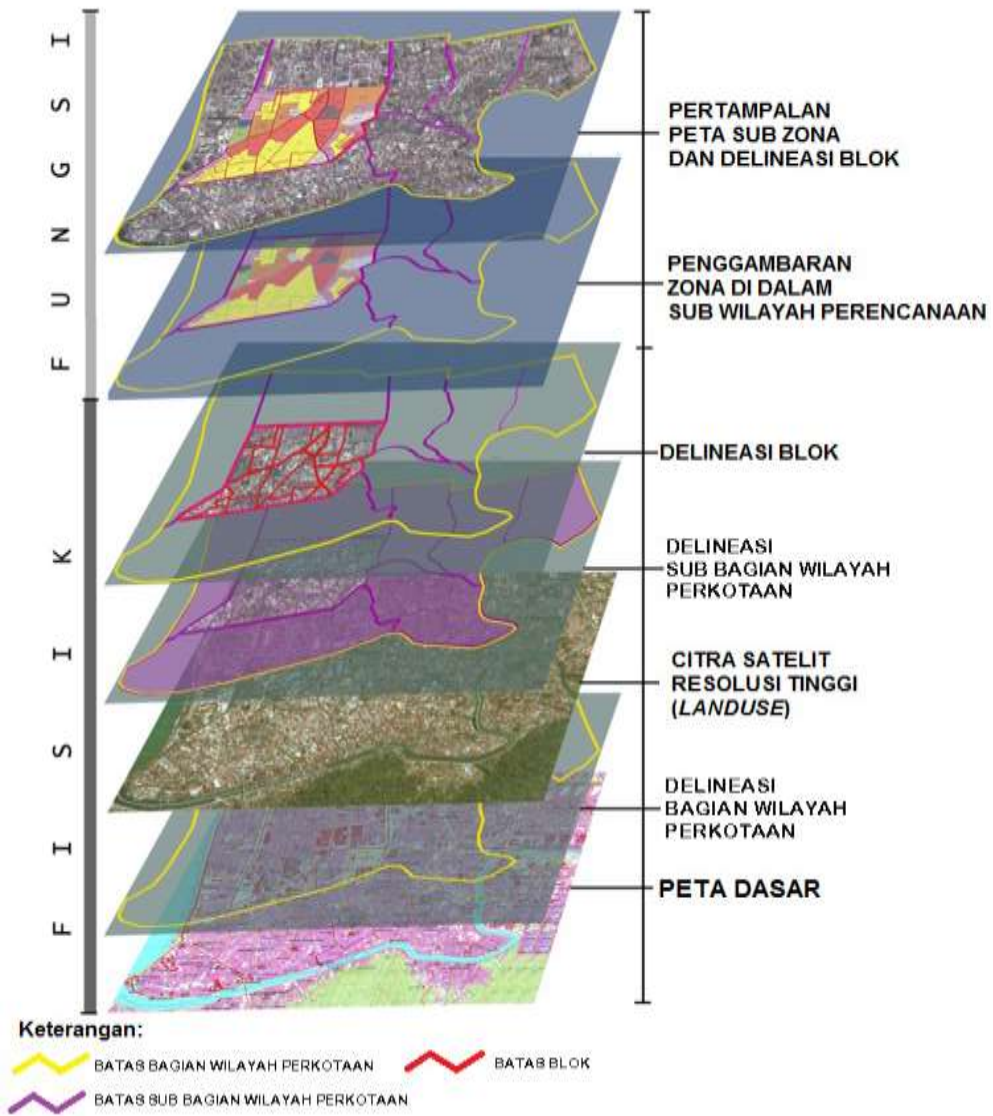
- a. memiliki dampak dan tingkat gangguan yang signifikan terhadap lingkungan di sekelilingnya sehingga perlu diatur dan dikendalikan; dan/atau
- b. memiliki keragaman kegiatan yang memerlukan pengaturan.

Apabila diperlukan, zona dapat dibagi lagi menjadi beberapa subzona atau sub subzona, sedangkan apabila tidak memenuhi kriteria tersebut di atas, maka tidak diklasifikasikan sebagai zona dimasukkan kedaftar kegiatan didalam matriks ITBX.

Apabila BWP terlalu luas untuk digambarkan ke dalam satu peta berskala 1:5.000, maka peta rencana pola tersebut dapat digambarkan kedalam beberapa lembar peta berdasarkan Sub BWP, seperti dapat dilihat pada Gambar I.5. Adapun untuk zona rawan bencana, peta digambarkan secara terpisah dari peta rencana pola.

Gambar I.1

Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP



Gambar I.2

Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok



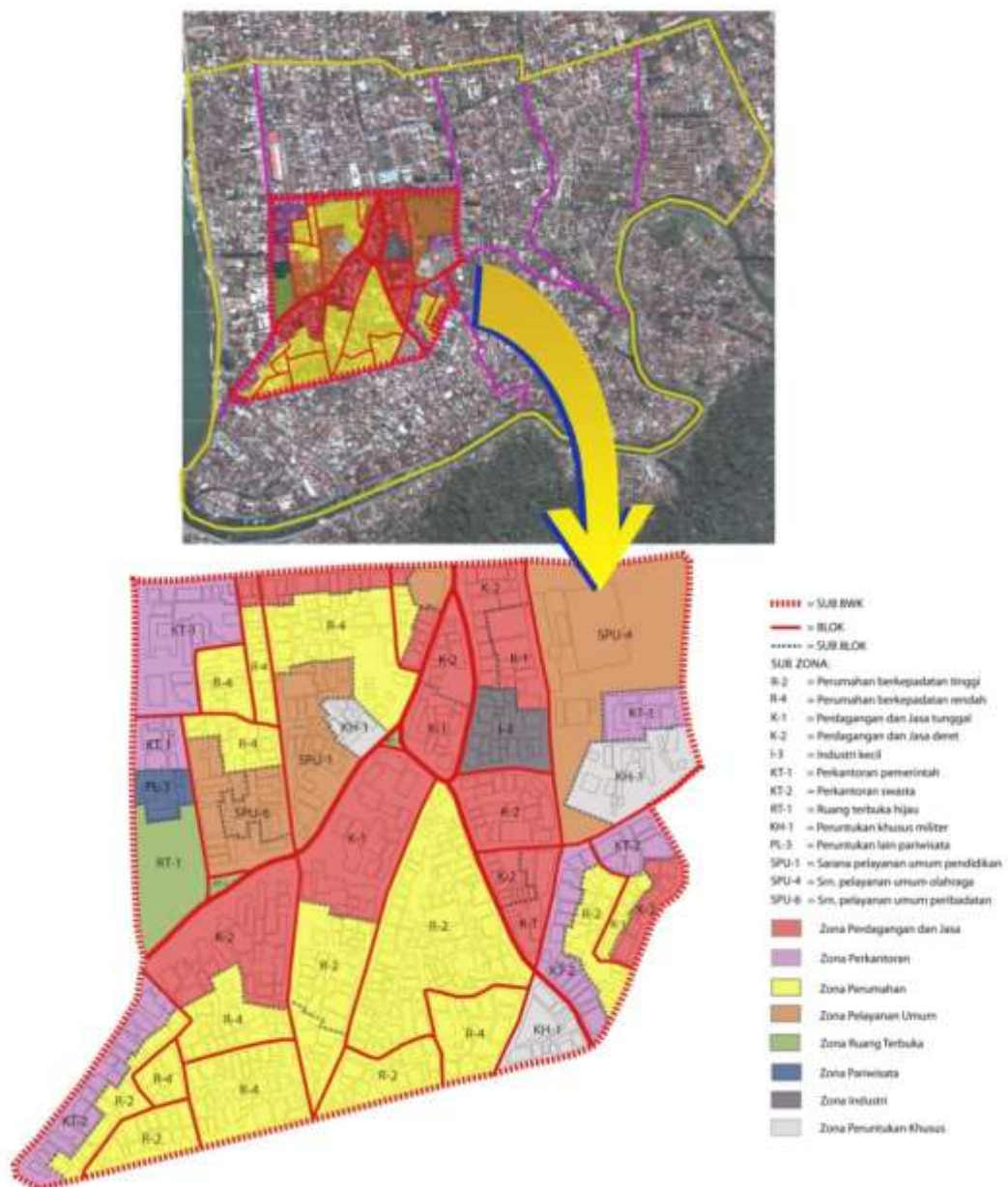
Gambar I.3

Ilustrasi Pembagian BWP Langsung ke dalam Blok



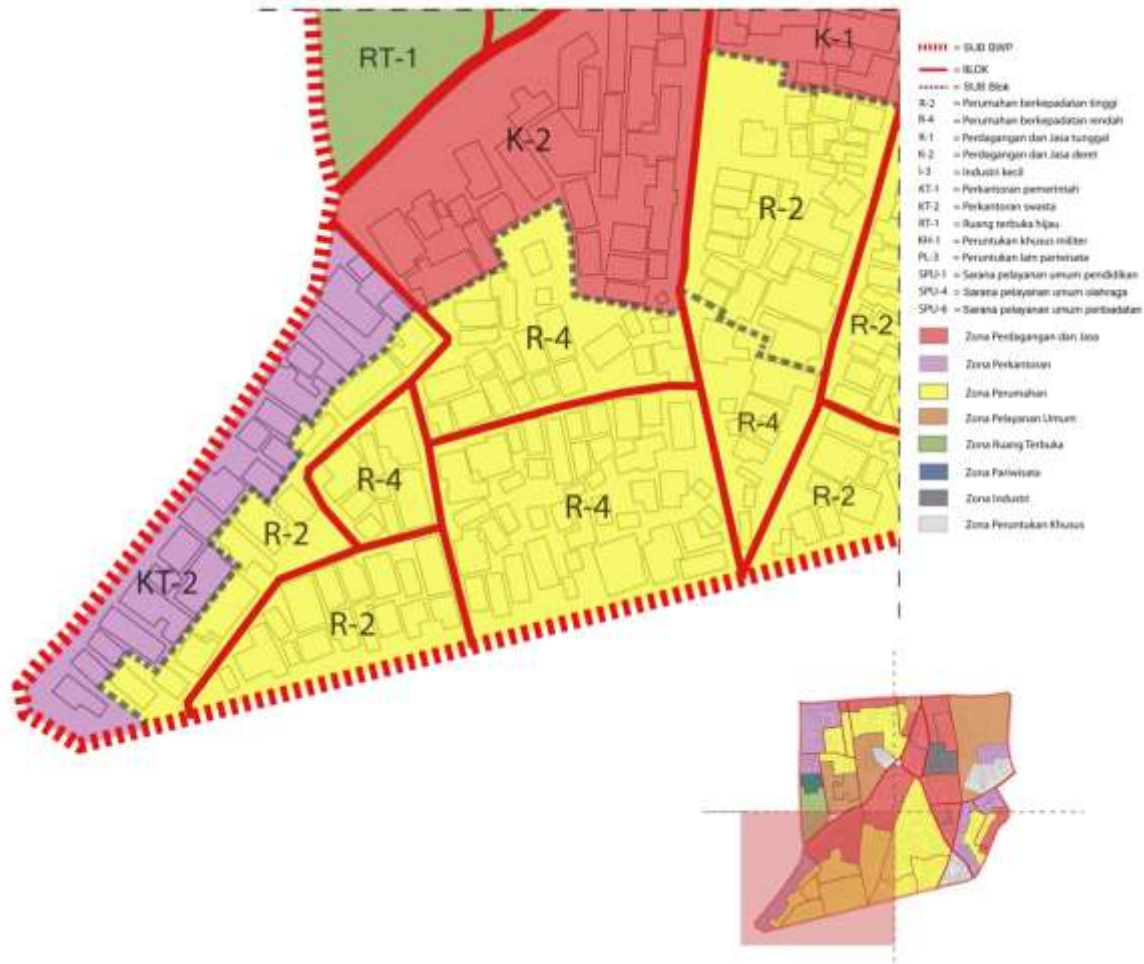
Gambar I.4

Ilustrasi Pembagian Subzona di dalam Blok dan Subblok pada Satu Sub BWP



Gambar I.5

Penyajian Peta Rencana Pola Ruang untuk BWP yang Luas (Dibagi ke dalam Beberapa Lembar Peta)



Peta rencana pola ruang digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian informasi minimal 1:5.000, serta mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- Cakupan rencana pola ruang meliputi ruang darat dan laut dengan batasan mengacu pada peraturan perundang-undangan;
- Apabila terdapat rencana pemanfaatan ruang yang berada di bawah permukaan tanah (ruang dalam bumi) maka digambarkan dalam peta tersendiri dan dilengkapi dengan gambar potongan/penampang;
- Rencana pola ruang dapat digambarkan kedalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti ketentuan yang berlaku;
- Peta rencana pola ruang harus sudah menunjukkan batasan bidang tanah/persil untuk wilayah yang sudah terbangun;

- f. Rencana pola ruang disajikan dalam format digital sesuai dengan standar yang akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri; dan
- g. Rencana pola ruang dapat digambarkan juga dalam model 3 (tiga) dimensi.

Ketentuan teknis mengenai penyusunan peta RDTR (peta rencana struktur ruang dan peta rencana pola ruang) akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri.

Ilustrasi peta rencana pola ruang dapat dilihat pada Lampiran I.1.

4. Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan upaya dalam rangka operasionalisasi rencana tata ruang yang diwujudkan ke dalam rencana penanganan Sub BWP yang diprioritaskan.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya bertujuan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi, memperbaiki, mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan, dan/atau melaksanakan revitalisasi di kawasan yang bersangkutan, yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya.

Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan lokasi pelaksanaan salah satu program prioritas dari RDTR.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai:

- a. dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis pembangunan sektoral; dan
- b. dasar pertimbangan dalam penyusunan indikasi program prioritas RDTR.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:

- a. tujuan penataan BWP;
- b. nilai penting Sub BWP yang akan ditetapkan;
- c. kondisi ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan Sub BWP yang akan ditetapkan;
- d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup BWP; dan
- e. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria:

- a. merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
- b. mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
- c. merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosial-budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, dan/atau memiliki nilai penting lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan BWP; dan/atau
- d. merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya harus memuat sekurang-kurangnya:

a. Lokasi

Lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya digambarkan dalam peta. Lokasi tersebut dapat meliputi seluruh wilayah Sub BWP yang ditentukan, atau dapat juga meliputi sebagian saja dari wilayah Sub BWP tersebut. Batas delineasi lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- 1) batas fisik, seperti blok dan subblok;
- 2) fungsi kawasan, seperti zona dan subzona;
- 3) wilayah administratif, seperti RT, RW, desa/kelurahan, dan kecamatan;
- 4) penentuan secara kultural tradisional, seperti kampung, desa adat, gampong, dan nagari;
- 5) kesatuan karakteristik tematik, seperti kawasan kota lama, lingkungan sentra perindustrian rakyat, kawasan sentra pendidikan, kawasan perkampungan tertentu, dan kawasan permukiman tradisional; dan
- 6) jenis kawasan, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran.

b. Tema Penanganan

Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi.

Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:

- 1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman kumuh(perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan;
- 2) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;
- 3) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui pembangunan kawasan perumahan umum (*public housing*) yang dibangun oleh pemerintah dan swasta (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun-Berdiri Sendiri),pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan perbatasan; dan/atau
- 4) pelestarian/pelindungan blok/kawasan, contohnya melalui pelestarian kawasan, konservasi kawasan, dan revitalisasi kawasan.

5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Ketentuan pemanfaatan ruang dalam RDTR merupakan upaya mewujudkan RDTR dalam bentuk program pengembangan BWP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan sebagaimana diatur dalam pedoman ini.

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

- a. dasar pemerintah dan masyarakat dalam pemrograman investasi pengembangan BWP;
- b. arahan untuk sektor dalam penyusunan program;
- c. dasar estimasi kebutuhan pembiayaan dalam jangka waktu 5 (lima) tahunan dan penyusunan program tahunan untuk setiap jangka 5 (lima) tahun; dan
- d. acuan bagi masyarakat dalam melakukan investasi.

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

- a. rencana pola ruang dan rencana struktur ruang;
- b. ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan;

- c. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan;
- d. masukan dan kesepakatan dengan para investor; dan
- e. prioritas pengembangan BWP dan pentahapan rencana pelaksanaan program yang sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) daerah dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) daerah, serta rencana terpadu dan program investasi infrastruktur jangka menengah (RPI2JM).

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

- a. mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana penyediaan prasarana perkotaan di BWP serta perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- b. mendukung program penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. realistis, objektif, terukur, dan dapat dilaksanakan dalam jangka waktu perencanaan;
- d. konsisten dan berkesinambungan terhadap program yang disusun, baik dalam jangka waktu tahunan maupun lima tahunan; dan
- e. terjaganya sinkronisasi antar program dalam satu kerangka program terpadu pengembangan wilayah kabupaten/kota.

Program dalam Ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:

- a. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas

Program pemanfaatan ruang prioritas merupakan program-program pengembangan BWP yang diindikasikan memiliki bobot tinggi berdasarkan tingkat kepentingan atau diprioritaskan dan memiliki nilai strategis untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di BWP sesuai tujuan penataan BWP.

Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program sebagai berikut:

- 1) program perwujudan rencana struktur ruang yang meliputi:

- a) perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP;
- b) perwujudan jaringan transportasi di BWP; dan
- c) perwujudan jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula prasarana nasional dan wilayah/regional didalam BWP yang terdiri atas:
 - (1) perwujudan jaringan energi/kelistrikan;
 - (2) perwujudan jaringan telekomunikasi;
 - (3) perwujudan jaringan air minum;

- (4) perwujudan jaringan drainase;
 - (5) perwujudan jaringan air limbah; dan/atau
 - (6) perwujudan jaringan prasarana lainnya.
 - 2) program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi:
 - a) perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan
 - b) perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
 - (1) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum diBWP;
 - (2) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
 - (3) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
 - (4) perwujudan tata bangunan.
 - 3) program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
 - a) program penyusunan RTBL;
 - b) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
 - c) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
 - d) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau
 - e) pelestarian/pelindungan blok/kawasan.
 - 4) program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.
- b. Lokasi
Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
- c. Besaran dan Biaya
Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan dan biaya masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.
- d. Sumber Pendanaan
Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta, dan/atau masyarakat. Sumber pendanaan dapat dilengkapi dengan perkiraan kebutuhan biaya bagi masing-masing program.

e. Instansi Pelaksana

Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.

f. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan

Program direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan dan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan program prioritas disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 tahunan RPJP daerah kabupaten/kota.

Matriks susunan tipologi program prioritas dalam RDTR, dapat dilihat pada Lampiran I.4.