



BAB I PENDAHULUAN

1.1 DASAR HUKUM

Penyusunan dokumen Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Mandeh mendasarkan kepada aspek legalitas sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Pertambangan (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2831).
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3274).
3. Undang-Undang 15 Tahun 1985 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317).
4. 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).
5. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataaan (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3427).
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469).



7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470).
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budidaya Tanaman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3478).
9. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang Perkereta-apian (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3479).
10. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480).
11. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3481).
12. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493).
13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699).
14. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3881).
15. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3888).
16. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertahanan Negara (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4169).
17. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4377).
18. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
19. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4433).



20. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444).
21. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725).
22. Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil
23. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1982 tentang Irigasi (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3226).
24. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1985 tentang Perlindungan Hutan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara 3294).
25. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373).
26. 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).
27. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838).
28. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Tambahan Lembaran Negara Nomor 4489).
29. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Tingkat Ketelitian Peta Peta Rencana Tata Ruang.
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.
31. Keputusan Menteri Energi Sumber Daya Mineral Nomor 1456.K/20/MEM/2000 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Karst.
32. Keputusan Menteri Energi Sumber Daya Mineral Nomor 1457.K/20/MEM/2000 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Lingkungan di Bidang Pertambangan dan Energi.



33. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.
34. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327 Tahun 2002 tentang Penetapan (enam) Pedoman Bidang Penataan Ruang.
35. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 174 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
36. Peraturan Daerah Propinsi Sumatera Barat Nomor 13 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Propinsi Sumatera Barat 2009-2029.
37. Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030.
38. SNI 03-1724-1989, Tata Cara Perencanaann Hidrologi Dan Hidraulik Untuk Bangunan Di Sungai.
39. SNI 03-1733-1989, Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota.
40. SNI 03-1745-1989, Tata Cara Pemasangan Sistem Hidran Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.
41. SNI 03-1962-1990, Tata Cara Perencanaan Penanggulangan Longsoran.
42. SNI 02-2406-1991, Tata Cara Perencanaan Umum Drainase Perkotaan.
43. SNI 03-2397-1991, Tata Cara Perencanaan Rumah Sederhana Tahan Angin.
44. SNI 10-2454-1991, Tata Cara Pengelolaan Teknik Persampahan Perkotaan.
45. SNI 03-3241-1994, Tata Cara Pemilihan Lokasi Tempat Pembuangan Akhir Sampah.
46. SNI 03-3242-1994, Tata Cara Pengelolaan Sampah Di Permukiman.
47. SNI 03-3646-1994, Tata Cara Perencanaan Teknik Bangunan Stadion.
48. SNI 03-3647-1994, Tata Cara Perencanaan Teknik Bangunan Gedung Olah Raga.
49. SNI 03-1735-1989 Pembaharuan 2000, Tata Cara Perencanaan Akses Bangunan Dan Akses Lingkungan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.



50. SNI 03-1726-2002, Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa Untuk Rumah dan Gedung
51. SNI 03-2399-2002, Tata Cara Perencanaan Bangunan MCK Umum
52. SNI 03-2453-2002, Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan Untuk Lahan Pekarangan.
53. SNI 03-7565-2002, Spesifikasi Bahan Bangunan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.
54. SNI 03-6967-2003, Sistem Jaringan Dan Geometri Jalan Perumahan - Persyaratan Umum.
55. SNI 03-6981-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun Di Daerah Perkotaan.

1.2 TINJAUAN TERHADAP RTRW KABUPATEN PESISIR SELATAN

1.2.1 Rencana Struktur Ruang

A. SISTEM PERKOTAAN

Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030, Rencana Sistem Perkotaan Kabupaten Pesisir Selatan terdiri dari Pusat Kegiatan Wilayah Promosi, Pusat Kegiatan Lokal, Pusat Pelayanan Kawasan dan Pusat Pelayanan Lingkungan. Sistem perkotaan Kabupaten Pesisir Selatan terdiri dari:

1. Pusat Kegiatan Wilayah Promosi di Kabupaten Pesisir Selatan berada pada wilayah Pusat Pengembangan Tapan.
2. Pusat Kegiatan Lokal berada pada wilayah Pusat Pengembangan Painan.
3. Pusat Pelayanan Kawasan di Kabupaten Pesisir Selatan berada pada wilayah Tarusan, Kambang, Inderapura, Pasar Baru, dan Lunang.
4. Pusat Pelayanan Lingkungan berada pada wilayah Barung-Barung Belantai, Asam Kumbang, Lumpo, Pasar Kuok, Surantih, Koto Baru Lengayang, Balai Selasa, Air Haji, Muaro Sakai, Ampiang Parak, Lubuak Sariak, Lakitan, Sindang, Silaut, dan Kumbang.

Pusat Pengembangan sistem perkotaan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut;



Tabel 1.1
Rencana Sistem Perkotaan di Kabupaten Pesisir Selatan

HIERARKI PERKOTAAN	PUSAT PENGEMBANGAN
PKWp (Pusat Kegiatan Wilayah Promosi)	Tapan
PKL (Pusat Kegiatan Lokal)	Painan
PPK (Pusat Pelayanan Kawasan)	Tarusan
	Kambang
	Indrapura
	Pasar Baru
	Lunang
PPL (Pusat Pelayanan Lingkungan)	Barung-Barung Belantai,
	Asam Kumbang
	Lumpo
	Pasar Kuok
	Surantih
	Koto Baru Lengayang
	Balai Selasa
	Air Haji
	Muaro Sakai
	Ampiang Parak
	Lubuk Sariak
	Lakitan
	Sindang
	Silaut
	Kumbang

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030

a. Rencana Jaringan Transportasi Darat

Rencana pengembangan jaringan jalan meliputi :

1. Rencana jalan Nasional (K1);
2. Rencana jalan provinsi (K3);
3. Rencana jalan kabupaten (K4).



Pada Tabel 1.2 Ditunjukkan rencana pengembangan jaringan jalan hingga tahun 2030.

Tabel 1.2
Rencana Pengembangan/ Pembangunan Jaringan Jalan Dan Jembatan
Sampai Tahun 2030

No	Ruas jalan	Kota yang dihubungkan/keterangan
A	Jalan nasional (k1)	
1	Kota Padang – Painan – Bengkulu	Kota padang - kab. Pesisir selatan – Bengkulu
2	Painan - Tapan – Sungai Penuh	Kab.Pesisir Selatan-Propinsi Jambi
3	Indrapura – Muaro Sakai- Lunang- Bengkulu	Kab. Pesisir selatan-Propinsi Bengkulu
B	Jalan Propinsi (k3)	
1	Pasar Baru - Alahan Panjang	Kab. Pesisir selatan – Kab.Solok
2	Mandeh - Sei Pinang - Sei Pisang	Kota Padang - kab. Pesisir Selatan
C	Jalan Kabupaten (K4)	
1	Jalan Alternatif dan Evakuasi Bencana	
2	Jalan Alternatif Timur Zona Utara	Barung- Barung Balantai (Tarusan) - Asam Kumbang (Bayang) – Lumbo (Iv Jurai) - Painan
3	Jalan Alternatif Timur Zona Tengah	Koto Gunung (Batang Kapas)-Langgai (Sutera) Koto Baru (Lengayang)-Sungai Liku (Balai Salasa
4	Jalan Alternatif Timur Zona Selatan	Lagan (Air Haji) Batung Transat (Inderapura) - Sako Tapan (Tapan) - Sindang (Lunang Silaut)

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030

b. Pengembangan system terminal

Arahan pengembangan sistem terminal hingga tahun 2030 dapat dilihat pada Tabel 1.3.

Tabel 1.3
Arahan Pengembangan Sistem Terminal

NO	TIPE	LOKASI TERMINAL	ARAHAN
1	B	Sago Painan (Kecamatan IV Jurai)	Optimalisasi
		Tapan (Kecamatan Basa IV Balai Tapan)	Pembangunan
2	C	Tarusan (Kecamatan Koto XI Tarusan)	Pembangunan
		Pasar Baru (Kecamatan Bayang)	
		Kambang (Kecamatan Lengayang)	
		Air Haji (Kecamatan Linggo Sari Baganti)	
		Sindang (Kecamatan Lunang Silaut)	

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030



1.2.2 RENCANA POLA RUANG

Rencana Pola Ruang Hingga 2030 Dapat Dilihat Pada Pada Tabel 1.4 Dan Tabel 1.5

Tabel 1.4
Rencana Pola Ruang Wilayah Darat Sampai Tahun 2010 – 2030

No	Nama Wilayah	Kws Lindung		Jumlah (A)	Kawasan Budidaya									Jumlah (B)	Jumlah A + B (Ha)
		Hutan Lindung	TNKS/ HSAW		Hutan Produksi	Hutan Produksi Konversi	Hutan Produksi Terbatas	Industri	Perairan darat	Permuk	Perkeb	Pertan	Pertamb		
1	Pesisir Selatan	23,096	295,629	318,725	5,299	25,378	31,735	0	1,845	14,571	59,150	107,841	14,950.85	260,770	579,495
	Jumlah (Ha)	23,096	295,629	318,725	5,299	25,378	31,735	0	1,845	14,571	59,150	107,841	14,950.85	260,770	579,495
	Prosentase (%)	3.99	51.01	55.00	0.914	4.379	5.476	0	0.318	2.514	10.207	18.61	2.58	45,35	100,00

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030

Tabel 1.5
Rencana Pola Ruang Wilayah Pesisir (Perairan Laut) dan Pulau-pulau Kecil Kabupaten Pesisir Selatan Tahun 2010 – 2030

No	Nama Wilayah	Kawasan Lindung/ Konservasi						Kawasan Budidaya								Jumlah (Ha)
		PPK Pulau	PPK Pesisir	PPK Pulau	Konservasi Maritim	Hutan Sempadan	Konservasi Perairan	Keramba Apung (KJA)	Perairan Pemanfaat	Perikanan Komersil (Pelagis)	Tangkap (Lainnya)	Taman Wisata Perairan	Pariwisata Bahari	Luas Pulau-pulau kecil	Pelayaran dan peruntuka	
		1	Pesisir Selatan	0	0	0	16,286	468	1.551,232	2.368,062	183,369	8	0	0	2.188,748	
	Jumlah (Ha)	0	0	0	16,286	468	1.551,232	2.368,062	183,369	8	0	0	2.188,748	121.267	0	200,244

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030

1.2.3 RENCANA KAWASAN STRATEGIS PROPINSI SUMBAR

Kawasan Strategis ITBM (Indarung – Teluk Bayur – Bungus – Mandeh)

Secara administratif Kawasan ITBM yang berada di Pesisir Selatan adalah Mandeh, sedangkan Indarung Teluk Bayur dan Bungus Berada di Kota Padang. Kawasan ITBM ini memiliki karakteristik kegiatan ekonomi yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Indarung dikenal sebagai daerah penghasil semen, Teluk Bayur dikenal sebagai daerah perhubungan laut, Bungus dikenal sebagai daerah pendaratan BBM untuk didistribusikan keseluruh wilayah Sumatera Barat dan sebagian Jambi serta Mandeh dikenal sebagai daerah pariwisata dan kawasan Minapolitan penghasil ikan bandeng sebagai umpan tuna. Dalam konsep penataan ruang ke depan diharapkan segala potensi yang berada di Kawasan Mandeh dikembangkan dalam bentuk pengelolaan wilayah Pesisir terpadu.



Potensi perikanan dan potensi wisata dapat saling bersinergi pertumbuhannya dalam mendukung perkembangan ekonomi wilayah.

1.3 TINJAUAN TERHADAP KEBIJAKAN DAN STRATEGI RTRW KABUPATEN PESISIR SELATAN

1.3.1 KEBIJAKAN PENATAAN RUANG WILAYAH

Rumusan kebijakan RTRW Kabupaten Pesisir Selatan 2010-2030 adalah sebagai berikut :

1. Peningkatan kualitas kawasan lindung untuk menjaga kelestarian sumberdaya alam secara terpadu dengan provinsi dan Kabupaten berbatasan. (Konservasi)
2. Penguatan dan pemulihan fungsi kawasan lindung yang meliputi TNKS, hutan lindung, kawasan lindung, cagar alam laut dan lain-lainnya. (Konservasi)
3. Pengembangan berbagai bentuk pemanfaatan sumber daya alam yang berbasis konservasi guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. (Konservasi)
4. Pengurangan kesenjangan pembangunan dan perkembangan wilayah Utara-Selatan. (Ekonomi)
5. Peningkatan pemanfaatan potensi sumberdaya alam dan pengembangan wilayah pusat-pusat pemukiman melalui pengolahan sektor perkebunan, peternakan, pertanian dan perikanan dan pariwisata sesuai daya dukung wilayah. (Ekonomi Pangan)
6. Pendorong peningkatan produktivitas wilayah melalui intensifikasi lahan dan modernisasi pertanian dengan pengelolaan yang ramah lingkungan. (Ekonomi dan Pangan)
7. Pendorong bertumbuhnya sektor ekonomi sekunder dan tersier berbasis pangan dan kelautan sesuai keunggulan kawasan yang bernilai ekonomi tinggi, dikelola secara berhasil guna, terpadu dan ramah lingkungan. (Ekonomi dan Konservasi)
8. Peningkatan dan mendorong potensi Sumber Daya Manusia untuk mengelola potensi sumber daya alam. (Sumber daya manusia)
9. Pengembangan kawasan wisata alam dan laut melalui penetapan kawasan wisata sebagai kawasan unggulan, dikelola dengan ramah lingkungan. (Parawisata)
10. Pembangunan prasarana dan sarana wilayah yang berkualitas untuk pemenuhan hak dasar dan dalam rangka pewujudan tujuan penataan ruang yang berimbang dan berbasis konservasi serta mitigasi bencana (Mitigasi Bencana).



1.3.2 STRATEGI PENATAAN RUANG WILAYAH

Strategi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesisir Selatan adalah sebagai berikut :

1. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Peningkatan kualitas kawasan lindung untuk menjaga kelestarian sumberdaya alam secara terpadu dengan provinsi dan Kabupaten berbatasan" melalui :
 - a. Memantapan fungsi kawasan lindung.
 - b. Memprioritaskan penyelesaian konflik penggunaan ruang berdasarkan aspek hukum dan mempertimbangkan kondisi sosial masyarakat.
 - c. Mesinkronisasi fungsi kawasan lindung dengan provinsi dan Kabupaten yang berbatasan.
2. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Penggutan dan pemulihan fungsi kawasan lindung yang meliputi TNKS, Hutan Lindung, HSAW" adalah :
 - a. Menetapkan tata batas kawasan lindung dan budidaya untuk memberikan Kepastian rencana pemanfaatan ruang dan investasi.
 - b. Meyusun dan pelaksanaan program rehabilitasi lingkungan, terutama pemulihan fungsi TNKS dan hutan lindung yang berbasis masyarakat
 - c. Meningkatkan pengelolaan lingkungan hidup dan pengendalian kerusakan dan pencemaran lingkungan
 - d. Meningkatkan kapasitas masyarakat dalam pengelolaan sumber daya Keanekaragaman hayati
 - e. Menggalang kerjasama regional, nasional dan internasional dalam rangka pemulihan fungsi kawasan lindung terutama TNKS, Hutan Lindung.
3. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Pengembangan berbagai bentuk pemanfaatan sumber daya alam yang berbasis konservasi guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat" dilakukan melalui :
 - a. Mengembangkan energi alternatif sebagai sumber listrik, seperti pembangkit listrik mikro hidro, tenaga uap, surya, gelombang laut dan lain-lain.
 - b. Mengembangkan kegiatan konservasi yang bernilai lingkungan dan sekaligus juga bernilai sosial-ekonomi, seperti hutan kemasyarakatan, Hutan tanaman rakyat.
 - c. Meningkatkan kapasitas masyarakat dalam pemanfaatan sumber energi yang terbaru (renewable energy).



4. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Pengurangan kesenjangan pembangunan dan perkembangan wilayah Utara-Selatan" melalui :
 - a. Mengembangkan interaksi kawasan untuk Peningkatan perkembangan ekonomi kawasan dengan pengembangan jalan arteri primer.
 - b. Memantapkan fungsi Pusat Kegiatan Lokal (PKL).
 - c. Menetapkan dan memantapkan Kota Tapan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) yang dipromosikan provinsi untuk melayani kegiatan skala provinsi atau beberapa kabupaten/kota dan Pusat.
 - d. Mendorong terbentuknya aksesibilitas jaringan transportasi dalam rangka menunjang perkembangan wilayah.
 - e. Meningkatkan akses wilayah-wilayah yang belum berkembang melalui pengembangan/pembangunan jaringan jalan Kabupaten, propinsi dan pelayanan kapal perintis ke daerah-daerah terisolir di Pantai Barat Kabupaten menuju Kepulauan Mentawai.

5. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Peningkatan pemanfaatan potensi sumberdaya alam dan pengembangan wilayah pusat-pusat pemukiman melalui pengolahan sektor perkebunan, perternakan, pertanian dan perikanan dan pariwisata sesuai daya dukung wilayah." melalui :
 - a. Meningkatkan kegiatan pertanian, kehutanan dan perkebunan melalui pola intensifikasi dan ekstensifikasi dengan tetap mempertahankan ekosistem lingkungan.
 - b. Meningkatkan pengembangan kawasan agropolitan dengan melengkapi fasilitas perdagangan pusat koleksi distribusi dan jasa pendukung komoditas pertanian kawasan.
 - c. Meningkatkan pengembangan industri berbasis pertanian berupa perlengkapan saprodi dan sarana pendukungnya.
 - d. Mengembangkan kegiatan sektor unggulan pada kawasan andalan antara lain pertanian, perkebunan, pertambangan, industri, perikanan dan pariwisata.
 - e. Menetapkan kawasan industri pengelolaan hasil pertanian dan kelautan.
 - f. Mendorong untuk mengembangkan industri pengelolaan yang ada untuk dapat lebih maju.
 - g. Mengembangkan kawasan andalan sesuai dengan potensi unggulan.
 - h. Memanfaatkan kawasan budidaya sesuai dengan kapasitas daya dukung lingkungan.



6. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Pendorong peningkatan produktivitas wilayah melalui intensifikasi lahan dan modernisasi pertanian dengan pengelolaan yang ramah lingkungan" dilakukan melalui :
 - a. Meningkatkan produktivitas hasil perkebunan, pertanian dan kehutanan melalui intensifikasi lahan.
 - b. Memanfaatkan lahan non produktif secara lebih bermakna bagi peningkatan kualitas lingkungan dan peningkatan pendapatan masyarakat.
 - c. Meningkatkan teknologi pertanian, termasuk perkebunan, perikanan, peternakan dan kehutanan sehingga terjadi peningkatan produksi dengan kualitas yang lebih baik dan bernilai ekonomi tinggi
 - d. Memperkuat pemasaran hasil pertanian melalui peningkatan sumber daya manusia dan kelembagaan serta fasilitasi sertifikasi yang dibutuhkan.
 - e. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Pendorong bertumbuhnya sektor ekonomi sekunder dan tersier berbasis pangan dan kelautan sesuai keunggulan kawasan yang bernilai ekonomi tinggi, dikelola secara berhasil guna, terpadu dan ramah lingkungan" adalah :
 - f. Mengembangkan industri pengolahan hasil kegiatan agro sesuai komoditas unggulan kawasan dan kebutuhan pasar (agroindustri dan agribisnis).
 - g. Mengembangkan penelitian dan pengolahan sumber daya kelautan dan perikanan sehingga menjadi kekuatan utama ekonomi masyarakat pesisir.
7. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Peningkatan dan mendorong potensi Sumber Daya Manusia untuk mengelola potensi sumber daya alam" melalui;
 - a. Meningkatkan mutu pengajar melalui pemberian beasiswa untuk melanjutkan kepada pendidikan yang lebih tinggi.
 - b. Meningkatkan sarana dan prasarana pendidikan untuk menunjang kegiatan belajar dan mengajar.
 - c. Pengembangan sekolah-sekolah berstandar Internasional.
8. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka "Pembangunan kawasan wisata Alam dan laut melalui penetapan kawasan wisata sebagai kawasan unggulan, dikelola dengan ramah lingkungan" melalui:
 - a. Membangun dan meningkatkan sarana dan prasarana wisata lebih baik untuk menunjang kebutuhan wisatawan.
 - b. Meningkatkan promosi wisata baik dalam daerah maupun keluar daerah.



- c. Mengembangkan potensi wisata yang belum terdata untuk memperkaya objek wisata.
 - d. Meningkatkan kegiatan pariwisata melalui peningkatan prasarana dan sarana pendukung, pengelolaan objek wisata yang lebih profesional serta pemasaran yang lebih agresif dan efektif.
9. Strategi yang perlu diterapkan dalam rangka “Pembangun prasarana dan sarana wilayah yang berkualitas untuk pemenuhan hak dasar dan dalam rangka pewujudan tujuan penataan ruang yang berimbang serta mitigasi bencana” adalah;
- a. Membangun prasarana dan sarana transportasi yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan secara signifikan dan berimbang.
 - b. Membangun utilitas dan fasilitas sosial secara proporsional dan memadai sesuai kebutuhan masyarakat pada setiap pusat permukiman (kawasan).
 - c. Menyusun program dan pembangunan berbagai perangkat keras dan lunak untuk mitigasi berbagai bencana alam, seperti tsunami, gempa, longsor, banjir, kebakaran hutan dan ancaman lainnya.
 - d. Menetapkan zona mitigasi bencana atau kawasan rawan bencana di seluruh kecamatan di Kabupaten Pesisir Selatan dengan mempersiapkan sarana dan prasarana penunjang.



BAB II

KETENTUAN UMUM

2.1 ISTILAH DAN DEFINISI

Dalam RDTR ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
3. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
5. Struktur Ruang adalah susunan pusat- pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
6. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
7. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
8. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



9. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
10. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
11. Penggunaan Lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil
12. Rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
13. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
14. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
15. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsure terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
16. Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan, dan memiliki pengertian yang sama dengan zona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
17. Sub Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok, dan



memiliki pengertian yang sama dengan subzona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

18. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
19. Strategis Kawasan Kabupaten/Kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
20. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
21. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
22. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
23. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
24. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
25. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
26. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.



27. Subblok adalah pembagian fisik di dalam satu blok berdasarkan perbedaan subzona.
28. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
29. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
31. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
32. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
33. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (building line).
34. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
35. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.
36. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang



digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 278 kV.

37. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan atas 70 kV sampai dengan 278 kV.

2.2 KEDUDUKAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI

Tahun 2010 tentang Sesuai ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Penyelenggaraan Penataan Ruang, setiap RTRW kabupaten/kota harus menetapkan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun RDTR-nya. Bagian dari wilayah yang akan disusun RDTR tersebut merupakan kawasan perkotaan atau kawasan strategis kabupaten/kota. Kawasan strategis kabupaten/kota dapat disusun RDTR apabila merupakan:

- a. Kawasan yang mempunyai ciri perkotaan atau direncanakan menjadi kawasan perkotaan; dan
- b. Memenuhi kriteria lingkup wilayah perencanaan RDTR yang ditetapkan dalam pedoman ini.

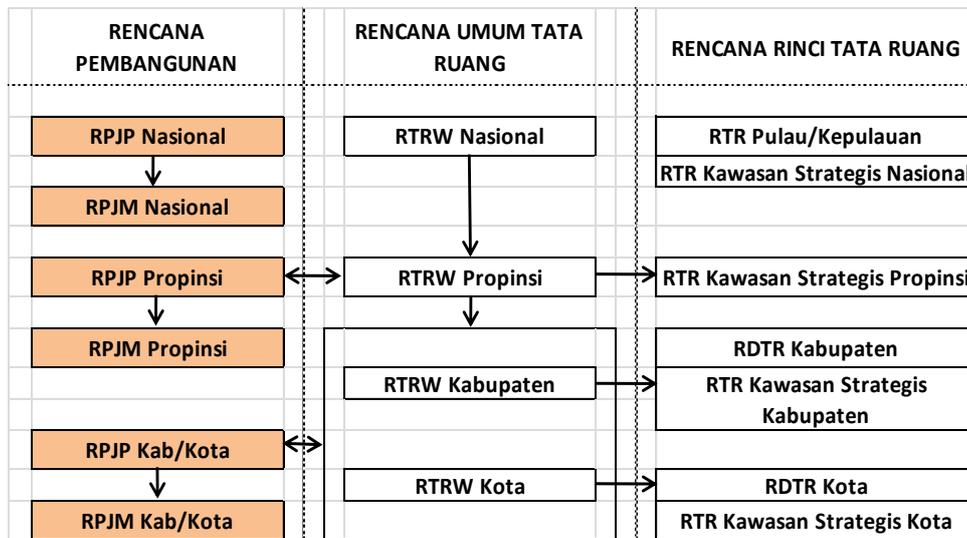
Kedudukan RDTR dalam system penataan ruang dan system perencanaan pembangunan nasional dapat dilihat pada Gambar 2.1 RDTR disusun apabila sesuai kebutuhan, RTRW kabupaten/kota perlu dilengkapi dengan acuan lebih detil pengendalian pemanfaatan ruang kabupaten/kota. Dalam hal RTRW kabupaten/kota memerlukan RDTR, maka disusun RDTR yang muatan materinya lengkap, termasuk peraturan zonasi, sebagai salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan sekaligus menjadi dasar penyusunan RTBL bagi zona-zona yang pada RDTR ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan. Dalam hal RTRW kabupaten/kota tidak memerlukan RDTR, peraturan zonasi dapat disusun untuk kawasan perkotaan baik yang sudah adamaupun yang direncanakan pada wilayah kabupaten/kota.

RDTR merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antarkegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut. RDTR yang disusun lengkap dengan peraturan zonasi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk suatu BWP tertentu. Dalam hal RDTR tidak disusun atau RDTR telah



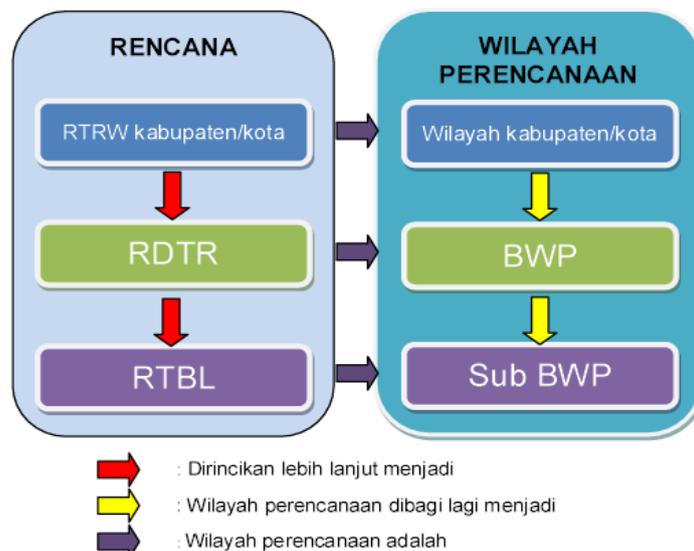
ditetapkan sebagai perda belum ada peraturan zonasinya sebelum keluarnya pedoman ini, maka peraturan zonasi dapat disusun terpisah dan berisikan zoning map dan zoning text untuk seluruh kawasan perkotaan baik yang sudah ada maupun yang direncanakan pada wilayah kabupaten/kota. RDTR ditetapkan dengan perda kabupaten/kota. Dalam hal RDTR telah ditetapkan sebagai perda terpisah dari peraturan zonasi sebelum keluarnya pedoman ini, maka peraturan zonasi ditetapkan dengan perda kabupaten/kota tersendiri.

Gambar 2.1 Rencana Tata Kedudukan RDTR dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional



Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya dapat dilihat pada gambar 2.2

Gambar 2.2 Hubungan Antara Rtrw Kabupaten/Kota, RDTR, Dan RTBL Serta Wilayah Perencanaannya





2.3 FUNGSI DAN MANFAAT RDTR DAN PERTURAN ZONASI

RDTR dan peraturan zonasi berfungsi sebagai:

- a. Kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW;
- b. Acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW;
- c. Acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. Acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; dan
- e. Acuan dalam penyusunan RTBL

RDTR peraturan zonasi bermanfaat sebagai:

- a. Penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi dan lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu;
- b. Alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kabupaten/kota yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat;
- c. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten/kota secara keseluruhan; dan
- d. Ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatan ruangnya pada tingkat BWP atau Sub BWP.

2.4 KRITERIA DAN LINGKUP WILAYAH PERENCANAAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI

RDTR disusun apabila:

- a. RTRW kabupaten/kota dinilai belum efektif sebagai acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang karena tingkat ketelitian petanya belum mencapai 1:5.000; dan/atau
- b. RTRW kabupaten/kota sudah mengamanatkan bagian dari wilayahnya yang perlu disusun RDTR-nya.

Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak terpenuhi, maka dapat disusun peraturan zonasi, tanpa disertai dengan penyusunan RDTR yang lengkap.

Wilayah perencanaan RDTR mencakup:

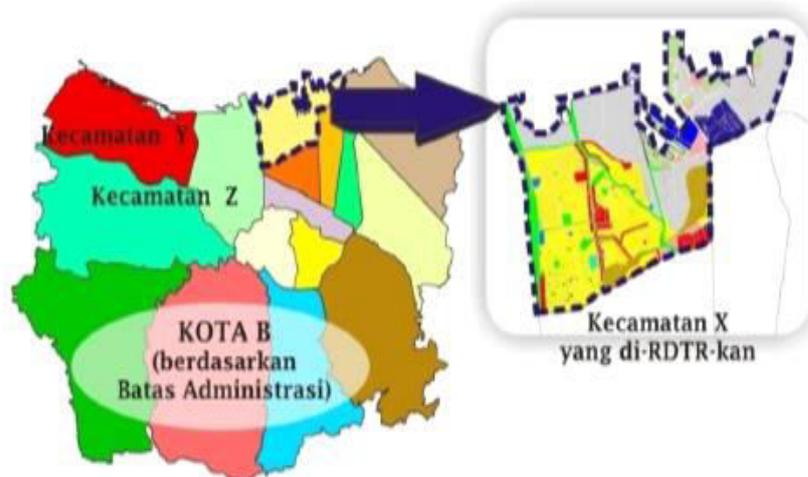
- a. Wilayah administrasi;



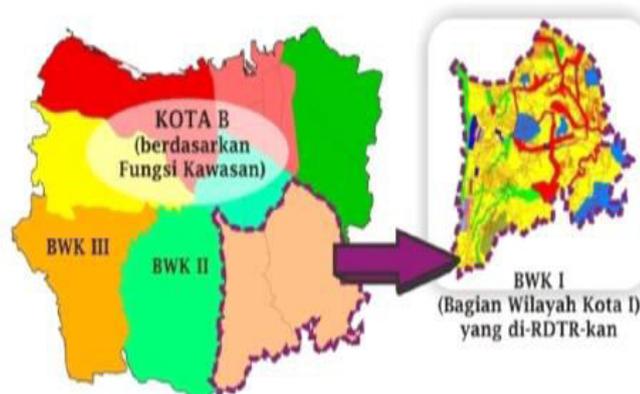
- b. Kawasan fungsional, seperti bagian wilayah kota/subwilayah kota;
- c. Bagian dari wilayah kabupaten/kota yang memiliki ciri perkotaan;
- d. Kawasan strategis kabupaten/kota yang memiliki ciri kawasan perkotaan; dan/atau
- e. Bagian dari wilayah kabupaten/kota yang berupa kawasan pedesaan dan direncanakan menjadi kawasan perkotaan.

Ilustrasi cakupan wilayah perencanaan RDTR dapat dilihat pada Gambar 2.3 hingga 2.7.

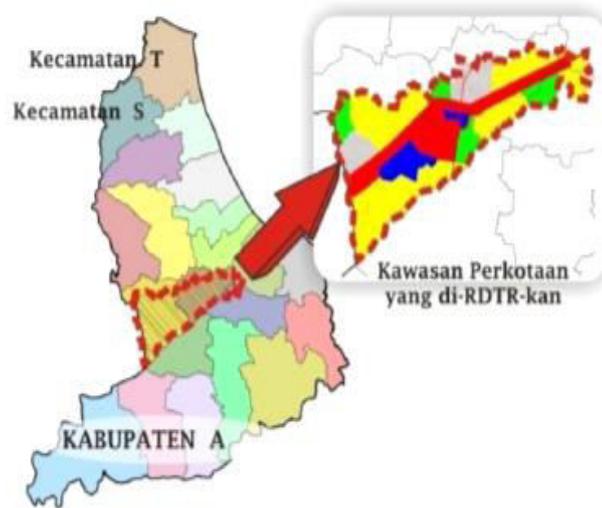
Gambar 2.3 Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Wilayah Administrasi Kecamatan dalam Wilayah Kota



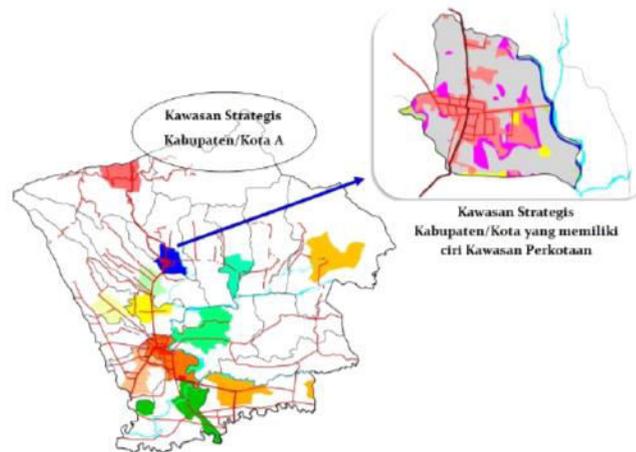
Gambar 2.4 Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Fungsional seperti Bagian Wilayah Kota/Subwilayah Kota



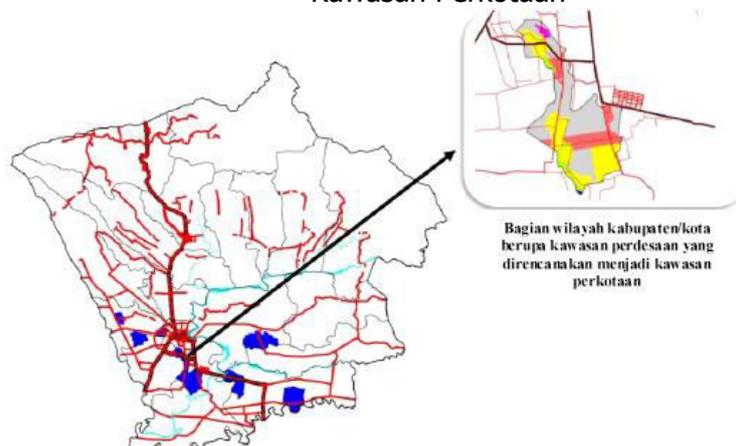
Gambar 2.5 Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten yang Memiliki Ciri Perkotaan



Gambar 2.6 Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Strategis Kabupaten/Kota Yang Memiliki Ciri Kawasan Perkotaan



Gambar 2.7 Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten/Kota Perdesaan yang Berupa Kawasan dan Direncanakan Menjadi Kawasan Perkotaan





Wilayah perencanaan RDTR tersebut kemudian disebut sebagai BWP. Wilayah BWP terdiri atas Setiap Sub BWP yang ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- a. Morfologi BWP;
- b. Keserasian dan keterpaduan fungsi BWP; dan
- c. Jangkauan dan batasan pelayanan untuk keseluruhan BWP dengan memperhatikan rencana struktur ruang dalam RTRW.

2.5 MASA BERLAKU RDTR

RDTR berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali RDTR dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun jika terjadi perubahan RTRW kabupaten/kota yang mempengaruhi BWP RDTR; atau terjadi dinamika internal kabupaten/kota yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi yang signifikan, dan perubahan batas wilayah daerah. RDTR Kawasan Mandeh di rencanakan selama 20 tahun, dimulai tahun 2016 sampai tahun 2035 dengan masa peninjauan sekali dalam 5 tahun perencanaan.



BAB III

TUJUAN PENATAAN BWP

3.1 ARAHAN PENCAPAIAN DALAM RTRW

Tujuan Penataan Ruang Kabupaten Pesisir Selatan diarahkan ;

Mewujudkan keterpaduan ruang yang memberikan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Pesisir Selatan sampai tahun 2030 melalui konservasi, pengembangan ekonomi berbasis pangan, peningkatan kualitas sumberdaya manusia, pariwisata dan mitigasi bencana secara berkelanjutan

Arah pemanfaatan ruang yang berdasarkan pada perwujudan rencana struktur ruang kawasan perencanaan pada RTRW Kabupaten Pesisir Selatan dijelaskan bahwa kawasan perencanaan termasuk pada hirarki pusat pelayanan kawasan (PPK) sarana dan prasarana minimum yang harus dimiliki adalah

1. Peningkatan pelayanan rumah sakit kelas c
2. Peningkatan sarana pasar regional
3. Pembangunan atau peningkatan pelayanan terminal tipe C
4. Peningkatan dan pengembangan prasarana dan sarana terminal barang serta prasarana dan sarana system angkutan missal
5. Peningkatan kapasitas pelayanan air minum di perkotaan
6. Pengembangan prasarana dan sarana permukiman
7. Pembangunan TPA Regional serta prasarana dan sarana persampaha



Kawasan perencanaan Mandeh termasuk pada kawasan strategis provinsi Sumatera Barat yaitu **Kawasan Strategis ITBM (Indarung – Teluk Bayur – Bungus – Mandeh**. Secara administratif Kawasan ITBM yang berada di Pesisir Selatan adalah Mandeh, sedangkan Indarung Teluk Bayur dan Bungus Berada di Kota Padang. Kawasan ITBM ini memiliki karakteristik kegiatan ekonomi yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Indarung dikenal sebagai daerah penghasil semen, Teluk Bayur dikenal sebagai daerah perhubungan laut, Bungus dikenal sebagai daerah pendaratan BBM untuk didistribusikan keseluruh wilayah Sumatera Barat dan sebagian Jambi serta Mandeh dikenal sebagai daerah pariwisata dan kawasan Minapolitan penghasil ikan bandeng sebagai umpan tuna. Dalam konsep penataan ruang ke depan di harapkan segala potensi yang berada di Kawasan Mandeh dikembang dalam bentuk pengelolaan wilayah Pesisir terpadu. Potensi perikanan dan potensi wisata dapat saling bersinergi pertumbuhannya dalam mendukung perkembangan ekonomi wilayah.

3.2 ISU STRATEGIS BWP

Tujuan Penataan Ruang Kabupaten Pesisir Selatan diarahkan ;

Mewujudkan keterpaduan ruang yang memberikan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Pesisir Selatan sampai tahun 2030 melalui konservasi, pengembangan ekonomi berbasis pangan, peningkatan kualitas sumberdaya manusia, pariwisata dan mitigasi bencana secara berkelanjutan

Arah pemanfaatan ruang yang berdasarkan pada perwujudan rencana struktur ruang kawasan perencanaan pada RTRW Kabupaten Pesisir Selatan dijelaskan bahwa kawasan perencanaan termasuk pada hirarki pusat pelayanan kawasan (PPK) sarana dan prasarana minimum yang harus dimiliki adalah

1. Peningkatan pelayanan rumah sakit kelas c
2. Peningkatan sarana pasar regional
3. Pembangunan atau peningkatan pelayanan terminal tipe C
4. Peningkatan dan pengembangan prasarana dan sarana terminal barang serta prasarana dan sarana system angkutan missal
5. Peningkatan kapasitas pelayanan air minum di perkotaan
6. Pengembangan prasarana dan sarana permukiman
7. Pembangunan TPA Regional serta prasarana dan sarana persampaha



Kawasan perencanaan Mandeh termasuk pada kawasan strategis provinsi Sumatera Barat yaitu **Kawasan Strategis ITBM (Indarung – Teluk Bayur – Bungus – Mandeh**. Secara administratif Kawasan ITBM yang berada di Pesisir Selatan adalah Mandeh, sedangkan Indarung Teluk Bayur dan Bungus Berada di Kota Padang. Kawasan ITBM ini memiliki karakteristik kegiatan ekonomi yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Indarung dikenal sebagai daerah penghasil semen, Teluk Bayur dikenal sebagai daerah perhubungan laut, Bungus dikenal sebagai daerah pendaratan BBM untuk didistribusikan keseluruh wilayah Sumatera Barat dan sebagian Jambi serta Mandeh dikenal sebagai daerah pariwisata dan kawasan Minapolitan penghasil ikan bandeng sebagai umpan tuna. Dalam konsep penataan ruang ke depan di harapkan segala potensi yang berada di Kawasan Mandeh dikembangkan dalam bentuk pengelolaan wilayah Pesisir terpadu. Potensi perikanan dan potensi wisata dapat saling bersinergi pertumbuhannya dalam mendukung perkembangan ekonomi wilayah.

3.3 KARAKTERISTIK BWP

Karakteristik BWP kawasan mandeh adalah

- 1 Dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten pesisir selatan kawasan perencanaan mandeh masuk kepada pusat pelayanan kawasan (PPK)
- 2 Kawasan Mandeh merupakan daerah tujuan wisata mancanegara dan wisatawan nusantara, untuk itu diperlukan penyediaan sarana dan prasarana pendukung wisata
- 3 Pengembangan kawasan mandeh sebagai kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, pengembangan sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan pemukiman, kawasan perkantoran pemerintah skala kecamatan dan perkantoran swasta, kawasan pertanian lahan basah, pengembangan kawasan wisata berupa area wisata rekreasi massal dan area wisata pedesaan
- 4 Pengembangan kegiatan wisata, kawasan perdagangan dan jasa yang mendukung kegiatan wisata, sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan wisata, sarana perkantoran pemerintah dan swasta yang mendukung kegiatan, wisata,
- 5 Pengembangan kegiatan perikanan, pengembangan TPI dan dermaga, kawasan permukiman terbatas dan aneka industri
- 6 Penataan pemukiman nelayan sebagai kawasan wisata, pengembangan sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan wisata



3.4 RUMUSAN TUJUAN PENATAAN RUANG

Selaras dengan kebijakan pengembangan destinasi pariwisata di Indonesia, maka pengembangan Kawasan Mandeh sebagai destinasi pariwisata ditujukan untuk meningkatkan daya-saing Nasional melalui wisata bahari, wisata alam, dan wisata budaya. Dalam konstelasi Nasional, pengembangan Kawasan Mandeh diposisikan sebagai destinasi pariwisata bagi wilayah Indonesia bagian Barat. Maka dari itu, tujuan penataan ruang Kawasan Mandeh adalah sebagai berikut :

**“Mewujudkan Kawasan
Mandeh sebagai pusat pelayanan kawasan dan destinasi Wisata pesisir
melalui pembangunan yang berkelanjutan”**



BAB IV

RENCANA POLA RUANG

4.1 PEMBAGIAN SUB BWP DAN BLOK KAWASAN PERENCANAAN

4.1.1 PEMBAGIAN SUB BWP

Pembagian sub BWP Kawasan Mandeh dilakukan berdasarkan kriteria sebagai berikut :

- a. Batasan kawasan lindung dan budidaya yang mengacu pada RTRW Kabupaten Pesisir Selatan
- b. Kondisi bio – fisik wilayah
- c. Jenis kegiatan dominan
- d. isu-isu perkembangan sub BWP.

Berdasarkan kriteria diatas, maka pembagian BWP kawasan mandeh ini terbagi atas tiga sub BWP yaitu :

1. SUB BWP A dengan fungsi Sub BWP sebagai kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, pengembangan sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan pemukiman, kawasan perkantoran pemerintah skala kecamatan dan perkantoran swasta, kawasan pertanian lahan basah, pengembangan kawasan wisata berupa area wisata rekreasi massal dan area wisata pedesaan
2. Sub BWP B dengan fungsi Sub BWP sebagai pengembangan kegiatan wisata, kawasan perdagangan dan jasa yang mendukung kegiatan wisata, sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan wisata, sarana perkantoran pemerintah dan swasta yang mendukung kegiatan, wisata, pengembangan kegiatan perikanan, pengembangan TPI dan dermaga, kawasan permukiman terbatas dan aneka industri
3. Sub BWP C dengan fungsi Sub BWP sebagai kawasan wisata, pengembangan kawasan permukiman, pengembangan sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan wisata



Berdasarkan pembagian sub BWP kawasan mandeh maka luas dan lokasi sub BWP, fungsi sub BWP dan strategi pengembangan sub BWP di uraikan sebagai berikut;

1. SUB BWP A

- a. Luas sub BWP A adalah 651.91 Ha dengan lokasi berada pada Nagari Nanggalo, Nagari Jinang Kampung Pansur, Nagari Ampang Pulai, Nagari Pulau Karam.
- b. Fungsi Sub BWP A adalah sebagai kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, pengembangan sarana pelayanan umum, kawasan perkantoran pemerintah dan swasta, pengembangan kegiatan wisata, pertanian
- c. Tujuan pengembangan Sub BWP A adalah
 - Menyediakan ruang pengembangan perumahan
 - Menyediakan ruang pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa
 - Menyediakan ruang untuk sarana pelayanan umum
 - Menyediakan ruang untuk sarana perkantoran pemerintah dan swasta
 - Menyediakan ruang untuk kegiatan wisata rekreasi massal dan wisata pedesaan.
 - Menyediakan ruang untuk RTH
 - Menyediakan ruang transportasi
 - Menyediakan ruang sarana prasarana kawasan (jaringan jalan, drainase, jaringan telekomunikasi, jaringan listrik)
 - Mempertahankan keberadaan area persawahan irigasi teknis.
- d. Strategi Pengembangan Kawasan
 - Penataan jaringan jalan melalui pelebaran jalan provinsi, jalan kabupaten dan jalan lokal
 - Mempertahankan sawah irigasi teknis sebagai kawasan pertanian lahan basah
 - Penetapan sempadan pantai, sempadan sungai dengan merencanakan zona hijau di sepanjang pantai dan sungai

2. Sub BWP B

- a. Luas Sub BWP B adalah 2202.26 Ha dengan lokasi yang berada pada Nagari Carocok Anau, Nagari Setara Nanggalo, Nagari Mandeh, Nagari Sungai Nyalo
- b. Fungsi Sub BWP B adalah pengembangan sektor perikanan, pengembangan sektor pariwisata, pengembangan industri pengolahan hasil perikanan, pengembangan sarana pelayanan umum, pengembangan perkantoran pemerintah dan swasta yang mendukung kegiatan wisata, pengembangan kawasan campuran.



- c. Tujuan pengembangan SuB BWP B adalah
- Menyediakan ruang sektor perikanan seperti ruang lahan tambak
 - Menyediakan ruang untuk pengembangan TPI
 - Menyediakan ruang untuk pengembangan dermaga
 - Menyediakan ruang untuk kegiatan agrowisata
 - Menyediakan ruang untuk pengembangan wisata pedesaan.
 - Menyediakan ruang untuk RTH
 - Menyediakan ruang untuk sarana pelayanan umum yang mendukung sektor perikanan dan pariwisata
 - Menyediakan ruang sarana prasarana kawasan (jaringan jalan, drainase, jaringan telekomunikasi, jaringan listrik)
- d. Strategi pengembangan kawasan adalah
- Penataan jaringan jalan yang terdapat pada Sub BWP B
 - Penetapan sempadan pantai, sempadan sungai dengan merencanakan zona hijau di sepanjang pantai dan sungai
 - Penataan kawasan mangrove sebagai zona hijau
 - Penataan kawasan TPI dan dermaga
 - Pengembangan kegiatan budidaya ikan bandeng
 - Pengembangan kegiatan industry
 - Pengembangan perumahan terbatas
 - Penyediaan sarana dan prasarana pendukung wisata

3. SUB BWP C

- a. Luas SUB BWP C adalah 269.30 dengan lokasi yang berada pada Nagari Sungai Pinang
- b. Sub BWP B dengan fungsi Sub BWP sebagai pengembangan kegiatan wisata, kawasan perdagangan dan jasa yang mendukung kegiatan wisata, sarana pelayanan umum yang mendukung kegiatan wisata, sarana perkantoran pemerintah dan swasta yang mendukung kegiatan, wisata, pengembangan kegiatan perikanan, pengembangan TPI dan dermaga, kawasan pemukiman yang dibatasi pengembangannya.
- c. Tujuan Pengembangan Sub BWP C adalah;
- Menyediakan ruang untuk pengembangan wisata pedesaan, Pedesaan.
 - penyediaan ruang untuk pemukiman penduduk



- penyediaan ruang untuk sarana pelayanan umum bagi penduduk
 - penyediaan ruang untuk pengembangan sarana wisata
 - penyediaan ruang untuk RTH
 - penyediaan ruang untuk prasarana kawasan (jaringan jalan, listrik dan telekomunikasi).
- d. Strategi Pengembangan Kawasan adalah
- Pembangunan jalan kolektor primer II (jalan Mandeh – Sungai Pinang – Sungai Pisang
 - Penataan Jalan dalam SUB BWP C
 - Penataan kawasan pemukiman penduduk
 - Penetapan sempadan pantai dan rencana zona hijau disepanjang pantai dan sungai.
 - Penyediaan Sarana dan Prasarana Pendukung wisata

4.1.2 PEMBAGIAN BLOK DALAM SUB BWP

Pembagian blok pada masing-masing sub BWP didasarkan pada batas fisik kawasan. Pada sub BWP A terbagi atas 6 blok, sedangkan sub BWP B terbagi atas 6 blok dan Sub BWP C terbagi atas 3 blok.

Untuk lebih jelasnya pembagian blok dan sub-blok pada Kawasan Mandeh sebagai kawasan perencanaan RDTR Kawasan Mandeh dapat dilihat pada berikut :

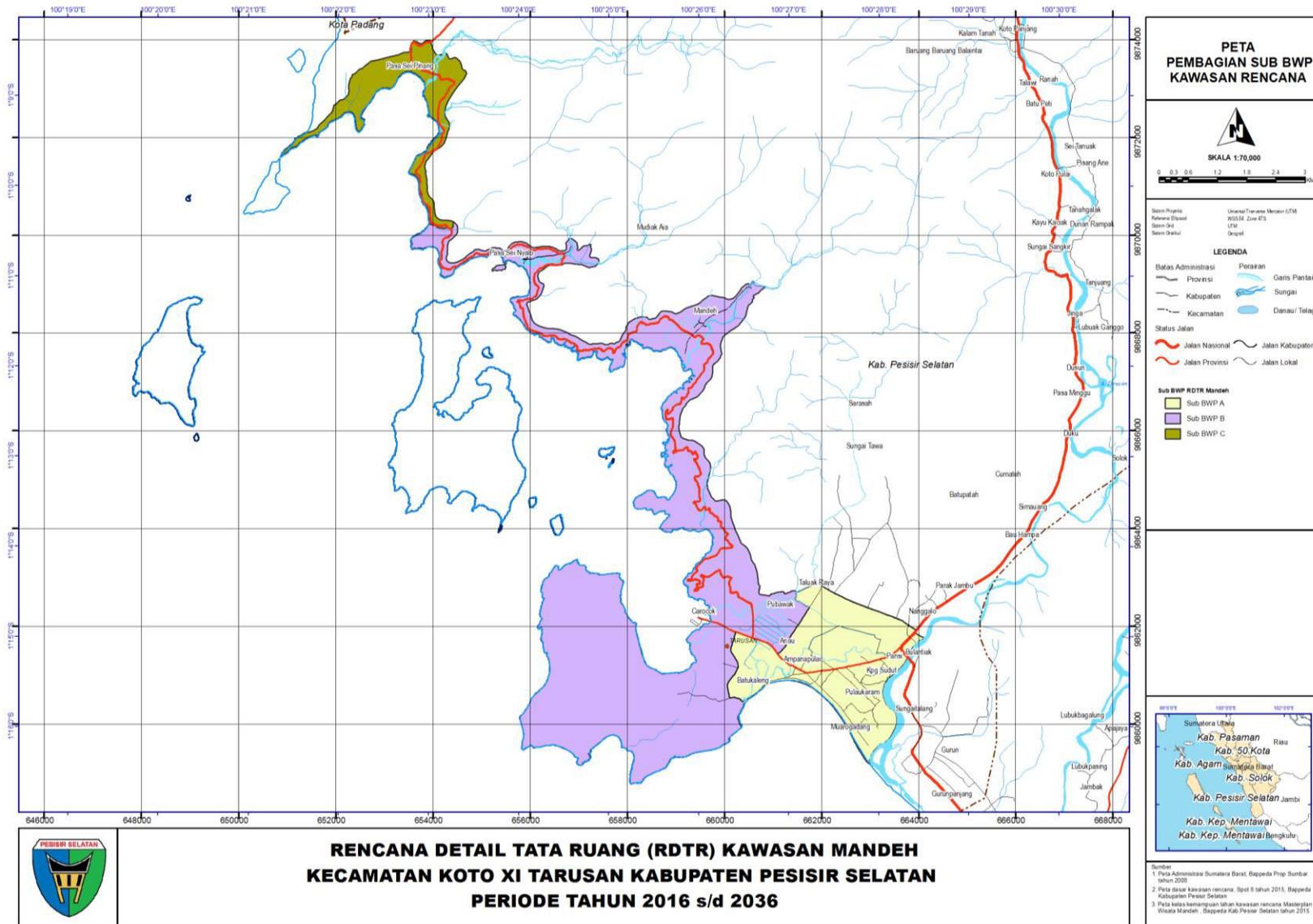
Tabel 4.1 Rencana Pembagian Sub BWP dan Blok pada Kawasan Mandeh

No	SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Luas_Ha	Luas_Km2
1	Sub BWP A	A01	A 01	66.64	0.67
	Sub BWP A	A02	A 02.2	54.41	0.54
	Sub BWP A	A02	A 02.1	40.37	0.40
	Sub BWP A	A03	A 03.1	57.28	0.57
	Sub BWP A	A03	A 03.1	42.91	0.43
	Sub BWP A	A04	A 04.1	37.82	0.38
	Sub BWP A	A04	A 04.2	20.52	0.21
	Sub BWP A	A05	A 05.2	59.01	0.59
	Sub BWP A	A05	A 05.1	54.17	0.54
	Sub BWP A	A06	A 06	203.85	2.04
	TOTAL LUAS SUB BWP A			636.98	6.37

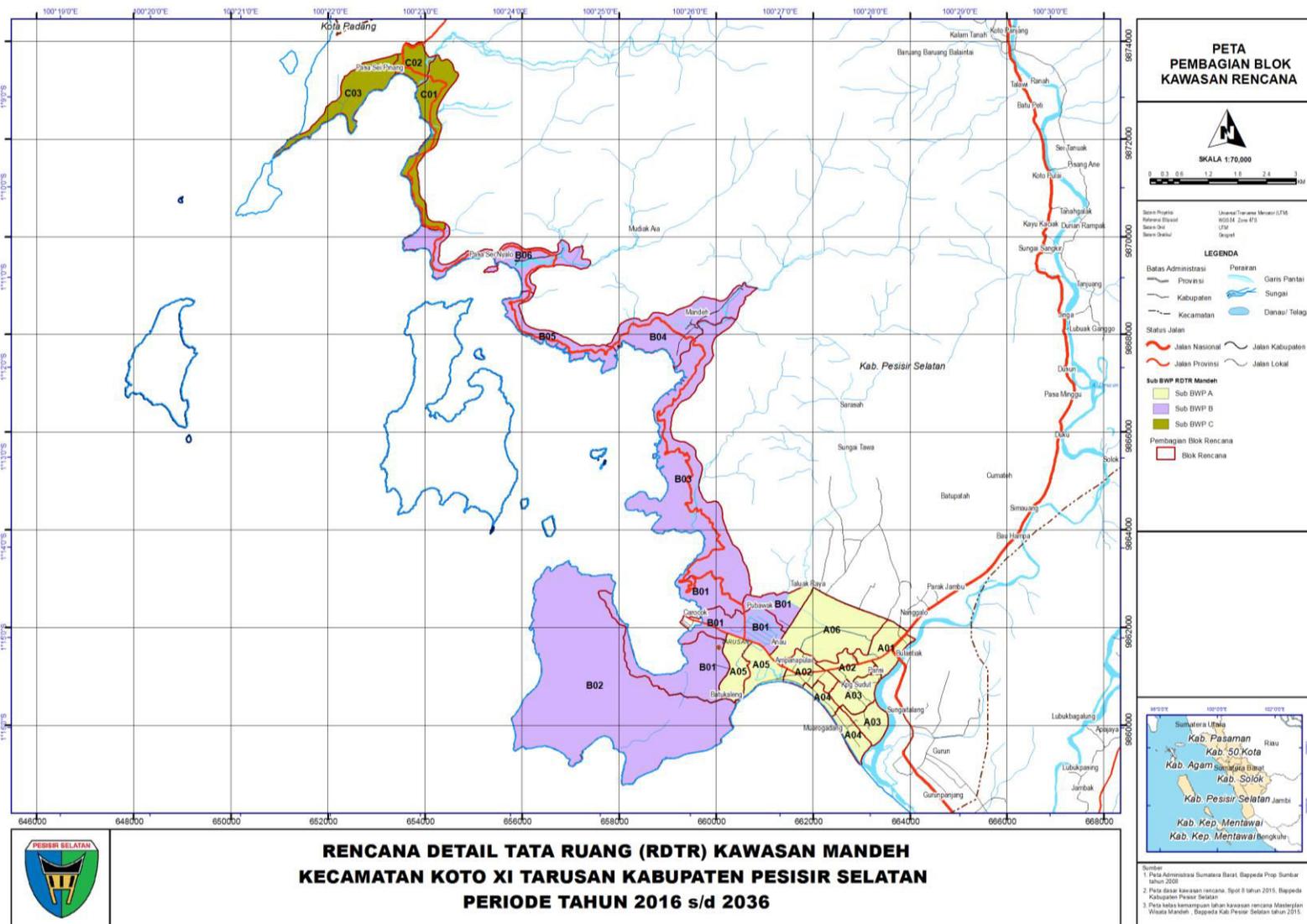


No	SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Luas_Ha	Luas_Km2	
2	Sub BWP B	B01	B 01	159.77	1.60	
	Sub BWP B	B01	B 01.2	55.16	0.55	
	Sub BWP B	B01	B 01.1	58.75	0.59	
	Sub BWP B	B01	B 01.3	65.34	0.65	
	Sub BWP B	B01	B 01.4	67.96	0.68	
	Sub BWP B	B02	B 02	991.00	9.91	
	Sub BWP B	B03	B 03	420.80	4.21	
	Sub BWP B	B04	B 04	177.14	1.77	
	Sub BWP B	B05	B 05	82.23	0.82	
	Sub BWP B	B06	B 06	147.32	1.47	
	TOTAL LUAS SUB BWP B				2225.47	22.25
	3	Sub BWP C	C01	C 01	115.69	1.16
Sub BWP C		C02	C 02	44.71	0.45	
Sub BWP C		C03	C 03	108.90	1.09	
TOTAL LUAS SUB BWP C				269.30	2.70	
TOTAL LUAS BWP				3131.75	31.32	

Sumber : Hasil Rencana



Gambar 4.1 Peta Pembagian Sub BWP Kawasan Rencana



Gambar 4.2 Peta Pembagian Blok Rencana



4.2 RENCANA POLA RUANG

Rencana pola ruang yang terdapat di kawasan Mandeh terdiri dari zonasi kawasan lindung meliputi perlindungan setempat sempadan pantai, Ruang Terbuka hijau. Zonasi budidaya yang terdiri dari zona perumahan, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona industri, zona sarana pelayanan umum, kawasan campuran, zona peruntukan lainnya dan zona khusus, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel rencana pola ruang berikut

Tabel 4.1 Rencana Pola Ruang Kawasan Mandeh

POLA RUANG			KODE	LUAS (Ha)
ZONASI	ZONA	SUB ZONA		
Kawasan Lindung	Kawasan Lindung	Hutan Lindung	HL	235.13
	Perlindungan Setempat	Sempadan Pantai	PS	15.39
	Ruang Terbuka Hijau	RTH	RTH-5	11.78
LUAS ZONASI LINDUNG				248.69
POLA RUANG			KODE	LUAS (Ha)
ZONASI	ZONA	SUB ZONA		
	Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	R-3	376.62
	Perkantoran	Kantor Pemerintah	KT-1	3.39
		Industri	Aneka Industri	I-4
	Sarana Pelayanan Umum	Sarana Pendidikan	SPU-1	3.94
		Transportasi	SPU-2	4.42
		Sarana Kesehatan	SPU-3	0.11
		Sarana Peribadatan	SPU-6	0.65
	Kawasan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	C-1	136.89
		Perkantoran dan Perdagangan/ Jasa	C-3	5.55
	Zona Perdagangan dan Jasa	Perdagangan Deret	K-3	1.39
	Zona Peruntukan Lainnya	Pertanian	PL-1	355.53
		Pariwisata	PL-2	1875.21
	LUAS ZONASI BUDIDAYA			
LUAS BWP MANDEH				2918.25



4.2.1 Zona Lindung

B. Zona Perlindungan Setempat

1. Kawasan Sempadan Pantai

Kawasan sempadan pantai mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai. Tentunya ketentuan ini semata-mata untuk melindungi sumber daya air yang dimiliki oleh Kawasan Mandeh dan daerah lain di Kabupaten Pesisir Selatan yang memiliki pantai.

Kawasan sempadan pantai ditetapkan dengan kriteria :

- Daratan sepanjang tepian laut dengan jarak minimal 100 meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat; atau
- Daratan sepanjang tepian laut yang bentuk dan kondisi fisik pantainya curam atau terjal dengan jarak proporsional terhadap bentuk dan kondisi fisik pantai.

Rencana penetapan kawasan sempadan pantai hingga tahun 2036 adalah pantai-pantai yang berada di kawasan carocok anau, batu kalang, mandeh, sungai nyalo dan sungai pinang

Penetapan ini bertujuan salah satunya adalah untuk melindungi kawasan pantai dari ancaman abrasi air laut, selain untuk melindungi ekosistem pantai dari kerusakan baik yang diakibatkan oleh alam maupun kegiatan manusia

Zona Perlindungan Setempat Di Wilayah Perencanaan Tahun 2017 – 2036

BWP	SUB_BWP	Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
Mandeh	Sub BWP A	A04	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	0.45
Mandeh	Sub BWP A	A03	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	0.93
Mandeh	Sub BWP A	A03	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	0.26
Mandeh	Sub BWP A	A03	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	0.48
Mandeh	Sub BWP A	A01	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	1.09
Mandeh	Sub BWP B	B04	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	3.27
Mandeh	Sub BWP B	B03	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	1.90
Mandeh	Sub BWP B	B04	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	1.23
Mandeh	Sub BWP B	B06	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	0.40



Mandeh	Sub BWP B	B06	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	1.86
Mandeh	Sub BWP B	B06	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	1.12
Mandeh	Sub BWP B	B06	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	0.67
Mandeh	Sub BWP C	C01	PS	Zona Kawasan Lindung	Perlindungan Setempat	1.73
TOTAL LUAS						15.39

2. Kawasan Sepadan Sungai

Untuk melindungi dan melestarikan fungsi sungai sebagai sumberdaya alam maka berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung ditetapkan bahwa kawasan sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

Kriteria sempadan sungai adalah (1) sekurang-kurangnya 100 meter di kiri kanan sungai besar dan 50 meter di kiri kanan anak sungai yang berada di luar pemukiman; (2) untuk sungai di kawasan permukiman sempadan sungai diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi antara 10-15 meter; (3) daratan sepanjang aliran sungai tidak bertanggung di luar kawasan permukiman dengan lebar sempadan minimal 50 meter dari tepi sungai, sedang untuk sungai bertanggung lebar sempadan minimal 100 meter dari tepi sungai.

Perlindungan terhadap sempadan sungai dilakukan untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai serta mengamankan aliran sungai. Bagi kawasan perkotaan perlu dilakukan perubahan persepsi masyarakat yang selama ini menjadikan sungai sebagai daerah belakang rumah, sehingga sungai sampai saat ini masih dianggap identik dengan tempat sampah, menjadikan sungai sebagai beranda depan dari rumah sehingga akan selalu dapat diawasi.

Rencana penetapan kawasan sempadan sungai dalam RDTR Kawasan Mandeh tahun 2017 - 2036

B. Zona RTH Kota

Penyediaan RTH Pada Lingkungan/Permukiman

- a. RTH Taman Rukun Tetangga



Taman Rukun Tetangga (RT) adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk dalam lingkup 1 (satu) RT, khususnya untuk melayani kegiatan sosial di lingkungan RT tersebut. Luas taman ini adalah minimal 1 m² per penduduk RT, dengan luas minimal 250 m². Lokasi taman berada pada radius kurang dari 300 m dari rumah-rumah penduduk yang dilayani.

Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 70% - 80% dari luas taman. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman, juga terdapat minimal 3 (tiga) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang.

b. RTH Taman Rukun Warga

RTH Taman Rukun Warga (RW) dapat disediakan dalam bentuk taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu RW, khususnya kegiatan remaja, kegiatan olahraga masyarakat, serta kegiatan masyarakat lainnya di lingkungan RW tersebut. Luas taman ini minimal 0,5 m² per penduduk RW, dengan luas minimal 1.250 m². Lokasi taman berada pada radius kurang dari 1000 m dari rumah-rumah penduduk yang dilayaninya.

Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 70% - 80% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman sesuai keperluan, juga terdapat minimal 10 (sepuluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang.

c. RTH Nagari

RTH kelurahan dapat disediakan dalam bentuk taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan. Luas taman ini minimal 0,30 m² per penduduk kelurahan, dengan luas minimal taman 9.000 m². Lokasi taman berada pada wilayah kelurahan yang bersangkutan.

Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 80% - 90% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman sesuai keperluan, juga terdapat minimal 25 (duapuluhlima) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman aktif dan minimal 50 (limapuluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman pasif.



d. RTH Kecamatan

RTH kecamatan dapat disediakan dalam bentuk taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan. Luas taman ini minimal 0,2 m² per penduduk kecamatan, dengan luas taman minimal 24.000 m². Lokasi taman berada pada wilayah kecamatan yang bersangkutan.

Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 80% - 90% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman sesuai keperluan, juga terdapat minimal 50 (limapuluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk taman aktif dan minimal 100 (seratus) pohon tahunan dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman pasif.

e. Penyediaan RTH Pada Kota/Perkotaan

1. RTH Taman Kota

RTH Taman kota adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota. Taman ini melayani minimal 480.000 penduduk dengan standar minimal 0,3 m² per penduduk kota, dengan luas taman minimal 144.000 m². Taman ini dapat berbentuk sebagai RTH (lapangan hijau), yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi dan olah raga, dan kompleks olah raga dengan minimal RTH 80% - 90%. Semua fasilitas tersebut terbuka untuk umum.

Jenis vegetasi yang dipilih berupa pohon tahunan, perdu, dan semak ditanam secara berkelompok atau menyebar berfungsi sebagai pohon pencipta iklim mikro atau sebagai pembatas antar kegiatan.

2. Hutan Kota

Tujuan penyelenggaraan hutan kota adalah sebagai peyangga lingkungan kota yang berfungsi untuk:

- a) Memperbaiki dan menjaga iklim mikro dan nilai estetika;
- b) Meresapkan air;
- c) Menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota; dan
- d) Mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati Indonesia.

Hutan kota dapat berbentuk:



1. Bergerombol atau menumpuk: hutan kota dengan komunitas vegetasi terkonsentrasi pada satu areal, dengan jumlah vegetasi minimal 100 pohon dengan jarak tanam rapat tidak beraturan;
2. Menyebar: hutan kota yang tidak mempunyai pola bentuk tertentu, dengan luas minimal 2500 m. Komunitas vegetasi tumbuh menyebar terpencar-pencar dalam bentuk rumpun atau gerombol-gerombol kecil;
3. Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) seluas 90% - 100% dari luas hutan kota;
4. Berbentuk jalur: hutan kota pada lahan-lahan berbentuk jalur mengikuti bentukan sungai, jalan, pantai, saluran dan lain sebagainya. Lebar minimal hutan kota berbentuk jalur adalah 30 m.

f. Pemakaman

Penyediaan ruang terbuka hijau pada areal pemakaman disamping memiliki fungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah juga memiliki fungsi ekologis yaitu sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan Untuk lebih jelasnya zona RTH Kota dapat dilihat pada table IV.5 berikut ini:

**Zona Ruang Terbuka Hijau
Di Wilayah Perencanaan Tahun 2017 – 2036**

I d	SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbo l	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
1	Sub BWP C	C02	C 06	RTH	Kawasan Lindung	RTH	0.62
2	Sub BWP A	A04	A 04.1	RTH	Kawasan Lindung	RTH	6.47
3	Sub BWP A	A05	A 05.1	RTH	Kawasan Lindung	RTH	0.97
4	Sub BWP A	A02	A 02.2	RTH	Kawasan Lindung	RTH	0.66
5	Sub BWP A	A04	A 04.2	RTH	Kawasan Lindung	RTH	1.37
6	Sub BWP B	B03	B 03	RTH	Kawasan Lindung	RTH	1.27
7	Sub BWP B	B06	B 06	RTH	Kawasan Lindung	RTH	0.42
JUMLAH LAHAN							11.78



4.2.2 Zona Budidaya

Fungsi zona budidaya yang terdapat dalam Kawasan direncanakan berupa zona perumahan, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona sarana pelayanan umum, zona peruntukan khusus, zona peruntukan lainnya dan zona peruntukan campuran.

A. Zona Perumahan

Rencana kebutuhan fasilitas perumahan pada kawasan mandeh tahun 2036 adalah kebutuhan rumah berjumlah 10,303 unit dengan luas lahan 148 ha, yang terdiri dari

- Rumah dengan tipe kavling kecil berjumlah 6,182 unit dengan luas lahan 56 ha.
- Rumah dengan tipe kavling sedang dengan jumlah rumah 3,091 unit dengan luas lahan 62 ha.
- Rumah dengan tipe kavling besar dengan jumlah rumah 1.030 unit dengan luas kebutuhan lahan 31 ha.

Berdasarkan klasifikasi zona perumahan terbagi pada 5 bagian zona yaitu:

1. Sub Zona Rumah Kepadatan Sangat Tinggi (R1), yaitu zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan di atas 1000 (seribu) rumah/hektar
2. Sub Zona Rumah Kepadatan Tinggi (R2), yaitu zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 100 (seratus) - 1000 (seribu) rumah/hektar
3. Sub Zona Rumah Kepadatan Sedang (R3), yaitu zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 40 (empat puluh) - 100 (seratus) rumah/hektar
4. Sub Zona Rumah Kepadatan Rendah (R4), yaitu zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan dibawah 10 (sepuluh)-40 (empat puluh) rumah/hektar
5. Sub Zona Rumah Kepadatan Sangat Rendah (R5), yaitu zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan di bawah 10 (sepuluh) rumah/hektar

Dalam mengantisipasi perkembangan penduduk dimasa datang, skenario rencana pengembangan perumahan atau hunian di kawasan mandeh adalah sebagai berikut:

- pengembangan sub zona perumahan kepadatan sedang (R3), direncanakan pengembangannya pada zona-zona sekitar pusat kota dengan arahan tipologi



pola mengelompok dan horizontal seperti perumahan-perumahan baru dan linear sebagai antisipasi perkembangan permukiman masyarakat.

- Rencana pengembangan perumahan pada kawasan perencanaan adalah Sub BWP A diarahkan sebagai pengembangan kawasan perumahan karena memiliki lahan yang berpotensi pengembangannya, sedangkan untuk Sub BWP B dan Sub BWP C diarahkan pada pengembangan perumahan yang dibatasi pengembangannya.

Untuk lebih jelasnya arahan pengembangan perumahan dapat dilihat pada tabel berikut

Zona Perumahan Di Wilayah Perencanaan Tahun 2017 – 2036

Id	SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
	Sub BWP A	A03	A 03.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	7.95
	Sub BWP A	A05	A 05.2	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	52.26
	Sub BWP B	B04	B 04	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	57.36
	Sub BWP C	C02	C 02	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	41.94
	Sub BWP A	A02	A 02.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	11.30
	Sub BWP A	A05	A 05.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	37.64
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	1.71
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	1.10
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	2.60
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	10.62
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	7.66
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	1.56
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	3.30
	Sub BWP A	A02	A 02.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	0.97
	Sub BWP A	A02	A 02.2	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	20.36
	Sub BWP A	A02	A 02.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	3.57
	Sub BWP A	A04	A 04.2	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	7.12
	Sub BWP A	A03	A 03.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	12.72



	Sub BWP B	B04	B 04	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	5.55
	Sub BWP B	B01	B 01.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	0.50
	Sub BWP A	A06	A 06	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	0.30
	Sub BWP B	B01	B 01.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	3.99
	Sub BWP A	A06	A 06	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	1.06
	Sub BWP A	A01	A 01	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	7.35
	Sub BWP A	A03	A 03.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	7.33
	Sub BWP A	A03	A 03.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	2.91
	Sub BWP A	A05	A 05.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	2.29
	Sub BWP A	A04	A 04.1	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	17.67
	Sub BWP B	B06	B 06	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	27.20
	Sub BWP B	B06	B 06	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	12.19
	Sub BWP B	B06	B 06	R 3	Zona Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang	6.54
	TOTAL LUAS						376.62

C. Zona Perkatoran

Pusat-pusat perkantoran yang ada saat ini berada pada berupa perkantoran-perkantoran dengan tingkat pelayanan skala kecamatan dan nagari berada di Sub BWP A dan Sub BWP B. rencana pengembangan perkantoran di kawasan perencanaan terdiri dari rencana pengembangan perkantoran pemerintah.

Untuk lebih jelasnya Zona Perkantoran dapat dilihat pada Tabel IV.9 Sebagai berikut;

Tabel IV.9
Zona Perkantoran
Di Wilayah Perencanaan Tahun 2015 – 2035

Id	SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
0	Sub BWP B	B01	B 01.3	KT 1	Zona Perkantoran	Perkantoran Pemerintah	3.28
0	Sub BWP B	B04	B 04	KT 1	Zona Perkantoran	Perkantoran Pemerintah	0.06
0	Sub BWP B	B06	B 06	KT 1	Zona Perkantoran	Perkantoran Pemerintah	0.05
	TOTAL LUAS						3.39



D. Zona Sarana Pelayanan Umum

I. Sarana Pelayanan Umum Pendidikan

Rencana kebutuhan fasilitas pendidikan pada kawasan mandeh tahun 2036 adalah Kebutuhan sarana pendidikan tahun 2036 dengan jumlah penduduk 51.515 jiwa

- Taman kanak – kanak dibutuhkan 41 unit dengan total luas lahan 20.606 m²
- Sekolah Dasar dibutuhkan 32 unit dengan luas lahan 64.394 m²
- SLTP dibutuhkan 11 unit dengan luas lahan 96.591 m²
- SLTA dibutuhkan 11 unit dengan luas lahan 134.154 m²
- Taman Bacaan 21 unit dengan luas lahan 3.091 m

Total kebutuhan sarana pendidikan tahun 2036 adalah 115 unit dengan total kebutuhan lahan 318.835 m².

Kriteria dasar sarana pendidikan adalah tidak berada pada kawasan produktif dan berpotensi bencana. berada ditengah dengan pemukiman warga. tidak menyeberang jalan raya. bergabung dengan taman pemukiman. dapat dijangkau dengan kendaraan roda dua maupun roda empat. Sementara untuk mengembangkan menjadi pusat pendidikan adalah berada dekat dengan sarana pendidikan lainnya ataupun yang berpotensi untuk dikembangkan.

Amanah dalam RTRW Kabupaten Pesisir Selatan juga akan memenuhi kebutuhan akan pendidikan terutama pendidikan tinggi pada perkotaan Painan yang dapat dilakukan dengan pembangunan baru maupun peningkatan fasilitas yang ada sehingga arahan pengembangan pusat pendidikan

II. Sarana Pelayanan Umum Transportasi

A. Terminal

Terminal dipilah-pilah berdasarkan fungsi dan wilayah pelayanan [PP No.43/1993 dan KM No.31/1995]. Berdasarkan wilayah pelayanannya, terminal dikelompokkan ke dalam beberapa tipe sebagai berikut:

- 1) Tipe A, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan lintas batas negara, angkutan antar kota antar propinsi, angkutan antar kota dalam propinsi, angkutan kota dan angkutan pedesaan.
- 2) Tipe B, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antar kota dalam propinsi, angkutan kota, dan angkutan pedesaan.
- 3) Tipe C, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan kota dan angkutan pedesaan.



III. Sarana Pelayanan Umum Kesehatan

Jenis sarana kesehatan yang dibutuhkan pada kawasan perencanaan adalah pos yandu, balai pengobatan warga, BKIA, Puskesmas Pembantu, Puskesmas, Praktek Dokter, Apotik. Analisis kebutuhan sarana kesehatan di dasarkan pada perkiraan jumlah penduduk hingga tahun perencanaan serta dibandingkan dengan standar penduduk pendukung

Kebutuhan sarana kesehatan tahun 2036 dengan jumlah penduduk 51.515 jiwa adalah

- Posyandu 41 unit dengan luas lahan 2.473 m²
- Balai Pengobatan Warga 21 unit dengan luas lahan 6.182 m²
- BKIA 2 unit dengan luas lahan 5.152 m²
- Puskesmas Pembantu 2 unit dengan luas lahan 515 m²
- Puskesmas 1 unit dengan luas lahan 1000 m²
- Praktek dokter 10 orang
- Apotik 2 unit dengan luas lahan 429 m²

Total kebutuhan sarana kesehatan 78 unit dengan luas lahan keseluruhan 15.750 m²

Sarana kesehatan diarahkan pada SUB BWP A, SUB BWP B Dan SUB BWP

IV. Sarana Pelayanan Umum Olah Raga

Rencana sarana olah raga diarahkan pada sub BWP A, yaitu pada fasilitas lapangan olah raga.

V. Sarana Pelayanan Umum Sosial Budaya

Sarana Pelayanan Umum Sosial Budaya direncanakan sampai tahun 2036 pada Sub BWP B

VI. Sarana Pelayanan Umum Peribadatan

Fasilitas peribadatan yang ada berupa mesjid yang melebihi dari standar kebutuhan akan sarana peribadatan. Akan tetapi kekurangan fasilitas Langgar/Mushalla dapat digantikan dengan adanya mesjid karena cakupan pelayanan yang lebih tinggi daripada Langgar/Mushalla begitu juga dengan daya tampung mesjid tersebut. Dengan kelebihan ketersediaan mesjid maka Langgar/Mushalla tidak dibutuhkan penambahan selama tahun perencanaan.

Rencana kebutuhan fasilitas peribadatan pada kawasan perencanaan adalah Kebutuhan sarana peribadatan tahun 2036 dengan jumlah penduduk 51.515 jiwa

- Mushalla berjumlah 206 unit dengan luas lahan 20.606 m²



- Mesjid skala jorong 21 unit dengan luas lahan 12.364 m²
- Mesjid skala nagari 2 unit dengan luas lahan 6.182 m²
- Mesjid skala kecamatan 1 unit dengan luas lahan 5400 m²

Total kebutuhan sarana peribadatan 229 unit dengan luas lahan keseluruhan 44.551 m²

Untuk lebih jelasnya Zona sarana pelayanan umum dapat dilihat pada tabel

IV. 12 berikut ini.

Tabel IV.12
Zona Sarana Pelayanan Umum
Di Wilayah Perencanaan Tahun 2016 – 2036

SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
Sub BWP A	A01	A 01	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.11
Sub BWP A	A01	A 01	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.41
Sub BWP A	A01	A 01	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.72
Sub BWP A	A01	A 01	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.13
Sub BWP A	A02	A 02.2	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.16
Sub BWP A	A04	A 04.2	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.26
Sub BWP A	A04	A 04.1	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.19
Sub BWP A	A03	A 03.1	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.20
Sub BWP A	A05	A 05.1	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.11
Sub BWP A	A05	A 05.1	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.22
Sub BWP B	B01	B 01.3	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.35
Sub BWP B	B06	B 06	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.35
Sub BWP B	B06	B 06	SPU 1	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan	0.73
Sub BWP B	B01	B 01.3	SPU 2	Sarana Pelayanan Umum	Transportasi	4.42
Sub BWP A	A02	A 02.2	SPU 3	Sarana Pelayanan Umum	Kesehatan	0.03
Sub BWP B	B06	B 06	SPU 3	Sarana Pelayanan Umum	Kesehatan	0.08
Sub BWP A	A01	A 01	SPU 6	Sarana Pelayanan Umum	Peribadatan	0.26
Sub BWP A	A02	A 02.2	SPU 6	Sarana Pelayanan Umum	Peribadatan	0.14
Sub BWP A	A03	A 03.1	SPU 6	Sarana Pelayanan Umum	Peribadatan	0.11



Sub BWP B	B04	B 04	SPU 6	Sarana Pelayanan Umum	Peribadatan	0.12
Sub BWP B	B06	B 06	SPU 6	Sarana Pelayanan Umum	Peribadatan	0.02
TOTAL						9.12

E. Zona Industri

Rencana pengembangan industri di kawasan mandeh adalah industri pengolahan ikan seiring dengan akan dikembangkan Tempat Pelelangan Ikan dan mulai dieksplorasi potensi ikan kerapu dan ikan tuna yang mempunyai nilai ekonomi tinggi. Akan tetapi belum ada gambaran yang pasti tentang rencana pengolaannya sehingga lokasi dan kebutuhan lahan belum bisa diprediksikan.

Jika kedepannya ada kemungkinan dibutuhkan fasilitas industri maka kawasan industri tersebut berada pada kelerengan lahan 0 – 8% dan bebas dari genangan serta dekat dengan sumber air. Kawasan berada pada kawasan dengan tingkat aliran angin minimum menuju pemukiman terdekat, lokasi tidak berada pada kawasan rawan longsor, mempunyai lahan yang cukup atau minimal 10 ha, keadaan tanah berupa tekstur sedang sampai kasar dan berada pada marginal perumahan.

Jenis industri yang berkembang saat ini berupa industri kecil dan industri rumahan sehingga pembatasan pengembangan industri ini akan terbatas pada perumahan dan tidak terlalu berdampak pada pola dan struktur ruang. Hal yang perlu dibatasi adalah penentuan lokasi industri pengolahan dasar dan industri lain yang berpotensi dikembangkan (menengah dan besar) pada wilayah perencanaan seperti industri pengolahan komoditi perkebunan dan pengolahan perikanan tangkap.

Pengembangan industri pengolahan ini sebaiknya berada dekat dengan pusat-pusat simpul distribusi terutama distribusi barang seperti pelabuhan barang dan terminal barang sehingga dampak negatif terhadap fungsi-fungsi ruang lainnya dapat diminimalisir. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan untuk penyediaan ruang terhadap multiplier effect dari kegiatan industri ini seperti distribusi pekerja, distribusi barang, dan fasilitas penunjang transportasi seperti bengkel dan pertokoan penjualan onderdil kendaraan angkutan barang.

Simpul distribusi utama barang yang ada saat ini adalah pelabuhan panasahan sementara terminal barang masih dalam proses pemilihan lokasi pembangunan.

Rencana pengembangan industri di kawasan mandeh adalah



1. Rencana pengembangan kawasan ekonomi khusus (KEK)
2. Rencana pengembangan industri kecil menengah
3. Rencana pengembangan aneka industri, pengolahan hasil perikanan

Untuk lebih jelasnya Zona Industri dapat dilihat pada tabel IV.13 berikut ini.

Tabel IV.13
Zona Industri Di Wilayah Perencanaan Tahun 2015 – 2035

Id	SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
	Sub BWP B	B 02	B 02	I 3	Zona Industri	Industri Kecil	86.19
	Sub BWP B	B 03	B 03	I 4	Zona Industri	Aneka Industri	0.21
TOTAL							86.40

F. Zona Lainnya

I. Zona Pertanian

Zona Pertanian di rencanakan sampai taun 2036 berada pada **BWP A, Sub BWP B** yang terdiri dari pertanian lahan basah, dan perikanan.

Untuk lebih jelasnya Zona Lainnya dapat dilihat pada tabel IV.16 berikut ini.

II. ZONA PARIWISATA

Arah pengembangan zona pariwisata diarahkan pada Sub BWP A, B DAN C yang terdiri dari kawasan wisata batu kalang, pulau karam dan kawasan wisata nagari mandeh, kawasan wisata nagari sungai nyalo dan sungai pinang.

Rencana pengembangan kawasan wisata di kawasan mandeh adalah

1. Pembangunan Area Titik Pandang view pint mandeh
Lokasi area titik pandang yaitu panorama I Kelok Nona, Puncak mandeh, puncak batu kajang, puncak paku, batu rarudo, ujuang batu kuciang
2. Rencana pengembangan kawasan wisata batu kalang
3. Rencana pengembangan wisata pulau karam
4. Rencana pengembangan wisata sungai gemuruh
5. Pengembangan resort wisata : Wisata pedesaan kawasan mandeh
Perkampungan di kawasan Mandeh di lima nagari yang ada di Kawasan Mandeh yaitu: Nagari Carocok Anau, Nagari Ampang Pulai, Nagari Mandeh, Nagari Sungai Nyalo, dan Nagari Sungai Pinang

untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel berikut



Tabel IV.16
Zona Lainnya di Wilayah Perencanaan Tahun 2016 – 2036

SUB_WBP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
Sub BWP A	A06	A 06	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	190.01
Sub BWP A	A01	A 01	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	12.35
Sub BWP A	A03	A 03.1	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	15.72
Sub BWP B	B01	B 01.2	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	48.31
Sub BWP B	B01	B 01.1	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	50.82
Sub BWP A	A02	A 02.1	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	11.67
Sub BWP A	A02	A 02.2	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	7.67
Sub BWP A	A03	A 03.1	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	6.86
Sub BWP B	B04	B 04	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	1.49
Sub BWP A	A03	A 03.1	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	5.33
Sub BWP A	A03	A 03.1	PL 1	Peruntukan Lainnya	Pertanian	5.30
Sub BWP C	C03	C 03	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	108.90
Sub BWP B	B02	B 02	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	897.90
Sub BWP A	A04	A 04.1	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	12.97
Sub BWP B	B01	B 01	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	77.17
Sub BWP B	B05	B 05	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	82.23
Sub BWP C	C01	C 01	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	112.37
Sub BWP A	A04	A 04.2	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	7.65
Sub BWP B	B01	B 01.4	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	42.60
Sub BWP A	A05	A 05.1	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	25.76
Sub BWP B	B01	B 01.3	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	14.04
Sub BWP B	B03	B 03	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	12.29
Sub BWP A	A02	A 02.2	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	2.46
Sub BWP A	A03	A 03.1	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	13.78
Sub BWP B	B04	B 04	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	55.31
Sub BWP B	B06	B 06	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	16.46
Sub BWP B	B06	B 06	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	5.66
Sub BWP B	B06	B 06	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	5.93
Sub BWP B	B06	B 06	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	58.52
Sub BWP B	B03	B 03	PL 3	Peruntukan Lainnya	Pariwisata	323.21
TOTAL LUAS						2230.74

H. Zona Campuran

I. Zona Perumahan dan Perdagangan/Jasa

Pada kawasan zona campuran terdapat juga fungsi perumahan dan perdagangan berada pada daerah **Sub BWP A, SUB BWP B**

II. Zona Perumahan, Perdagangan/Jasa dan Perkantoran



Sementara ada juga perkantoran pemerintahan yang berada pada lokasi campuran antara fungsi perkantoran, perdagangan/jasa, dan perumahan berada pada daerah **Sub BWP A**

Mengingat karakter dan kondisi keberadaannya sekarang dan akan datang maka peruntukan perkantoran dan bangunan umum pada pusat-pusat pemerintahan diatas lebih bersifat mantap dalam arti tidak akan beralih fungsi, sementara perkantoran yang masih berpotensi terjadi perubahan fungsi adalah perkantoran yang berada pada kawasan campuran.

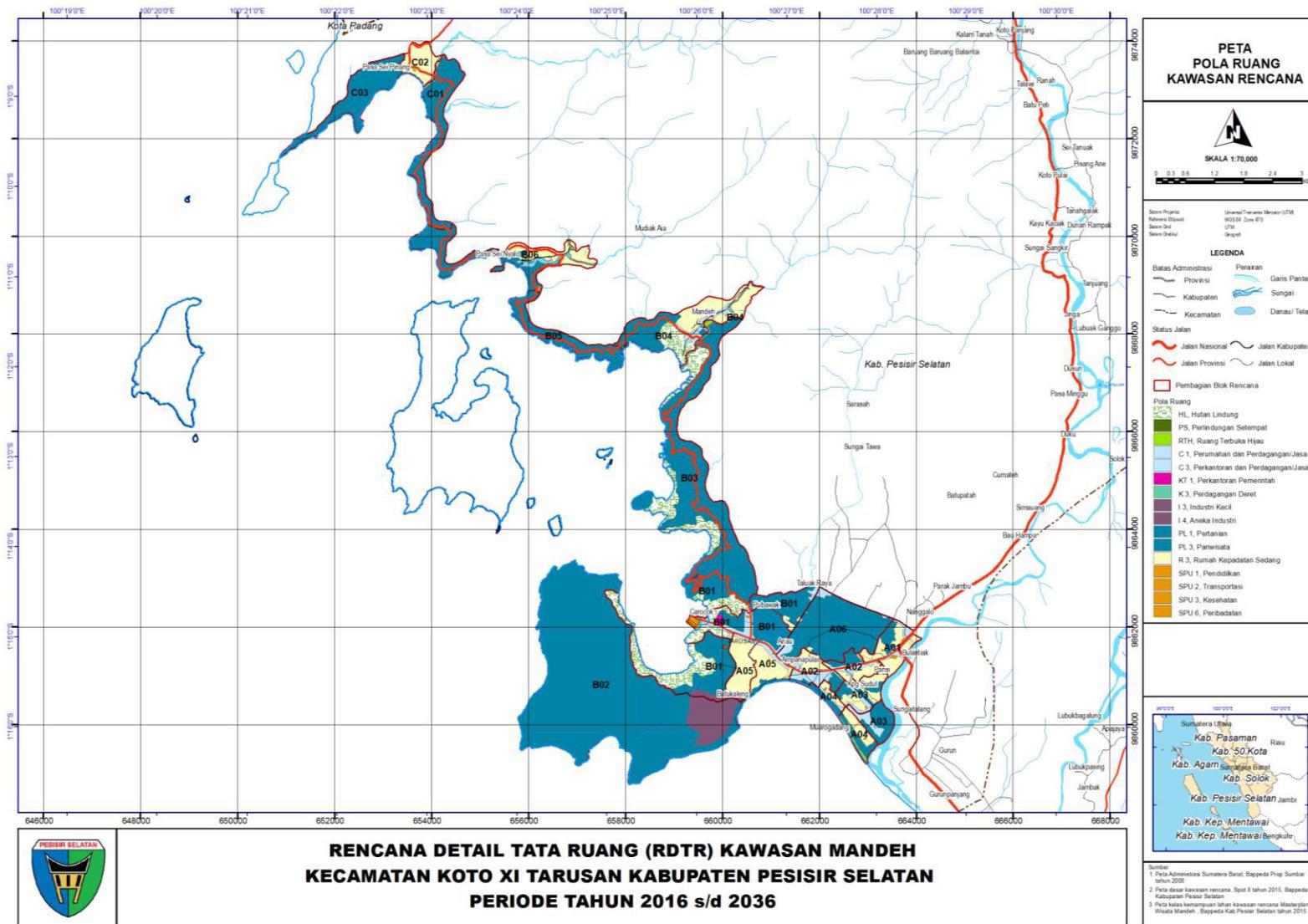
Untuk lebih jelasnya zona Campuran dapat dilihat pada tabel IV.17 berikut ini:

Tabel IV.17
Zona Campuran Di Wilayah Perencanaan Tahun 2017 – 2036

SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
Sub BWP A	A02	A 02.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	23.86
Sub BWP B	B01	B 01.3	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	10.17
Sub BWP A	A01	A 01	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	27.23
Sub BWP A	A06	A 06	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	4.13
Sub BWP B	B01	B 01.1	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	3.38
Sub BWP A	A06	A 06	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	7.51
Sub BWP A	A03	A 03.1	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	8.18
Sub BWP A	A03	A 03.1	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	12.03
Sub BWP B	B01	B 01.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	1.70
Sub BWP B	B04	B 04	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	8.35
Sub BWP B	B04	B 04	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	8.32
Sub BWP A	A05	A 05.1	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	6.38
Sub BWP B	B01	B 01.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	4.23
Sub BWP A	A05	A 05.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	3.88
Sub BWP B	B01	B 01.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.92
Sub BWP A	A06	A 06	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.14



SUB_BWP	Blok	Sub_Blok	Symbol	Zona	Sub_Zona	Luas_Ha
Sub BWP A	A06	A 06	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.06
Sub BWP B	B01	B 01.1	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.05
Sub BWP A	A06	A 06	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.46
Sub BWP A	A06	A 06	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.17
Sub BWP B	B01	B 01.4	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.61
Sub BWP A	A01	A 01	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.44
Sub BWP A	A04	A 04.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.00
Sub BWP A	A04	A 04.2	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	4.12
Sub BWP A	A01	A 01	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.17
Sub BWP B	B04	B 04	C 1	Zona Peruntukan Campuran	Perumahan dan Perdagangan/Jasa	0.40



Gambar 4.3 Peta Pola Ruang Kawasan Rencana

BAB V

RENCANA PRASARANA

5.1 RENCANA JARINGAN PERGERAKAN

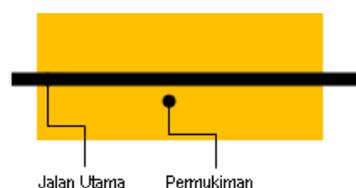
5.1.1 Jaringan Jalan

Prasarana jaringan jalan yang berfungsi sebagai transportasi perhubungan antar wilayah, baik untuk angkutan orang maupun barang sangat dibutuhkan dalam rangka menunjang pengembangan wilayah perencanaan. Dengan adanya prasarana jaringan jalan yang baik dan memadai akan memperlancar perkembangan perekonomian wilayah, karena jaringan jalan merupakan urat nadi perkembangan ekonomi suatu wilayah/kawasan.

A. Pola Jaringan Jalan Kawasan

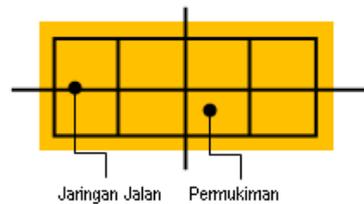
Sistem jaringan jalan yang terdapat di Kawasan Perencanaan merupakan perpaduan antara pola linier dan grid dengan dominasi pada pola linier karena mengikuti jaringan jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal. Untuk pengembangan sistem jaringan jalan selanjutnya yang sesuai dan memungkinkan diterapkan di Kawasan Perencanaan, selain memperhatikan kecenderungan sistem yang terbentuk tersebut, juga pola sistem jaringan grid yang mungkin untuk dikembangkan di Kawasan Perencanaan.

1. Pola Linier



Pola linier merupakan pola jalan dalam garis lurus yang menghubungkan dua titik penting, pola ini cenderung mudah mengalami kepadatan atau kemacetan arus lalu lintas.

2. Pola Grid



Pola grid terjadi karena adanya perpotongan jalan yang saling tegak lurus satu sama lainnya, dengan lebar jalan yang rata-rata sama. Pola ini biasanya digunakan pada lahan yang datar atau

sedikit bergelombang, sehingga mudah diikuti karena orientasinya mudah dan jelas. Maka pola grid ini biasa digunakan untuk mendistribusikan arus lalu lintas yang kompleks apabila hirarki jalan telah ditetapkan. Jika hirarki jalan ini diabaikan maka sering mengakibatkan terjadinya kepadatan atau kekacauan lalu lintas di beberapa jalan arteri.

Untuk pengembangan jaringan jalan di Kawasan Perencanaan memadukan dua pola jalan hingga membentuk ruang kawasan perkotaan dalam satu-kesatuan ruang yang dinamis, yaitu orientasi kegiatan memusat dan penggunaan lahan menyebar secara merata disetiap unit lingkungan, sehingga kawasan akan terbentuk secara konsentrik. Untuk pola linier diarahkan sebagai jalan utama/regional (jalan arteri dan jalan kolektor), untuk pola grid (jalan lokal dan jalan lingkungan) diarahkan untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang dan membentuk blok-blok peruntukan lahan. Selanjutnya pengembangan jaringan jalan utama dalam wilayah perencanaan, diharapkan kedudukan Kawasan Perencanaan sebagai pusat pengembangan wilayah kabupaten dan kecamatan dapat berfungsi dengan ditunjang oleh pengembangan prasarana transportasi darat regional yaitu terminal penumpang tipe B.

B. Sistem Jaringan Jalan Arteri Primer

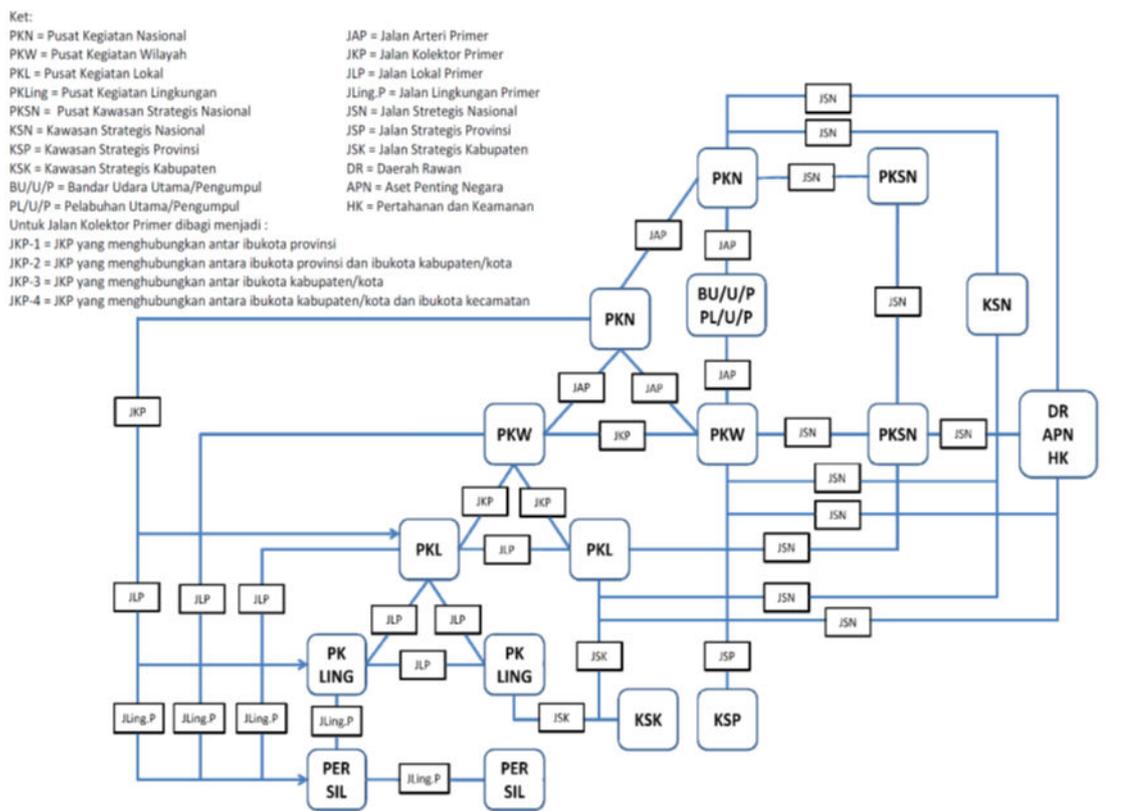
Menurut PP No. 34 Tahun 2006, bahwa sistem jaringan jalan primer disusun berdasarkan rencana tata ruang dan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan sebagai berikut:

- Menghubungkan secara menerus pusat kegiatan nasional (PKN), pusat kegiatan wilayah (PKW), pusat kegiatan lokal (PKL) sampai ke pusat kegiatan lingkungan; dan
- Menghubungkan antarpusat kegiatan nasional.

Keterkaitan jalan arteri primer menghubungkan secara berdaya guna antarpusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah. Sistem jaringan jalan arteri primer juga terkait dengan fungsi dan wilayah administrasi Nasional, Provinsi, Kabupaten dan Kota.

Jalan arteri primer menghubungkan secara efisien antar Pusat Kegiatan Nasional, atau antara Pusat Kegiatan Nasional dengan Pusat Kegiatan Wilayah (serta menghubungkan Pusat Kegiatan Nasional dengan kota lain. Adapun ciri jalan arteri primer adalah:

Diagram Sistem Jaringan Jalan Primer



Gambar 5.1. Diagram Sistem Jaringan Jalan

- Jalan arteri primer (antar kota) yang memasuki wilayah perkotaan tidak boleh terputus (menerus);



- b) Jalan arteri primer melalui dan atau menuju kawasan primer;
- c) Lalu lintas jarak jauh pada jalan arteri primer adalah lalu lintas regional (menerus); lalu lintas menerus tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang alik atau lalu lintas lokal (dari kegiatan bersifat lokal);
- d) Kendaraan angkutan barang dan kendaraan angkutan umum jenis bus dapat diijinkan melalui jalan ini;
- e) Jalan arteri primer sebaiknya dilengkapi/disediakan tempat istirahat menurut pedoman perencanaan tempat istirahat yang ada.

Menurut PP No. 34 Tahun 2006, persyaratan teknis jalan meliputi sebagai berikut:

- a. Jalan arteri primer didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) kilometer per jam (Km/jam) dengan lebar badan jalan paling sedikit 11 (sebelas) meter.
- b. Jalan arteri primer mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata.
- c. Pada jalan arteri primer lalu lintas jarak jauh tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang alik, lalu lintas lokal, dan kegiatan lokal.
- d. Jumlah jalan masuk ke jalan arteri primer dibatasi sedemikian rupa sehingga ketentuan harus tetap terpenuhi.
- e. Persimpangan sebidang pada jalan arteri primer dengan pengaturan tertentu harus memenuhi ketentuan.
- f. Jalan arteri primer yang memasuki kawasan perkotaan dan/atau kawasan pengembangan perkotaan tidak boleh terputus.

Selanjutnya kriteria yang harus dipenuhi dalam pelayanan jalan arteri meliputi:

- a. Kelancaran

Kelancaran berkaitan dengan waktu perjalanan pengguna jalan yang secara teknis, diidentifikasi dengan kecepatan perjalanan. Untuk jalan arteri, kecepatan perjalanan minimal 60 km/jam. Kebutuhan akan kelancaran lalu lintas ini ditunjang dengan terbatasnya persimpangan sebidang maupun tidak sebidang pada ruas jalan, serta hambatan yang disebabkan penggunaan ruang di sekitarnya untuk kegiatan fungsional tertentu.



b. Keselamatan

Keselamatan merupakan persyaratan yang harus dipenuhi agar pengguna jalan dapat mengendarai kendaraannya dengan selamat, pada kecepatan yang telah ditentukan. Penataan lahan secara teknis terkait dengan lebar bahu jalan, lebar bahu median, jarak simpang, tempat istirahat, frontage road (jalur lambat), dan lain-lain.

c. Kenyamanan

Kenyamanan berkaitan dengan penataan lingkungan jalan secara teknis, baik dalam penerapan geometrik jalan, penerapan bentuk arsitektur bangunan dan lansekap, serta berkaitan dengan lingkungan hidup alami dan kegiatan sosial ekonomi.

C. Bagian-Bagian Jalan

Menurut PP No. 34 Tahun 2006, bagian-bagian jalan meliputi ruang manfaat jalan, ruang milik jalan, dan ruang pengawasan jalan.

1. Ruang Manfaat Jalan (Rumaja)

Ruang manfaat jalan meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya. Ruang manfaat merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi, dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan yang bersangkutan berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri.

Ruang manfaat jalan diperuntukkan bagi median, perkerasan jalan, jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar, lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong, perlengkapan jalan, dan bangunan pelengkap lainnya. Trotoar diperuntukkan bagi lalu lintas pejalan kaki.

a. Badan Jalan

Badan jalan hanya diperuntukkan bagi pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan. Dalam rangka menunjang pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan serta pengamanan konstruksi jalan, badan jalan dilengkapi dengan ruang bebas. Ruang bebas dibatasi oleh lebar, tinggi, dan kedalaman tertentu.

- Lebar ruang bebas dengan lebar badan jalan.
- Tinggi dan kedalaman ruang bebas ditetapkan lebih lanjut oleh penyelenggara jalan yang bersangkutan berdasarkan pedoman yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri.



- Tinggi ruang bebas bagi jalan arteri dan jalan kolektor paling rendah 5 (lima) meter.
- Kedalaman ruang bebas bagi jalan arteri dan jalan kolektor paling rendah 1,5 (satu koma lima) meter dari permukaan jalan.

b. Saluran Tepi Jalan

- Saluran tepi jalan hanya diperuntukkan bagi penampungan dan penyaluran air agar badan jalan bebas dari pengaruh air.
- Ukuran saluran tepi jalan ditetapkan sesuai dengan lebar permukaan jalan dan keadaan lingkungan.
- Saluran tepi jalan dibangun dengan konstruksi yang mudah dipelihara secara rutin.
- Dalam hal tertentu dan dengan syarat-syarat tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan, saluran tepi jalan dapat diperuntukkan sebagai saluran lingkungan.
- Dimensi dan ketentuan teknis saluran tepi jalan ditentukan berdasarkan pedoman yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri.

c. Ambang Pengamanan Jalan

Ambang pengaman jalan berupa bidang tanah dan/atau konstruksi bangunan pengaman yang berada di antara tepi badan jalan dan batas ruang manfaat jalan yang hanya diperuntukkan bagi pengamanan konstruksi jalan. Oleh karena itu, setiap orang dilarang memanfaatkan ruang manfaat jalan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan.

2. Ruang Milik Jalan (Rumija)

Ruang milik jalan terdiri dari ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan. Ruang milik jalan merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, kedalaman, dan tinggi tertentu. Ruang milik jalan diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, dan penambahan jalur lalu lintas di masa akan datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan.

Sejalur tanah tertentu dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai lansekap jalan. Ketentuan lebih lanjut mengenai



penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah ruang milik jalan diatur dalam Peraturan Menteri.

Ruang milik jalan paling sedikit memiliki lebar sebagai berikut:

- jalan bebas hambatan 30 (tiga puluh) meter;
- jalan raya 25 (dua puluh lima) meter;
- jalan sedang 15 (lima belas) meter; dan
- jalan kecil 11 (sebelas) meter.

Ruang milik jalan diberi tanda batas ruang milik jalan yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan. Ketentuan lebih lanjut mengenai lebar ruang milik jalan diatur dalam Peraturan Menteri.

Apabila terjadi gangguan dan hambatan terhadap fungsi ruang milik jalan, penyelenggara jalan wajib segera mengambil tindakan untuk kepentingan pengguna jalan. Bidang tanah ruang milik jalan dikuasai oleh penyelenggara jalan dengan suatu hak tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, setiap orang dilarang menggunakan dan memanfaatkan ruang milik jalan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan.

1. Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja)

Ruang pengawasan jalan merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang penggunaannya ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan. Ruang pengawasan jalan diperuntukkan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan serta pengamanan fungsi jalan. Ruang pengawasan jalan merupakan ruang sepanjang jalan di luar ruang milik jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu.

Dalam hal ruang milik jalan tidak cukup luas, lebar ruang pengawasan jalan ditentukan dari tepi badan jalan paling sedikit dengan ukuran sebagai berikut:

- jalan arteri primer 15 (lima belas) meter;
- jalan kolektor primer 10 (sepuluh) meter;
- jalan lokal primer 7 (tujuh) meter;
- jalan lingkungan primer 5 (lima) meter;
- jalan arteri sekunder 15 (lima belas) meter;
- jalan kolektor sekunder 5 (lima) meter;
- jalan lokal sekunder 3 (tiga) meter;



- jalan lingkungan sekunder 2 (dua) meter; dan
- jembatan 100 (seratus) meter ke arah hilir dan hulu.

Setiap orang dilarang menggunakan ruang pengawasan jalan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan. Ketentuan tidak berlaku bagi Jalan Khusus. Sedangkan dalam pengawasan penggunaan ruang pengawasan jalan, penyelenggara jalan yang bersangkutan bersama instansi terkait berwenang mengeluarkan larangan terhadap kegiatan tertentu yang dapat mengganggu pandangan bebas pengemudi dan konstruksi jalan, dan/atau berwenang melakukan perbuatan tertentu untuk menjamin peruntukan ruang pengawasan jalan.

D. Penataan Ruang Prasarana Transportasi

Penataan ruang di sepanjang Jalan Arteri Primer dititikberatkan pada koridor jalan (ruang prasarana transportasi), yang meliputi:

1. Penataan Ruang Kebutuhan Teknis Jalan

Merupakan penataan ruang dengan dasar perkiraan lalu lintas yang meningkat secara gradual, dengan output ketentuan batas lahan ruang milik jalan (Rumija) yang diperkirakan terhadap keperluan untuk penambahan lajur lalu lintas di kemudian hari.

2. Penataan Ruang Kebutuhan Penunjang Pelayanan

Penataan ruang ini dibutuhkan dalam rangka meningkatkan pelayanan terhadap pemakai jalan, seperti tempat istirahat, dan kawasan tertentu yang dapat dikembangkan untuk melayani pemakai jalan dan memenuhi kebutuhan perjalanan, serta kebutuhan lainnya yang melibatkan penduduk sekitarnya (bengkel kecil, rumah makan, SPBU, dan lain-lain).

3. Penataan Ruang Kebutuhan Lingkungan

Penataan ruang kebutuhan lingkungan ini berkaitan dengan permasalahan lingkungan yang mungkin timbul setelah masa operasional, seperti kebutuhan jalan lintas (jembatan penyeberangan, dan sebagainya) karena tuntutan masyarakat sekitarnya, perkembangan lingkungan alami yang berdampak terhadap lingkungan alam sekitarnya seperti banjir, dan sebagainya.

4. Penataan Ruang Kebutuhan Jaringan Jalan

Adalah penataan ruang yang dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan perkembangan jaringan jalan sehubungan adanya



keterkaitan dengan simpul-simpul kegiatan transportasi (terminal, penumpang, terminal barang).

Tabel 5.1 Rencana Jalan Kawasan RDTR Mandeh

Nama_Ruas	Status	Lebar	Panjang	Rencana
Ampang Pulai - Pulau Karam	Jalan Kabupaten	8.00	1.71	Peningkatan
Jalan Lingkar Ps Sei Pinang	Jalan Kabupaten	0.00	0.79	Peningkatan
Pasar Tarusan - Teluk Raya	Jalan Kabupaten	8.00	2.16	Peningkatan
Teluk Raya - Mandeh	Jalan Kabupaten	8.00	1.73	Peningkatan
Ampang Pulai - Batu Kalang	Jalan Kabupaten	8.00	1.77	Peningkatan
Batu Kalang - Carocokl	Jalan Kabupaten	8.00	1.48	Peningkatan
Ampang Pulai - Muaro Gadang	Jalan Kabupaten	8.00	2.50	Peningkatan
Rencana Jl Provinsi - Kp Sungai Nyalo	Jalan Kabupaten	6.00	0.20	Peningkatan
Jalan Kampung Sei Nyalo	Jalan Kabupaten	6.00	0.78	Peningkatan
Jl Lingkar luar (Timur) Sei Nyalo	Jalan Kabupaten	6.00	0.97	Rencana
Mandeh - Sungai Lundang	Jalan Kabupaten	6.00	1.71	Peningkatan
Pulau Karam - Kapuah Utara (Jln Nasional)	Jalan Kabupaten	8.00	0.83	Rencana
Sungai Pisang - Carocok (Panorama 1)	Jalan Provinsi	11.00	25.96	Rencana
Simpang Tarusan - Ampang Pulai	Jalan Provinsi	11.00	2.09	Peningkatan
Ampang Pulai - TPI Carocok	Jalan Provinsi	11.00	2.71	Peningkatan
Sungai Pisang (Panorama 1) - Carocok	Jalan Provinsi	11.00	2.33	Peningkatan

Sumber rencana 2016

5.1.2 Jalur Pejalan Kaki

Jalur pejalan kaki (pedestrian) merupakan lintasan yang menjadi saluran pergerakan pejalan kaki. Dalam perancangan kota, lintasan akan menjadi ciri yang paling menonjol untuk menterjemahkan kejelasan kota tersebut. Pengembangan



jalur pejalan kaki dimaksudkan untuk meningkatkan dan mengefisienkan pergerakan di dalam kawasan. Selain itu, juga diarahkan untuk menghidupkan suasana kawasan serta peningkatan perekonomian masyarakat. Ini berarti tata guna lahan (khususnya pertokoan) kurang dapat bertahan tanpa pemusatan aliran pejalan kaki. Untuk itu, perlu penyediaan sarana yang memadai, agar menjamin keamanan dan kenyamanan bagi pejalan kaki berupa pedestrian atau trotoar.

Pedestrian atau trotoar sebagai tempat mobilitas para pejalan kaki dan juga mengurangi konflik antara lalu-lintas kendaraan dengan pejalan kaki. Selain berfungsi sebagai jalan atau jalur untuk pejalan kaki, pedestrian juga memiliki fungsi lain :

- a. ruang di bawah trotoar dapat digunakan sebagai ruang untuk prasarana listrik, telekomunikasi bahkan saluran drainase dan air hujan untuk zona perdagangan dan perkantoran;
- b. ruang berinteraksinya manusia;
- c. memperindah citra fisik kota;
- d. ruang untuk pergantian moda lalu-lintas, bila pedestrian dilengkapi dengan halte.

Pedestrian sebaiknya dilengkapi dengan berbagai macam *street furniture* seperti, lampu penerangan umum, rambu lalu-lintas, boks telepon umum, gardu telepon, drainase, bak sampah, pot tanaman serta pohon-pohon untuk penghijauan.

Lebar efektif minimum ruang pejalan kaki secara umum berdasarkan kebutuhan orang adalah 60 cm ditambah 15 cm untuk bergoyang tanpa membawa barang, sehingga kebutuhan total minimal untuk 2 orang pejalan kaki atau 2 orang pejalan kaki berpapasan tanpa terjadi berpapasan menjadi 150 cm. Lebar jalur pejalan kaki minimum berdasarkan zona penggunaan lahan disekitarnya termuat pada tabel 5.1 berikut.

Tabel 5.1
LEBAR MINIMUM JALUR PEDESTRIAN

No	Penggunaan Lahan Sekitarnya	Lebar Min (m)
1	Perumahan	1,5
2	Perkantoran	2,0
3	Industri	2,0



4	Sekolah	2,0
5	Terminal	2,0
6	Pertokoan/Perbelanjaan	2,0
7	Jembatan/Terowongan	1,0

Sumber : Pedoman Teknis Perencanaan Jalur Pejalan Kaki pada Jalan Umum, 1999

Jalur pejalan kaki yang akan dikembangkan pada ruang-ruang yang banyak membangkitkan aliran pejalan kaki, seperti fasilitas pendidikan, fasilitas perdagangan dan fasilitas pelayanan umum dan sosial lainnya. Pengembangan sirkulasi pejalan kaki harus menciptakan rasa aman dan nyaman serta mempunyai petunjuk/rambu-rambu yang jelas

Jalur pejalan kaki yang dikembangkan adalah jalur pejalan kaki terbuka dan jalur pejalan kaki tertutup.

- a. jalur pejalan kaki terbuka, dikembangkan di :
 - tepi jalan kolektor primer dengan lebar 2 meter (2 sisi);
 - jalan lokal primer yang dengan lebar 1,5 meter (2 sisi)
 - tepi sungai sebagai pembatas pengembangan ke arah sungai dan sekaligus sebagai penghubung antar kegiatan yang berkembang di sungai. Jalur pedestrian ini juga diharapkan berfungsi membentuk orientasi bangunan, sehingga bangunan di tepi sungai berorientasi ke arah sungai;
 - jalan lingkungan yang dikembangkan sebagai satu kesatuan dengan jalan lingkungan.
- b. jalur pejalan kaki tertutup, dikembangkan pada bangunan perdagangan dan jasa yang berkembang di sepanjang jalur jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder. Jalur pejalan kaki tertutup ini merupakan satu kesatuan dengan pengembangan bangunan perdagangan dan jasa.

Untuk mendukung kegiatan tersebut, pada beberapa tempat juga direncanakan *sitting group* yang dapat dipergunakan untuk beristirahat.

Elemen-elemen yang mendukung jalur pedestrian terbuka adalah:

- a. pedestrian dengan paving blok;
- b. lampu penerangan pedestrian;



- c. bangku taman yang ditata membentuk sitting group pada beberapa tempat;
- d. tanaman pohon peneduh.

5.2 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN ENERGI/KELISTRIKAN

Pemenuhan kebutuhan listrik di kawasan perencanaan bersumber dari PLN yang terinterkoneksi Se-Sumatera Barat. Berdasarkan kondisi eksisting masyarakat yang sudah terlayani jaringan listrik adalah 90% dengan daya terpasang rata – rata 450 watt, masyarakat yang sudah terlayannya umumnya bermukim disepanjang jalan utama.

Rencana Kebutuhan prasarana listrik di kawasan perencanaan diperuntukkan untuk kebutuhan perumahan yang dikelompokkan atas kavling besar, kavling sedang dan kavling kecil, kebutuhan listrik untuk sarana lingkungan, kebutuhan listrik untuk penerangan jalan.

5.2.1 Rencana kebutuhan Daya listrik dan rencana kebutuhan gardu

Rencana kebutuhan daya listrik dan rencana kebutuhan gardu listrik pada kawasan perencanaan yang berada pada pada Sub BWP A, SUB BWP B dan SUB BWP C adalah

1. Tahap I Rencana kebutuhan prasarana listrik pada kawasan perencanaan tahun 2021 adalah
 - a. kebutuhan daya listrik tahun 2021 adalah 16,303,655 VA yang terdiri dari;
 - kebutuhan listrik untuk perumahan 11,243,900 VA
 - Kavling besar 2,151,600 VA
 - Kavling sedang 3,812,900 VA
 - Kavling Kecil 5,279,400 vA
 - kebutuhan sarana lingkungan 4,497,560 VA
 - kebutuhan penerangan jalan 562,195 VA
 - b. Kebutuhan Gardu pada tahun 2021 adalah 15 unit yang terdiri dari
 - Gardu pada kavling besar 4 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling sedang 6 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling kecil 5 unit dengan radius 200 m



2. Tahap ke II Rencana kebutuhan prasarana listrik pada kawasan perencanaan tahun 2026 adalah
 - a. kebutuhan daya listrik tahun 2026 adalah 16,487,080 VA yang terdiri dari;
 - kebutuhan listrik untuk perumahan 11,370,400 VA
Kavling besar 2,175,800 VA
Kavling sedang 3,855,800 VA
Kavling Kecil 5,338,800 vA
 - kebutuhan sarana lingkungan 4,548,160 VA
 - kebutuhan penerangan jalan 568.520 VA
 - b. Kebutuhan Gardu pada tahun 2026 adalah 15 unit yang terdiri dari
 - Gardu pada kavling besar 4 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling sedang 6 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling kecil 5 unit dengan radius 200 m
3. Tahap ke III Rencana kebutuhan prasarana listrik pada kawasan perencanaan tahun 2031 adalah
 - a. kebutuhan daya listrik tahun 2031 adalah 16,776,355 VA yang terdiri dari;
 - kebutuhan listrik untuk perumahan 11,569,900 VA
Kavling besar 2,213,200 VA
Kavling sedang 3,923,400 VA
Kavling Kecil 5,433,300 vA
 - kebutuhan sarana lingkungan 4,628,960 VA
 - kebutuhan penerangan jalan 578,495 VA
 - b. Kebutuhan Gardu pada tahun 2031 adalah 15 unit yang terdiri dari
 - Gardu pada kavling besar 4 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling sedang 6 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling kecil 5 unit dengan radius 200 m
4. Tahap ke IV Rencana kebutuhan prasarana listrik pada kawasan perencanaan tahun 2036 adalah
 - a. kebutuhan daya listrik tahun 2036 adalah 17,179,745 VA yang terdiri dari;
 - kebutuhan listrik untuk perumahan 11,848,100 VA
Kavling besar 2,266,000 VA
Kavling sedang 4,018,300 VA
Kavling Kecil 5,563,800 vA
 - kebutuhan sarana lingkungan 4,739,240 VA



- kebutuhan penerangan jalan 592,405 VA
- b. Kebutuhan Gardu pada tahun 2036 adalah 15 unit yang terdiri dari
 - Gardu pada kavling besar 4 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling sedang 6 unit dengan radius 200 m
 - Gardu pada kavling kecil 5 unit dengan radius 200

5.2.2 Rencana Jaringan Distribusi Primer

Rencana pengembangan jaringan distribusi primer yang dikembangkan di BWP adalah SUTT. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 35 kV sampai dengan 245 kV. Ketentuan pemanfaatan lahan yang dilalui jalur dan di sekitar menara SUTT diatur berdasarkan prinsip berikut:

- Perlu disediakan ruang aman, yaitu ruang sekeliling penghantar atau kawat listrik SUTT yang harus dibebaskan dari kegiatan manusia ;
- Tanah, bangunan dan tanaman yang berada di bawah sepanjang jalur SUTT sebagai ruang aman tetap digunakan oleh pemiliknya sesuai dengan rencana tata ruang ;
- Ruang aman meliputi jarak bebas horizontal dan jarak bebas vertikal. Jarak bebas horisonal adalah jarak antara titik tengah menara dengan benda terdekat. Jarak bebas vertikal adalah ketinggian minimal antara penghantar dengan tanah ;
- Jarak bebas horizontal minimal untuk SUTT ditetapkan 20 m ke kanan kiri dari titik tengah menara untuk menara tunggal dan 15 m untuk menara ganda, sementara jarak bebas vertikal bergantung pada letak menara tersebut dan beberapa faktor lainnya.

5.2.3 Jaringan Distribusi Sekunder

Rencana pengembangan distribusi sekunder bermanfaat untuk mendistribusikan energi ke masyarakat di BWP Kawasan mandeh diarahkan pada setiap blok perencanaan. Rencana pengembangan distribusi sekunder ini diarahkan mengikuti pada jaringan jalan khususnya pada kawasan rencana pengembangan,

5.3 RENCANA JARINGAN TELEKOMUNIKASI



Dalam upaya mempermudah hubungan jarak jauh, sarana telekomunikasi memegang peranan penting dalam era globalisasi sekarang ini. Dengan sarana telekomunikasi, keterbatasan ruang dan waktu dapat dipecahkan secara efisien melalui pengadaan jaringan telekomunikasi. Di kawasan perencanaan saat ini secara umum pelayanan telekomunikasi relatif dapat terpenuhi terutama dengan adanya sistem jaringan telekomunikasi celluler. Kebutuhan masyarakat pengguna jasa telekomunikasi diperkirakan akan terus meningkat seiring dengan perkembangan dinamika kehidupan sosial ekonomi yang berlangsung.

Pengembangan Menara Telekomunikasi, pengembangan menara telekomunikasi direncanakan melalui

1. pemanfaatan menara telekomunikasi yang telah ada untuk digunakan sebagai tower bersama dengan cara :
 - menara milik *provider/operator* lain yang apabila secara teknis memungkinkan dapat dimanfaatkan secara bersama;
 - menara pengembangan pemanfaatan bersama yang telah ada, apabila secara teknis memungkinkan dapat ditambah beban;
2. menara telekomunikasi yang telah berdiri di kawasan permukiman, kawasan perdagangan, kawasan pendidikan dan fasilitas umum serta fasilitas sosial apabila masa sewa tanah dengan pemilik tanahnya telah habis, tidak diperkenankan untuk diperpanjang pemakaiannya;
3. pelarangan terhadap pembangunan menara telekomunikasi baru terutama di kawasan perumahan padat, kawasan perdagangan, kawasan pendidikan dan fasilitas umum serta fasilitas sosial.

5.4 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN AIR MINUM

5.4.1 Rencana Kebutuhan air bersih

Kawasan Mandeh terdapat sumber air bersih: Bukit Koperasi yang menjadi sumber air kawasan Batu Kalang; Sungai Gemuruh yang merupakan sumber air bersih Ampang Pulai; sumber air bersih Kampung Kurao Sungai Nyalo, mata air Batu Hampar Nagari Mandeh. Sumber air minum yang banyak terdapat di Kawasan Mandeh ini dioptimalkan pemanfaatannya dengan membangun Instalasi Pengolahan Air (IPA) dan menambah jaringan perpipaan untuk memasok kawasan permukiman dan kawasan wisata.

Rencana kebutuhan air bersih di kawasan perencanaan adalah



1. Kebutuhan jaringan air bersih tahun 2021
 - a. Kebutuhan domestik 6.939 ltr/org/hari
 - b. Kebutuhan non domestik 15 % dari domestik 1.041 ltr/org/hari
 - c. Kebutuhan sosial dan kebocoran 35% dari domestik 2.429 ltr/org/hari.
 - d. Total kebutuhan air minum adalah 10.409 ltr/org/hari
2. Kebutuhan jaringan air bersih tahun 2026
 - a. Kebutuhan domestik 7.540 ltr/org/hari
 - b. Kebutuhan non domestik 15 % dari domestik 1.131 ltr/org/hari
 - c. Kebutuhan sosial dan kebocoran 35% dari domestik 2.639 ltr/org/hari.
 - d. Total kebutuhan air minum adalah 11.310 ltr/org/hari
3. Kebutuhan jaringan air bersih tahun 2031
 - a. Kebutuhan domestik 8.203 ltr/org/hari
 - b. Kebutuhan non domestik 15 % dari domestik 1.230 ltr/org/hari
 - c. Kebutuhan sosial dan kebocoran 35% dari domestik 2.871 ltr/org/hari.
 - d. Total kebutuhan air minum adalah 12.304 ltr/org/hari
4. Kebutuhan jaringan air bersih tahun 2036
 - a Kebutuhan domestik 8.944 ltr/org/hari
 - b Kebutuhan non domestik 15 % dari domestik 1.342 ltr/org/hari
 - c Kebutuhan sosial dan kebocoran 35% dari domestik 3130 ltr/org/hari.
 - d Total kebutuhan air minum adalah 13.415 ltr/org/hari

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut

5.4.2 Rencana distribusi jaringan air minum

Rencana pengembangan jaringan perpipaan dilakukan dengan langkah – langkah sebagai berikut

- a. Penambahan dan penyediaan kapasitas sumber air baku di kawasan perencanaan dengan memanfaatkan sumber air baku yang terdapat di Bukit Koperasi yang menjadi sumber air kawasan Batu Kalang; Sungai Gemuruh yang merupakan sumber air bersih Ampang Pulai; sumber air bersih Kampung Kurao Sungai Nyalo, mata air Batu Hampar Nagari Mandeh
- b. Pembangunan jaringan transmisi dan jaringan distribusi primer, distribusi sekunder, dan distribusi tersier merupakan jaringan pipa yang langsung ke rumah – rumah



c. membangun dan mengembangkan jaringan distribusi air minum dengan mengikuti koridor sistem jaringan jalan yang berhirarki sesuai dengan daerah milik jalan dan mengarahkan pengembangan jaringan distribusi pipa air minum disisi jalan serta diarahkan di bawah tanah sesuai ketentuan teknis yang berlaku

d. rencana pengelolaan jaringan air bersih dapat dikelola oleh masyarakat

Rencana penyediaan air minum non perpipaan

a penyediaan air minum secara komunal melalui pembangunan IPAS dengan sumber air baku berasal dari air permukaan dan air tanah; dan

b penyediaan air bersih secara individual melalui pembangunan sumur-sumur dangkal yang memenuhi persyaratan teknis maupun *hygienis*.

Tabel 5.2 Rencana Kebutuhan Air Minum di kawasan perencanaan

No	Uraian	Hasil Proyeksi Penduduk			
		2021	2026	2031	2036
1	jumlah penduduk daerah pelayanan (jiwa)	48,882	49,435	50,307	51,515
2	cakupan terhadap daerah pelayanan (%)	0.82	0.878	0.939	1
3	Populasi yang dilayani (jiwa)	39,985	43,404	47,238	51,515
4	konsumsi domestik				
	sambungan langsung (lt/org/hari)	120	120	120	120
	Hidran umum	30	30	30	30
5	Kebutuhan air domestik (liter/hari)				
	sambungan langsung	4,798,257	5,208,472	16,919,400	6,181,800
	hidran umum	1,199,564	1,302,118	1,417,148	1,545,450
6	Total domestik				
	liter/hari	5,997,821	6,510,590	18,336,548	7,727,250
	liter/detik	69	75	212	89
7	konsumsi non domestik(15% domestik)				
	liter/hari	899,673	976,588	2,750,482	1,159,088
	liter/detik	10	11	32	13
8	Kebutuhan sosial dan kebocoran (35% dari jumlah domestik)				
	liter/hari	2,099,237	2,278,706	6,417,792	2,704,538
	liter/detik	24	26	74	31
9	Total kebutuhan air minum				
	liter/hari	8,996,732	9,765,884	27,504,822	11,590,875
	liter/detik	104	113	318	134

Sumber Rencana tahun 2016



5.5 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN DRAINASE

5.5.1 Sistem Jaringan

Rencana jaringan drainase di kawasan perencanaan mengikuti pola jaringan jalan dengan menyesuaikan kondisi konstruksi dengan kondisi fisik wilayah perencanaan.

Rencana system drainase pada kawasan perencanaan dapat dibagi atas

1. Jaringan primer yaitu saluran atau jaringan yang berada disepanjang jalan utama dan juga memanfaatkan aliran sungai

2. Rencana jaringan sekunder

Rencana jaringan Sekunder mempergunakan sepanjang jaringan jalan Arteri primer dan Arteri Skunder termasuk jalan Kolektor Primer dan Kolektor Skunder, serta kawasan sepanjang jalan Lokal Primer dan Lokal Skunder

3. Rencana jaringan tersier

Rencana jaringan di kawasan pemukiman dan perkantoran dan fasilitas lain yang berada di jalan lingkungan dengan menggunakan system jaringan terbuka

5.5.2 Perkiraan volume Buangan Drainase

Perkiraan volume buangan pada drainase dikawasan perencanaan berdasarkan pada

1. Jumlah penduduk pada tahun rencana
2. Kebutuhan air minum/ air bersih (lt/h)
3. Buangan limbah (ltr/hari) = 70% x kebutuhan air bersih
4. Buangan industri = 27% x buangan limbah
5. Buangan perumahan = 33 % x buangan limbah
6. Buangan sosial – ekonomi 40 % x buangan limbah

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.34 perkiraan volume buangan drainase

Tabel perkiraan volume buangan drainase

No	Uraian	Hasil Proyeksi Penduduk			
		2021	2026	2031	2036
1	jumlah penduduk (jiwa)	48,882	49,435	50,307	51,515
2	kebutuhan air minum (lt/h)	8,996,732	9,765,884	10,630,875	11,590,875
3	Buangan Limbah	6,297,712	6,836,119	7,441,613	8,113,613



	(ltr/hari)				
4	Buangan Industri (Ltr/hari)	1,700,382	1,845,752	2,009,235	2,190,675
5	Buangan Perumahan (ltr/hari)	2,078,245	2,255,919	3,508,189	3,824,989
6	Buangan sosial - ekonomi (ltr/hari)	3,598,693	3,906,354	4,252,350	4,636,350
	jumlah	22,671,765	24,610,028	27,842,262	30,356,502

5.6 RENCANA PENGEMBANGAN JARING AIR LIMBAH

Rencana pengembangan pengelolaan jaringan air limbah di kawasan perencanaan adalah

- Rencana pengembangan *septic tank* komunal di setiap zona perumahan, perdagangan jasa, dan industri. Untuk zona tersebut, pengembangan *septic tank* komunal dapat dibebankan kepada pihak pengembang.
- rencana pengembangan jaringan air limbah di setiap zona perumahan, perdagangan jasa, dan industri oleh pengembang zona untuk memisahkan air hujan dengan air limbah;
- Rencana pengembangan armada penyedot lumpur tinja untuk mengolah air limbah pada zona yang belum terdapat sistem pengolahan air limbah komunal;
- Rencana pengembangan IPAL di zona industri dan *pre-waste water treatment plant* (PWWTP) untuk setiap pabrik.

Perkiraan volume air limbah dikawasan perencanaan berdasarkan pada perkiraan jumlah penduduk pada tahun rencana serta kebutuhan air minum (lt/h).

Satuan limbah air bekas (/kapita/h) = 80% x kebutuhan air minum

Limbah air bekas – (0.3 x limbah air bekas)

Debit rata – rata hari maksimum (L/H) = 1.25 x debit rata – rata

Perkiraan volume air limbah di kawasan perencanaan adalah

- perkiraan volume air limbah tahun 2021
 - jumlah penduduk 48.882 jiwa
 - kebutuhan air minum 8.996.732 (ltr/hari)
 - satuan limbah air bekas 7.197.386
 - limbah air terpakai 5.038.170
 - Debit rata – rata hari maksimum 6.297.712 L/H
 - Debit rata – rata hari maksimum 73 L/D



2. perkiraan volume air limbah tahun 2026
 - jumlah penduduk 49.435 jiwa
 - kebutuhan air minum 9.765.884 (ltr/hari)
 - satuan limbah air bekas 7.812.707
 - limbah air terpakai 5.468.895
 - Debit rata – rata hari maksimum 6.836.119 L/H
 - Debit rata – rata hari maksimum 79 L/D
3. perkiraan volume air limbah tahun 2031
 - jumlah penduduk 50.307 jiwa
 - kebutuhan air minum 10.630.875 (ltr/hari)
 - satuan limbah air bekas 8.504.700
 - limbah air terpakai 5.953.290
 - Debit rata – rata hari maksimum 7.441.613 L/H
 - Debit rata – rata hari maksimum 86 L/D
4. perkiraan volume air limbah tahun 2036
 - jumlah penduduk 51.515 jiwa
 - kebutuhan air minum 11.590.875 (ltr/hari)
 - satuan limbah air bekas 9.272.700
 - limbah air terpakai 6.490.890
 - Debit rata – rata hari maksimum 8.113.613 L/H
 - Debit rata – rata hari maksimum 94 L/D

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.33 perkiraan volume air limbah.

Tabel Perkiraan volume Buangan Limbah

No	Uraian	Hasil Proyeksi Penduduk			
		2021	2026	2031	2036
1	jumlah penduduk (jiwa)	48,882	49,435	50,307	51,515
2	kebutuhan air minum (lt/h)	8,996,732	9,765,884	10,630,875	11,590,875
3	satuan limbah air bekas (L/kapita/h)	7,197,386	7,812,707	8,504,700	9,272,700
4	limbah air terpakai (L/k/h)	5,038,170	5,468,895	5,953,290	6,490,890
5	debit rata - rata hari maksimum (L/H)	6,297,712	6,836,119	7,441,613	8,113,613
	Debit rata - rata hari maksimum (L/D)	73	79	86	94



5.7 Rencana Pengelolaan Persampahan

5.7.1 Perkiraan Timbulan Sampah

Perkiraan timbulan sampah di kawasan perencanaan berdasarkan pada

- Jumlah penduduk tahun rencana
- Koefisien ekonomi tinggi 1.87 ltr/org/hari
- Potensi sampah (ltr/hari) = 1.87 x perkiraan jumlah penduduk tahun rencana

Perkiraan timbulan sampah pada kawasan rencana adalah

1. Perkiraan timbulan sampah pada tahun 2021 adalah

- Jumlah penduduk 48.882 jiwa
- Koefisien ekonomi tinggi 1.87 ltr/org/hari
- Potensi sampah 91.556 /tr/hari
- Daerah yang tidak terdapat sarana industry
 - Sampah domestik 79.654
 - Sampah non domestik 2.747
 - Sampah jalan 9.156
- Daerah terdapat sarana industry
 - Sampah domestik 77.823
 - Sampah non domestik 4.578
 - Sampah jalan 9.156

2. Perkiraan timbulan sampah pada tahun 2026 adalah

- Jumlah penduduk 49,435 jiwa
- Koefisien ekonomi tinggi 1.87 ltr/org/hari
- Potensi sampah 92,592 /tr/hari
- Daerah yang tidak terdapat sarana industry 91,556
 - Sampah domestik 80,555
 - Sampah non domestic 2,778
 - Sampah jalan 9,259
- Daerah terdapat sarana industry 92,592
 - Sampah domestik 78,703
 - Sampah non domestik 4,630
 - Sampah jalan 9,259

3. Perkiraan timbulan sampah pada tahun 2031 adalah

- Jumlah penduduk 50,307 jiwa
- Koefisien ekonomi tinggi 1.87 ltr/org/hari
- Potensi sampah 94,225 /tr/hari



- Daerah yang tidak terdapat sarana industry 94,225
 - Sampah domestik 81,976
 - Sampah non domestik 2,827
 - Sampah jalan 9,423
 - Daerah terdapat sarana industry 94,225
 - Sampah domestik 8,091
 - Sampah non domestik 4,711
 - Sampah jalan 9,423
4. Perkiraan timbulan sampah pada tahun 2036 adalah
- Jumlah penduduk 51,515 jiwa
 - Koefisien ekonomi tinggi 1.87 ltr/org/hari
 - Potensi sampah 96,488 /tr/hari
 - Daerah yang tidak terdapat sarana industry
 - Sampah domestik 83,945
 - Sampah non domestik 2,895
 - Sampah jalan 9,649
 - Daerah terdapat sarana industry
 - Sampah domestik 82,015
 - Sampah non domestik 4,101
 - Sampah jalan 9,649

Tabel Perkiraan Timbulan Sampah di Kawasan Perencanaan

No	Uraian	Hasil Proyeksi Penduduk			
		2021	2026	2031	2036
1	jumlah penduduk (jiwa)	48,882	49,435	50,307	51,515
2	Koefisien ekonomi tinggi (ltr/org/hari)	1.87	1.87	1.87	1.87
3	Potensi sampah (ltr/hari)	91,556	92,592	94,225	96,488
4	Daerah tidak terdapat sarana industri	91,556	92,592	94,225	96,488
	sampah domestik (ltr/org/hari)	79,654	80,555	81,976	83,945
	sampah non domestik (ltr/org/hari)	2,747	2,778	2,827	2,895
	sampah jalan (ltr/org/hari)	9,156	9,259	9,423	9,649
5	Daerah terdapat sarana industri	91,556	92,592	94,225	96,488
	sampah domestik (ltr/org/hari)	77,823	78,703	80,091	82,015
	sampah non domestik (ltr/org/hari)	4,578	4,630	4,711	4,101
	sampah jalan (ltr/org/hari)	9,156	9,259	9,423	9,649



5.7.2 Rencana Kebutuhan Prasarana Persampahan

Rencana persampahan di Kawasan Mandeh yaitu: rencana pengelolaan tempat pembuangan sampah terpadu pada zona pemukiman setiap Sub BWP. Penyediaan Tempat penampungan sampah sementara dan tempat pengolahan sampah sementara pada kawasan wisata. Sarana pengangkutan sampah yang perlu disediakan di kawasan yaitu truk pengangkut sampah (arm roll truck) dan penempatan personil pengangkutan sampah.

Rencana kebutuhan sarana dan prasarana persampahan di kawasan perencanaan adalah;

- a. Gerobak sampah 21 unit
- b. Bak Sampah 21 unit
- c. Gerobak sampah 2 unit
- d. Bak sampah besar 2 unit
- e. Mobil sampah 1 unit
- f. Bak sampah kecamatan 1 unit

Tabel kebutuhan sarana dan prasarana pengelolaan sampah

No	jenis sarana	standar penduduk (jiwa)	Standar kebutuhan lahan (m2)	Tahun 2036	
				kebutuhan Unit	Luas m2
	Proyeksi Penduduk (jiwa)	51,515			
1	Gerobak sampah dorong	2500	2	21	41
2	Bak sampah kecil	2500	6	21	124
3	Gerobak sampah nagari	30000	2	2	3
4	Bak sampah besar nagari	30000	12	2	21
5	Mobil sampah	120000		1	
6	Bak sampah besar kecamatan	120000	25	1	25



BAB VI

PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA

Penetapan sub BWP yang prioritas penanganannya merupakan bagian RTRW Kabupaten Pesisir Selatan Tahun 2010-2030 disebut sebagai bagian kawasan strategis kabupaten. Kawasan strategis kabupaten adalah kawasan diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2008, persyaratan penetapan lokasi perencanaan kawasan perkotaan baru meliputi:

- a. Sesuai dengan sistem pusat permukiman perkotaan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten;
- b. Termuat dalam RPJMD;
- c. Memiliki daya dukung lingkungan yang memungkinkan untuk pengembangan fungsi perkotaan dan bukan kawasan yang rawan bencana alam;
- d. Terletak di atas tanah yang bukan merupakan kawasan pertanian beririgasi teknis maupun yang direncanakan beririgasi teknis;
- e. Memiliki kemudahan untuk penyediaan prasarana dan sarana perkotaan;
- f. Tidak mengakibatkan terjadinya pembangunan yang tidak terkendali dengan kawasan perkotaan disekitarnya;
- g. Mendorong aktivitas ekonomi, sesuai dengan fungsi dan perannya; dan
- h. Mempunyai luas kawasan budi daya paling sedikit 400 hektar dan merupakan satu kesatuan kawasan yang bulat dan utuh, atau satu kesatuan wilayah perencanaan perkotaan dalam satu daerah kabupaten.

Kriteria kawasan perkotaan meliputi:

- a. Memiliki karakteristik kegiatan utama budidaya bukan pertanian atau mata pencaharian penduduknya terutama di bidang industri, perdagangan, dan jasa; dan



- b. Memiliki karakteristik sebagai pemusatan dan distribusi pelayanan barang dan jasa didukung prasarana dan sarana termasuk pergantian moda transportasi dengan pelayanan skala kabupaten atau beberapa kecamatan.

Bentuk kawasan perkotaan berupa :

- a. Bagian daerah kabupaten yang memiliki ciri perkotaan; atau
- b. Bagian dari dua atau lebih daerah kabupaten yang berbatasan langsung dan memiliki ciri perkotaan.

Berdasarkan Permen Dagri No. 1 Tahun 2008 dan RTRW Kabupaten Pesisir Selatan Tahun 2010-2030, bahwa penetapan BWP Kawasan Mandeh diarahkan sebagai kawasan perkotaan baru yaitu kawasan perdesaan yang direncanakan dan dibangun menjadi kawasan perkotaan. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

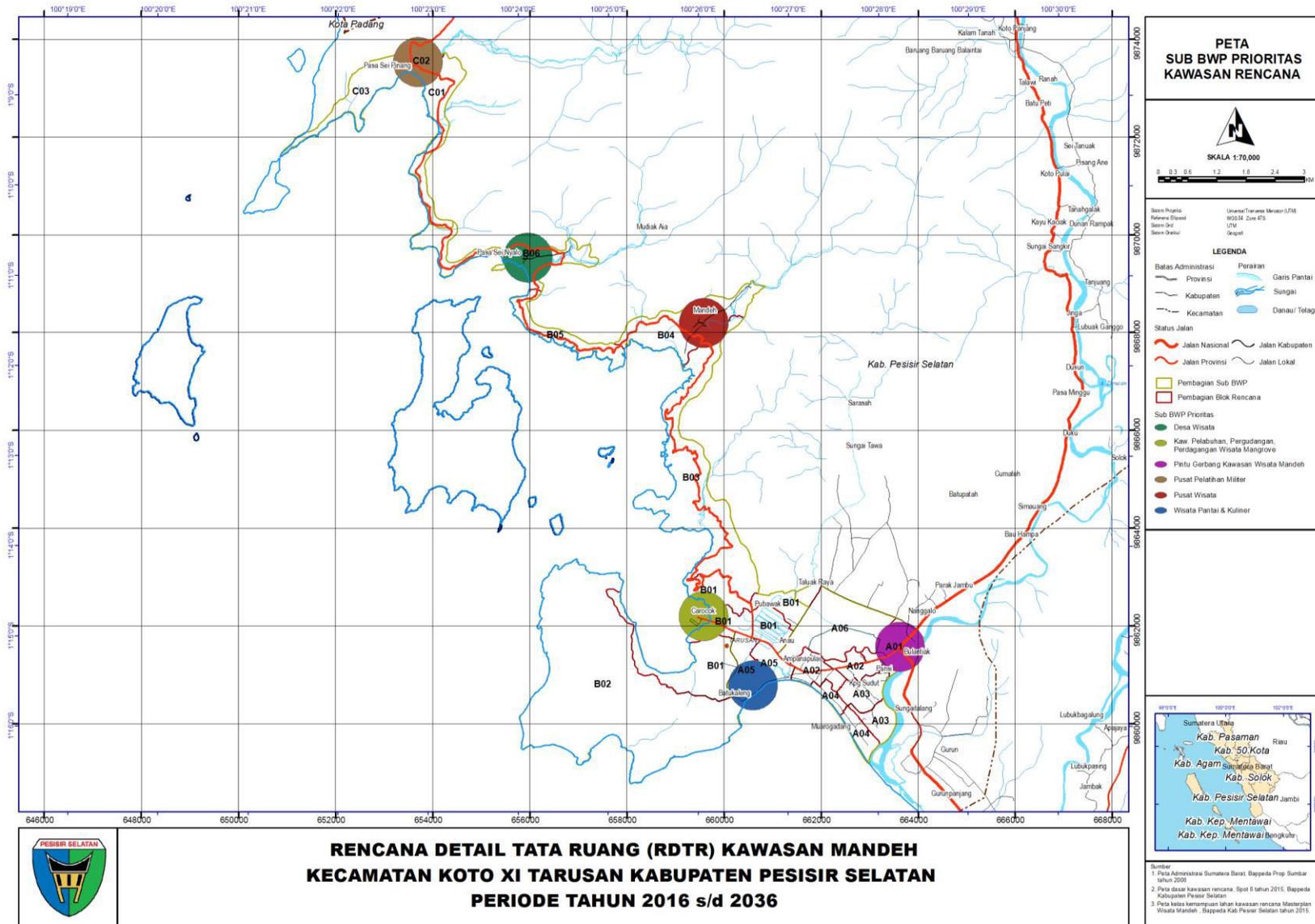
Tema penanganan Sub BWP Mandeh yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:

1. Pengembangan Nagari Mandeh sebagai pusat kegiatan pariwisata, merupakan salah satu destinasi utama pariwisata kabupaten.
2. Pengembangan kawasan TPI Carocok, sebagai kawasan pelabuhan, pergudangan perdagangan dan wisata mangrove.
3. Pengembangan Kawasan Batu Kalang sebagai kawasan wisata pantai dan pusat kuliner.
4. Pengembangan Kawasan Sungai Nyalo sebagai Desa Wisata
5. Pengembangan Kawasan Sungai Pisang sebagai Pusat Pelatihan Militer
6. Pengembangan Simpang Tarusan sebagai pintu gerbang Kawasan Wisata Mandeh.

Lebih jelasnya mengenai penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dapat dilihat **Gambar 6.1**.



Gambar 6.1
Peta Penetapan Sub BWP Yang Diprioritaskan Penanganannya Di Kawasan Perencanaan





6.1 PENGEMBANGAN SIMPANG TARUSAN SEBAGAI PINTU GERBANG KAWASAN WISATA MANDEH

Kawasan Mandeh di Kecamatan Koto XI Tarusn ditetapkan sebagai pusat kegiatan pariwisata, saat ini mengalami pertumbuhan pembangunan yang cukup pesat. Oleh karena itu, strategi pengembangan perkotaan akan besar pengaruhnya dalam kerangka dasar pembangunan regional (Kabupaten Pesisir Selatan).

Untuk mengembangkan peran dan fungsi kawasan tersebut perlu adanya peningkatan kualitas kawasan agar dapat berfungsi sebagai salah satu pusat penggerak kegiatan ekonomi dengan konsep pembangunan yang berwawasan lingkungan, maka perlu pengembangan Simpang Tarusan sebagai pintu gerbang masuk Kawasan Wisata Mandeh.

Penataan Simpang Tarusan sebagai salah satu pintu masuk ke Kawasan Mandeh adalah penataan terhadap sarana pelayanan umum merupakan fungsi penunjang bagi kegiatan beberapa zona budidaya menimbulkan bangkitan aktivitas. Aktivitas pelayanan ini berkaitan dengan melayani kebutuhan sosial ekonomi masyarakat. Jenis pelayanan kepada masyarakat mencakup pelayanan pendidikan, kesehatan, pelayanan umum, rekreasi dan kebudayaan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, olahraga dan ruang terbuka hijau.

Penetapan blok Kawasan Simpang Tarusan terdiri dari, blok sarana pelayanan umum, dan blok perdagangan dan jasa yang dan pintu gerbang, adalah sebagai berikut:

1. Pembangunan prasarana dan sarana subzona kantor pemerintah.
2. Pembangunan dan perbaikan prasarana dan sarana pelayanan umum meliputi subzona pendidikan (TK, SD, SLTP, SLTA, dll), subzona kesehatan (Puskesmas, BKIA/Balai Klinik, dan Posyandu), subzona areal transit dan sub zona pintu gerbang.
3. Pengembangan dan pembangunan prasarana dan sarana subzona perdagangan dan jasa tunggal dan deret yang diarahkan pada ruas jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal.
4. Pengembangan dan pembangunan prasarana dan sarana subzona perumahan keadatan sedang.

6.2 PENGEMBANGAN KAWASAN NAGARI MANDEH

Dalam pengembangan destinasi pariwisata Kawasan Mandeh dengan daya-tarik unggulan wisata bahari, maka direncanakan pengembangan obyek dan atraksi wisata bahari yang beragam. Kawasan Mandeh memiliki potensi wisata alam dan wisata



Budaya. Wisata alam yang telah diidentifikasi adalah mendaki gunung (*hiking*), *tracking*, dan panjat tebing. Sedang potensi wisata budaya antara lain kegiatan nelayan, hikayat local (*folklore*), bangunan rumah tua, seni tari, tradisi pesisir, dan seni kerajinan.

Kawasan Nagari Mandeh sebagai pengembangan kawasan cepat tumbuh di kawasan ini memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan kualitas kehidupan yang layak. Fasilitas umum dan sosial merupakan fungsi penunjang bagi kegiatan beberapa zona pariwisata dan perumahan menimbulkan bangkitan aktivitas. Aktivitas pelayanan ini berkaitan dengan melayani kebutuhan sosial masyarakat. Jenis pelayanan kepada masyarakat mencakup pelayanan pendidikan, kesehatan, pelayanan umum, rekreasi dan kebudayaan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, olahraga dan ruang terbuka hijau.

Kriteria umum dan norma-norma pemanfaatan :

- a. Penetapan dan pendistribusian fasilitas pariwisata, fasilitas umum dan sosial dalam kawasan perkotaan harus mempertimbangkan jumlah penduduk, kepadatan penduduk, perkembangan penduduk, status sosial ekonomi masyarakat, nilai-nilai potensi masyarakat, dan pola kebudayaan penduduk.
- b. Penetapan dan pendistribusi fasilitas pariwisata, umum dan sosial harus memperhatikan faktor lingkungan terutama berkaitan dengan pertimbangan mengenai skala pelayanan, letak geografis lingkungan, sifat ketetadan sosial dalam kawasan perkotaan harus ditempatkan pada lokasi yang tepat agar mudah terjangkau dan mempunyai manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat.
- c. Pengembangan fasilitas pariwisata, umum dan sosial dalam kawasan perkotaan harus memperhatikan asas pemerataan pelayanan. Fasilitas umum dan sosial hendaknya dapat dinikmati dan dimanfaatkan oleh seluruh lapisan masyarakat.
- d. Pengembangan fasilitas pariwisata, umum dan sosial harus dapat mendukung upaya pengembangan kota/perkotaan dalam kerangka pengembangan sistem perkotaan yang secara hirarkis dapat menjadi pusat-pusat pengembangan wilayah.
- e. pengembangan fasilitas pariwisata, umum dan sosial dalam kawasan perkotaan harus memperhatikan asas pemenuhan kebutuhan. Fasilitas umum dan sosial harus dapat memenuhi kebutuhan yang layak bagi masyarakat dengan standar jumlah penduduk pendukung untuk setiap fasilitas sosial tersebut yang disesuaikan dengan karakteristik kota.

Penetapan blok Kawasan Nagari Mandeh yang berpotensi strategis yang perlu dikembangkan adalah:



1. Pembangunan prasarana dan sarana pariwisata yang meliputi hotel, obyek wisata, pusat informasi, pondok wisata dan lainnya.
2. Pembangunan dan perbaikan prasarana dan sarana pelayanan umum pada masing-masing pusat blok, meliputi subzona pendidikan (TK, SD, SLTP, SLTA, dll), subzona kesehatan (Puskesmas, BKIA/Balai Klinik, dan Posyandu), subzona sosial budaya (Gedung Serbaguna, dll), dan subzona peribadatan (Masjid, Mushola, dan sarana ibadah lainnya).
3. Pengembangan dan pembangunan prasarana dan sarana subzona perdagangan dan jasa secara koridor yang diarahkan pada ruas jalan kolektor, dan jalan lokal.
4. Pengembangan dan pembangunan prasarana dan sarana subzona perumahan kepadatan sedang dan subzona perumahan kepadatan rendah.

6.3 PENGEMBANGAN TEMPAT PELELANGAN IKAN (TPI) CAROCOK

Posisi Kawasan Mandeh di pesisir posisi yang strategis didukung oleh akses yang dekat dengan fungsi-fungsi strategis perkotaan. Kawasan komersial (perdagangan dan jasa) sepanjang koridor jalan arteri Lintas Barat Sumatera memenuhi kegiatan perdagangan dan jasa serta investasi lahan tanpa mempertimbangkan kualitas fisik ruang perkotaan. Suatu tatanan kawasan komersial yang memberikan kenyamanan, kegembiraan, keragaman dan keunikan fungsi dan aktifitas ruang bagi pemakainya kurang dipertimbangkan. Oleh karena itu sangat dibutuhkan strategi penataan untuk kawasan TPI ini.

Fungsi pokok Tempat Pelelangan Ikan (TPI) adalah sebagai prasarana pendukung aktivitas nelayan untuk melakukan kegiatan penangkapan ikan di laut, penanganan dan pengolahan hasil ikan tangkapan dan pemasaran bagi ikan hasil tangkapannya serta sebagai tempat untuk melakukan pengawasan kapal ikan.

TPI Carocok belum operasional secara maksimal. Segenap fasilitas yang ada belum difungsikan dan dimanfaatkan untuk menunjang berbagai aktivitas: kapal melaut, pemasaran ikan, penanganan, pengolahan dan pembinaan mutu ikan, pengumpulan data statistik perikanan.

Tempat Pelelangan Ikan (TPI) merupakan salah satu fasilitas fungsional yang disediakan di setiap Pangkalan Pendaratan Ikan (PPI). Dengan demikian TPI merupakan bagian dari pengelolaan PPI. Fasilitas lain yang disediakan oleh PPI adalah fasilitas dasar seperti dermaga, kolam pelabuhan, alur pelayaran serta fasilitas penunjang seperti gudang, MCK, keamanan dan lain sebagainya.



TPI kalau ditinjau dari manajemen operasi, maka TPI merupakan tempat penjual jasa pelayanan antara lain sebagai tempat pelelangan, tempat perbaikan jaring, tempat perbaikan mesin dan lain sebagainya. Disamping itu TPI merupakan tempat berkumpulnya nelayan dan pedagang-pedagang ikan atau pembeli ikan dalam rangka mengadakan transaksi jual beli ikan. Nelayan ingin menjual hasil tangkapan ikannya dengan harga sebaik mungkin, sedangkan pembeli ingin membeli dengan harga serendah mungkin. Untuk mempertemukan penawaran dan permintaan itu, diselenggarakan pelelangan ikan agar tercapai harga yang sesuai, sehingga masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Tempat Pelelangan Ikan (TPI), selain merupakan pintu gerbang bagi nelayan dalam memasarkan hasil tangkapannya, juga menjadi tempat untuk memperbaiki jaring, motor, serta kapal dalam persiapan operasi penangkapan ikan. Tujuan utama didirikannya TPI adalah menarik sejumlah pembeli, sehingga nelayan dapat menjual hasil tangkapannya sesingkat mungkin dengan harga yang baik serta dapat menciptakan pasaran yang sehat melalui lelang murni. Disamping itu, secara fungsional, sasaran yang diharapkan dari pengelolaan TPI adalah tersedianya ikan bagi kebutuhan penduduk sekitarnya dengan kualitas yang baik serta harga yang wajar.

Prasarana yang sebaiknya dikembangkan di TPI Carocok meliputi;

1. Tempat Pelelangan Ikan (TPI)
2. Balai Benih Ikan (BBI)
3. Pelabuhan Penyeberangan/Pangkalan Pendaratan Ikan (PPI)
4. Pusat Informasi Pesisir (PIP)
5. Solar Packed Dealer untuk Nelayan (SPDN)
6. Bank
7. Koperasi
8. Pergudangan
9. Pabrik Es



6.4 PENGEMBANGAN KAWASAN BATU KALANG SEBAGAI KAWASAN WISATA PANTAI DAN KULINER

Kawasan wisata Batu Kalang sudah mulai banyak dikunjungi terutama pada hari libur. Kegiatan pengunjung di kawasan untuk berfoto, berenang, sepeda, berjalan keliling pantai, memancing, sepeda air. Atraksi wisata di kawasan masih bisa ditambah demikian juga kualitas pelayanan wisata perlu ditingkatkan.

Kawasan Batu Kalang bisa ditingkatkan lebih lanjut sebagai kawasan rekreasi utama di kawasan yang mampu lebih banyak menarik pengunjung dari dalam provinsi dan luar provinsi Sumbar. Pengembangan atraksi wisata dimaksudkan untuk menambah lama kunjungan wisatawan dan menambah jumlah pengeluaran untuk berbagai kegiatan wisata dan kuliner.

Rencana pengembangan kawasan wisata Batu Kalang yaitu:

- a. Pembangunan promenade pantai, dermaga, dan sarana pendukung wisata rekreasi pantai lainnya sepanjang pantai.
- b. Pengembangan atraksi wisata seperti pengadaan fasilitas sepeda tandem atraksi sepeda air di laguna.
- c. Melengkapi sarana pendukung seperti parkir, toilet dan mushalla yang memadai.
- d. Menata pedagang dan warung sepanjang pantai
- e. Pembentukan koperasi wisata
- f. Pengadaan penjaga pantai (*coast guard*)

6.5 PENGEMBANGAN KAWASAN SUNGAI NYALO SEBAGAI DESA WISATA

Nagari Sungai Nyalo diarahkan menjadi tempat wisata tradisi dan seni budaya.

Rencana pengembangan wisata perdesaan Nagari Sungai Nyalo yaitu:

1. Pembangunan pusat atraksi wisata, festival dan lain sebagainya dengan membangun Medan Nan Bapaneh dengan fasilitas pendukungnya.
2. Pembangunan baru Rumah adat dengan berbagai fasilitas pendukungnya
3. Tempat pelatihan/ belajar kesenian tradisional seperti rabab, silat, tari-tarian dll
4. Pendidikan khusus seni buat anak-anak dan remaja seperti kerajinan dari tanah liat, kerang, kelapa dengan alternatif dipadukan dengan program TPA.
5. Penyediaan air bersih dan MCK
6. Pembangunan pusat pelayanan wisata sebagai tempat informasi wisata, tempat parkir, pangkalan ojek, mushala, warung kuliner.



7. Pengembangan sistem telekomunikasi dan sistem informasi.
8. Penyediaan akses jembatan yang menghubungkan kampung pasar dengan medan bapaneh agar lebih dekat.
9. Penataan lingkungan kampung dengan penurapan dan pengerukan muara.

6.6 PENGEMBANGAN KAWASAN SUNGAI PISANG SEBAGAI PUSAT PELATIHAN MILITER

Pengembangan terhadap Kawasan Sungai Pisang sebagai Pusat Pelatihan Militer di Kawasan Mandeh adalah termasuk dalam Kawasan Strategis Propinsi Sumatera Barat, meliputi hal-hal sebagai berikut;

1. Menetapkan batas fisik dari kawasan militer yang termasuk dalam katagori wilayah pertahanan darat.
2. Pemanfaatan wilayah pertahanan dilakukan tidak mengganggu fungsi alam (lingkungan hidup) dan ekosistem alami dan memperhatikan peningkatan nilai tambah bagi wilayah pertahanan berupa Pusat Latihan Militer di Sungai Pisang.



BAB VII

KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

7.1 INDIKASI PROGRAM

Indikasi program pembangunan dalam implementasi RDTR Kawasan Perencanaan dimaksudkan sebagai panduan program yang harus dilaksanakan dalam rangka pencapaian tujuan penataan ruang.

Penyusunan indikasi program jangka pendek dan menengah didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

- a. Tujuan penataan Sub BWP;
- b. Rencana pola ruang;
- c. Rencana jaringan prasarana;
- d. Penetapan Blok yang diprioritaskan penanganannya; dan
- e. Kemampuan Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam pembiayaan pembangunan.

Indikasi program-program pembangunan dalam RDTR Kawasan Perencanaan dijabarkan secara. Jangka waktu perencanaan program adalah 20 (dua puluh) tahun terhitung dari tahun 2016 hingga 2036, yang dijabarkan dalam 4 (empat) kali program, sebagaimana terlihat pada **Tabel 7.1**.

7.2 INDIKASI SUMBER PENDANAAN

Indikasi sumber pendanaan berfungsi untuk pembiayaan dalam rangka program perwujudan RDTR Kawasan Perencanaan meliputi:

- a. Dana pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur Kawasan Perencanaan dapat berasal dari dana Pemerintah (APBN dan/atau APBD Provinsi/Kabupaten), swasta atau kerjasama pemerintah-swasta



- b. Pengelolaan aset hasil kerjasama pemerintah-swasta dapat dilakukan sesuai dengan analisa kelayakan ekonomi dan finansial.

Berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah menyebutkan bahwa sumber-sumber penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi adalah sebagai berikut:

1. Pendapatan asli daerah berupa :
 - a. Hasil pajak daerah,
 - b. Hasil retribusi daerah,
 - c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan,
 - d. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.
2. Dana perimbangan berupa :
 - a. Bagian daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (90% dari penerimaan negara di daerah), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (80% dari penerimaan negara di daerah), dan Penerimaan dari sumber daya alam (20% dari penerimaan negara di daerah untuk sektor kehutanan, perikanan, pertambangan umum, sedang dari sektor minyak bumi sebesar 15%, dan dari pertambangan gas alam sebesar 30 %).
 - b. Dana Alokasi Umum, yang besarnya ditentukan dengan perhitungan khusus.
 - c. Dana Alokasi Khusus, yang besarnya sesuai kebutuhan yang bersifat khusus atau prioritas nasional.
3. Pinjaman daerah.
4. Lain-lain penerimaan yang sah.

Selain sumber-sumber pembiayaan di atas, terdapat sumber pembiayaan lain dengan menyertakan pihak swasta. Dalam kenyataannya banyak sarana dan prasarana nasional/provinsi/kabupaten/kota dapat dikelola dengan prinsip "*cost recovery*", yaitu biaya operasional dipungut dari masyarakat yang mendapat pelayanan. Tentunya kemampuan masyarakat berbeda-beda, sehingga perlu dilakukan subsidi silang melalui kebijaksanaan tarif berbeda antara golongan kuat, menengah, dan lemah.

Kebijakan pemerintah, dalam kaitan itu, dapat berperan melalui peraturan maupun penyertaan modal. Cara yang dikenal, adalah BOT (*Build, Operate and Transfer*), artinya dibangun swasta, dioperasikan swasta dan pada suatu saat diserahkan kepada



pemerintah. Cara lain adalah BOO (*Build, Own, Operate*), yaitu suatu cara penyertaan swasta.

Untuk BOT yang dananya besar dan merupakan program jangka panjang, dapat dilaksanakan dengan menggabungkan dengan kegiatan lain, misalnya dengan memberi izin lokasi pengelolaan plaza, gudang, pusat olah raga, dan *civic center*. Sedangkan dana masyarakat adalah dana yang bersumber dari masyarakat secara langsung untuk membiayai sebagian anggaran proyek yang kerap dikenal sebagai swadaya. Pelibatan masyarakat secara langsung dalam pembangunan (mulai dari informasi, perencanaan, dan pembiayaan) sangat penting, terutama pada program/proyek yang menyangkut kepentingan masyarakat yang bersangkutan.

Bentuk partisipasi dapat bermacam-macam, antara lain :

- a. Partisipasi dalam bentuk paling rendah, yaitu mengerti arti pembangunan yang sedang dilaksanakan tanpa harus mengeluarkan biaya apapun dan mendukung kegiatan tersebut.
- b. Merelakan sebagian tanah atau rumahnya untuk digunakan oleh proyek.
- c. Ikut membiayai proyek yang dilaksanakan untuk kepentingan mereka.

Pada dasarnya pelayanan prasarana dan sarana dapat dibebankan kepada masyarakat pengguna, dengan prinsip "*quit pro quid*". Namun mengingat tidak semua penduduk berkemampuan sama, maka dalam hal ini perlu pula diterapkan prinsip "subsidi silang". Untuk sarana makro, dapat dilaksanakan dengan sistem perpajakan, misalnya kawasan strategis dan memiliki nilai ekonomis tinggi dikenai retribusi lebih besar.

Untuk prasarana dan sarana yang langsung melayani kebutuhan masyarakat, maka biaya atau sebagian biayanya dapat dibebankan kepada mereka secara swadaya. Misalnya pembuatan jalan lokal di kompleks perumahan baru, dapat dilaksanakan dengan pembiayaan dipikul bersama. Hal ini ternyata berdasarkan pengalaman dapat membangkitkan dana swadaya relatif besar. Bantuan pemerintah berperan sebagai modal dasar yang kemudian menstimulir swadaya masyarakat. Karena itu, dalam segi pembiayaan untuk program mikro, maka swadaya masyarakat merupakan andalan untuk mengurangi beban anggaran pemerintah.

Dana pinjaman dapat diperoleh dari dalam negeri maupun luar negeri. Pinjaman luar negeri dapat dikembangkan di kabupaten melalui perjanjian penerusan pinjaman atau *sub loan management*. Arahan dalam meminjam dari dalam negeri maupun luar negeri, yaitu:



- a. Program/proyek harus *cost recover* dihitung berdasarkan tingkat bunga yang berlaku dan kemudian diberikan waktu mengangsur serta tenggang waktu bebas bunga.
- b. Berdampak luas terhadap kehidupan masyarakat maupun pertumbuhan Kabupaten/kota, misalnya pembangunan instalasi pengolahan air bersih, jalan arteri, atau perbaikan kampung kumuh.
- c. Dapat menyediakan dana pendamping (bagi pinjaman luar negeri), sedangkan untuk pinjaman dalam negeri telah ditentukan kriterianya (dalam hal ini pemda termasuk BUMD-nya).

Secara lebih lanjut, ketentuan pinjaman daerah ini didasarkan pada peraturan pemerintah yang berlaku. Pinjaman bagi pemerintah daerah berfungsi sebagai :

- a. Sumber dana untuk membiayai investasi prasarana dan sarana perkotaan guna memenuhi kebutuhan dan permintaan masyarakat.
- b. Memacu laju pertumbuhan ekonomi kota terutama dalam menciptakan iklim bagi pengembangan usaha swasta.
- c. Memperbesar anggaran pembangunan.
- d. Memperbesar kemampuan daerah dalam pembangunan.

7.3 INDIKASI PELAKSANAAN KEGIATAN DAN WAKTU PELAKSANAAN

Waktu pelaksanaan program berdurasi 20 (dua puluh) tahun. Jangka waktu sepanjang ini dibagi ke dalam jangka lima tahunan. Lima tahun pertama dipilah lagi menjadi jangka tahunan.



Tabel 7.1
Indikasi Program Utama Pemanfaatan Ruang Kawasan Perencanaan Tahun 2016-2036

Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan							Sumber Dana	Instansi Pelaksana	
			I					II	III			IV
			2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030			2031-2036
PERWUJUDAN JARINGAN PRASARANA												
Pengembangan Pusat-Pusat Kegiatan												
Pengembangan pusat kegiatan pemerintahan	Pusat ibu kota kecamatan	1 paket									APBD	Bappeda, Dinas PU
Pembangunan Terminal Wisata	Dekat SMPN 7 DermagaCarocok	2 unit									APBD	Bappeda, Dinas PU, Dinas Perhubungan dan Kominfo
Pembangunan Pusat Informasi Wisata	Carocok	1 paket									APBD	Dinas Kesehatan, Bappeda, Dinas PU
Pembangunan Klinik Kesehatan Wisata	Carocok	7 unit									APBD	Dinas PU, Dinas Hubkominfo
Pengembangan Jaringan Prasarana												
Peningkatan Jaringan Jalan Utama	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBN, APBD	Kementerian PU PR, Kemenhub, Dinas PU, Dinas Hubkominfo
Pembangunan Jaringan Jalan Lokal	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBD	Dinas PU, Dinas Hubkominfo
Pembangunan Jaringan Jalan Lingkungan	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBD	Dinas PU, Dinas Hubkominfo



Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan								Sumber Dana	Instansi Pelaksana
			I					II	III	IV		
			2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2031-2036		
Pengembangan Jaringan Energi Listrik	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBN, APBD, Swasta	PT. PLN
Pengembangan Jaringan Air Minum	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBN, APBD, Swasta	Kementerian PU PR, Dinas PU, PDAM
Pengembangan Jaringan Telekomunikasi	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBN, APBD, Swasta	PT. Telkom, Dinas PU, Dinas Perhubungan dan Kominfo, Swasta
Pengembangan Sistem Pengelolaan Sampah	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBD, Swasta	Dinas PU, BLH
Pengembangan Sistem Pengelolaan Air Limbah	Seluruh wilayah perencanaan	-									APBD, Swasta	Dinas PU, BLH
PERWUJUDAN POLA RUANG												
Perwujudan Zona Lindung												
Penyelenggaraan Penerapan Kebijakan, Pembinaan Perencanaan, Pelaksanaan dan OP Bidang Sungai	Sungai-sungai di wilayah perencanaan	20 paket									APBN	Kementerian PU PR
Penyelenggaraan Penerapan Kebijakan, Pembinaan Perencanaan, Pelaksanaan dan OP Bidang Jalan	Seluruh jaringan jalan	20 paket									APBN	Kementerian PU PR
Penanaman pohon pada zona perlindungan setempat	zona perlindungan setempat	unit bibit pohon ditentukan kemudian									APBD	BLH, Dinas PU
Pembangunan taman kota	pusat kegiatan pemerintahan	-									APBD	BLH, Dinas PU



Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan								Sumber Dana	Instansi Pelaksana
			I					II	III	IV		
			2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2031-2036		
Pembangunan taman skala lingkungan	tersebar di setiap pusat lingkungan	unit taman ditentukan kemudian									APBD	BLH, Dinas PU
Pemeliharaan taman kota dan taman skala lingkungan	tersebar di setiap pusat lingkungan	unit taman ditentukan kemudian									APBD	BLH, Dinas PU
Pembangunan jalur pejalan kaki di semua kelas jalan	zona jalur pejalan kaki	panjang jalur pejalan kaki ditentukan kemudian									APBD	Dinas PU/Bina Marga
Pemeliharaan jalur pejalan kaki di semua kelas jalan	zona jalur pejalan kaki	panjang jalur pejalan kaki ditentukan kemudian									APBD	Dinas PU/Bina Marga
Penanaman pohon pada jalur pejalan kaki	zona jalur pejalan kaki	unit bibit pohon ditentukan kemudian									APBD	BLH, Dinas PU
Peningkatan Partisipasi Masyarakat dan Lembaga Kemasyarakatan Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup	-	20 paket									APBN, APBD	Kementerian LH, BLH, Bappeda
Peningkatan Edukasi dan Komunikasi Lingkungan	-	20 paket									APBN, APBD	Kementerian LH, BLH, Bappeda
Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup	-	20 paket									APBN, APBD	Kementerian LH, BLH, Bappeda
Peningkatan Data dan Informasi dan Infrastruktur Sistem Informasi Lingkungan Hidup	-	20 paket									APBN, APBD	Kementerian LH, BLH, Bappeda



Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan								Sumber Dana	Instansi Pelaksana
			I					II	III	IV		
			2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2031-2036		
Perwujudan Zona Budidaya												
Pengembangan kawasan perumahan kepadatan sedang		unit rumah ditentukan kemudian									APBN, Swasta	Kementerian PU PR, Perumnas, Developer swasta, Dinas PU, Bappeda
Pengembangan kawasan perumahan kepadatan rendah		unit rumah ditentukan kemudian									APBN, Swasta	Kementerian PU PR, Perumnas, Developer swasta, Dinas PU, Bappeda
Pengembangan fasilitas umum dan sosial pelengkap pada zona perumahan	Sekuruh Kawasan Perumahan di Kawasan Perencanaan	jenis dan jumlah fasilitas umum dan fasilitas sosial ditentukan kemudian									APBD, swasta	Kementerian PU PR, Perumnas, Developer swasta, Dinas PU, Bappeda
Penataan lingkungan perumahan	Sekuruh Kawasan Perumahan di Kawasan Perencanaan	luas lingkungan perumahan ditentukan kemudian									APBD	Dinas PU
Pengawasan/supervisi konstruksi perumahan	Sekuruh Kawasan Perumahan di Kawasan Perencanaan	20 kegiatan									APBD	Dinas PU



Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan								Sumber Dana	Instansi Pelaksana	
			I					II	III	IV			
			2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2031-2036			
Revitalisasi lingkungan dan bangunan perdagangan dan jasa	Pusat pelayanan umum	luas lingkungan perdagangan dan jasa ditentukan kemudian										APBN, APBD	Kementerian PU PR, Dinas PU
Pembangunan fasilitas perkantoran swasta skala kota	zona pusat pelayanan umum	unit kantor ditentukan kemudian										APBD, swasta	Dinas PU, Developer swasta
Pembangunan dan pemeliharaan bangunan PAUD dan TK	zona pusat pelayanan umum dan tersebar di zona perumahan	37 unit baru										APBD	Dinas Pendidikan
Pembangunan dan Pemeliharaan bangunan SD	zona pusat pelayanan umum dan tersebar di zona perumahan	15 unit baru										APBD	Dinas Pendidikan
Pembangunan dan Pemeliharaan bangunan SMP	Tersebar di kawasan perencanaan	3 unit baru										APBD	Dinas Pendidikan
Pembangunan dan Pemeliharaan bangunan SMA	Tersebar di kawasan perencanaan	6 unit baru										APBD	Dinas Pendidikan
Pembangunan puskesmas	zona pusat pelayanan umum	2 unit										APBD	Dinas Kesehatan
Pembangunan dan Pemeliharaan rumah sakit	Desa Sawahan	1 unit										APBN	Kementerian Kesehatan, Dinas Kesehatan



Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan								Sumber Dana	Instansi Pelaksana
			I					II	III	IV		
			2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2026-2030	2031-2036		
Pemeliharaan masjid	Pusat pelayanan umum	6 Langgar, 5 Masjid									APBD, swadaya masyarakat	Kementerian Agama, Dinas Sosial Nakertrans, BPMPN, swadaya masyarakat
Pengembangan zona pertanian	Seluruh zona pertanian	luas zona ditentukan kemudian									APBN, APBD, swasta	Dinas Tanaman Pangan dan Holtikultura, Dinas Kehutanan dan Perkebunan, perusahaan swasta, komunitas masyarakat
Pengembangan zona perdagangan dan jasa	Kecamatan Marabahan Kota, Desa Sawahan	luas zona ditentukan kemudian									APBD, APBN	Kementerian Perdagangan, Dinas Koperasi UKM dan Perindag
Pengembangan zona perkantoran	Tarusan	luas zona ditentukan kemudian									APBN, APBD	Kementerian Dalam Negeri, Bappeda, swasta

Sumber : Hasil Analisa 2016



BAB VIII

PERATURAN ZONASI

8.1 TEXT ZONASI (*ZONING TEXT*)

8.1.1 Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang

Ketentuan kegiatan dan pemanfaatan menunjukkan boleh tidaknya sebuah sistem kegiatan dikembangkan dalam sebuah klasifikasi penggunaan lahan. Jika terdapat sebuah pemanfaatan yang belum tercantum dalam kategori maupun sub kategori penggunaan ruang, maka izin untuk penggunaan tersebut ditentukan menggunakan ketentuan yang berlaku. Jika penggunaan tersebut diperbolehkan, maka penggunaan baru tersebut dapat ditambahkan pada kategori dan atau sub kategori melalui ketentuan yang berlaku. Boleh tidaknya pemanfaatan ruang untuk sebuah hirarki 4 peruntukan tanah ditunjukkan dengan 4 (empat) indikator, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 8.1.

Tabel 8.1 Deskripsi Indikator Pemanfaatan Ruang (I, T, B, X)

Simbol	Deskripsi
I	Pemanfaatan diizinkan , karena sesuai dengan peruntukan tanahnya, yang berarti tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah setempat.
T	Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi . Pembatasan dapat dengan standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, atau peraturan tambahan lainnya baik yang tercakup dalam ketentuan ini maupun ketentuan kemudian oleh pemerintah setempat.
B	Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat . Izin ini diperlukan untuk penggunaan-penggunaan yang memiliki potensi dampak penting pembangunan di sekitarnya pada area yang luas. Izin penggunaan bersyarat ini berupa AMDAL, RKL, dan RPL
X	Pemanfaatan yang tidak diizinkan

Sumber : Permen PU No. 20 Tahun 2011



Persyaratan ini dapat dikenakan secara bersamaan atau salah satunya saja. Penentuan persyaratan mana yang dikenakan ditentukan oleh Pemerintah dengan mempertimbangkan besarnya dampak bagi lingkungan sekitarnya. Lebih jelasnya mengenai ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang di Kawasan Perencanaan dapat dilihat **Tabel 8.2**.

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada masing-masing zona dan subzona di Kawasan Perencanaan sebagai berikut:

A. Zona Perlindungan Setempat (PS)

1. Subzona Sempadan Sungai (PS1)

Pemanfaatan subzona sempadan sungai (PS) Kawasan Perencanaan, yaitu:

Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

- ❖ Sempadan sungai bebas bangunan;
- ❖ Fungsi yang dikembangkan adalah untuk pelayanan umum;
- ❖ Maksimal perkerasan tanah 10 % dari luas lahan yang digunakan;
- ❖ KLB maksimal 1;
- ❖ Menggunakan struktur non permanen;
- ❖ Garis sempadan sungai di kawasan perkotaan sekurang-kurangnya 10-30 meter;
- ❖ Untuk kegiatan rumah tangga, pertanian, sanitasi lingkungan, industri, pariwisata, olahraga, pertahanan, perikanan, pembangkit tenaga listrik, dan transportasi dengan tidak merusak ekosistem sungai, mempertimbangkan karakteristik sungai, kelestarian keanekaragaman hayati, serta kekhasan dan aspirasi daerah/masyarakat setempat;
- ❖ untuk kegiatan perikanan harus mempertimbangkan daya tampung dan daya dukung lingkungan sungai;
- ❖ untuk kegiatan pembangkit tenaga listrik, dilarang menimbulkan banjir dan kekeringan pada daerah hilir.

2. Subzona Sempadan Pantai (PS2)

Pemanfaatan subzona sempadan pantai (PS2) Kawasan Perencanaan, yaitu:

Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

- ❖ Sempadan pantai bebas bangunan;
- ❖ Fungsi yang dikembangkan adalah untuk pelayanan umum;
- ❖ Maksimal perkerasan tanah 10 % dari luas lahan yang digunakan;



- ❖ KLB maksimal 1;
- ❖ Menggunakan struktur non permanen;
- ❖ Garis sempadan pantai di kawasan perkotaan sekurang-kurangnya 100 meter dari tinggi pasang;
- ❖ Untuk kegiatan rumah tangga, pertanian, sanitasi lingkungan, industri, pariwisata, olahraga, pertahanan, perikanan, pembangkit tenaga listrik, dan transportasi dengan tidak merusak ekosistem sungai, mempertimbangkan.
- ❖ karakteristik pantai, kelestarian keanekaragaman hayati, serta kekhasan dan aspirasi daerah/masyarakat setempat;
- ❖ untuk kegiatan perikanan harus mempertimbangkan daya tampung dan daya dukung lingkungan pantai;
- ❖ untuk kegiatan pembangkit tenaga listrik, dilarang menimbulkan banjir dan kekeringan pada daerah hilir.

Zona Ruang Terbuka Hijau Kota (RTH)

1. Subzona RTH Pekarangan

Pemanfaatan subzona RTH pekarangan Kawasan Perencanaan, yaitu:

Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi (T), dilakukan dengan ketentuan:

1) RTH Pekarangan Rumah, yaitu:

- Kategori yang termasuk rumah besar (luas lahan > 500 m²), rumah sedang (luas lahan 200-500 m²), rumah kecil (luas lahan < 200 m²);
- Ruang terbuka hijau minimum yang diharuskan adalah luas lahan (m²) dikurangi luas dasar bangunan (m²) sesuai peraturan daerah setempat;
- Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 1 (satu) pohon pelindung ditambah tanaman semak dan perdu, serta penutup tanah dan atau rumput.

2) RTH Halaman Perkantoran, Pertokoan, dan Tempat Usaha, yaitu:

- Untuk dengan tingkat KDB 70%-90% perlu menambahkan tanaman dalam pot;
- Perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB diatas 70%, memiliki minimal 2 (dua) pohon kecil atau sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter diatas 60 cm;
- Penanaman pohon pada perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB dibawah 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH



pekarangan rumah, dan ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan.



Tabel 8.2 Matriks Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Kawasan Perencanaan

No	Zona Kegiatan	Perlindungan Setempat		Ruang Terbuka Hijau		Perumahan		Perdagangan & Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum					Industri	Peruntukan Lain		Peruntukan Khusus	Peruntukan Khusus	Ruang Terbuka Non Hijau	Zona Peruntukan Campuran		
		PS-1	PS-2	RTH-1	RTH-2	R-3	R-4	K-3	KT-1	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	SPU-6	I-1	PL-1	PL-2	KH-1	KH-3	RTNH-1	C-1	C-2	
A	Zona Perlindungan Setempat (PS)																						
1	Sempadan	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	T	T	X	X	I	X	X	
C	Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)																						
1	RTH Pekarangan	X	X	I	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	I	T	T	
2	RTH Pekarangan Perkantoran	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	I	X	X	
3	RTH Pekarangan Pertokoan	X	X	I	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	I	X	X	
4	RTH Pekarangan Tempat Usaha	X	X	I	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	I	X	X	
B	Zona Suaka Alam dan Cagar Budaya (SC)																						
1	Suaka Alam	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
2	Cagar Budaya	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
C	Zona Perumahan (R)																						
1	Asrama Mahasiswa / Pelajar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2	Rumah Kos	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
3	Rumah Adat	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
4	Rumah Dinas Karyawan Swasta	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	B	B	
5	Rumah Dinas PNS	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
D	Zona Perdagangan dan Jasa (K)																						
1	Ruko	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2	Warung / Toko	X	X	X	X	T	T	I	B	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	
3	Pertokoan	X	X	X	X	B	B	I	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
4	Pasar Tradisional	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
5	Pasar lingkungan	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
6	Hotel / Motel	X	X	X	X	B	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
7	Restoran / Rumah Makan	X	X	X	X	B	B	T	B	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
8	Salon Kecantikan / SPA	X	X	X	X	B	B	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
9	SPBU	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
E	Zona Perkantoran (KT)																						
1	Kantor Pemerintahan	X	X	X	X	B	B	B	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	
2	Kantor Bisnis Swasta	X	X	X	X	B	B	T	I	X	X	X	X	X	B	B	B	X	X	X	B	B	



No	Kegiatan	Zona		Perindungan Setempat		Ruang Terbuka Hijau		Perumahan		Perdagangan & Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum					Industri	Peruntukan Lain		Peruntukan Khusus	Peruntukan Khusus	Ruang Terbuka Non Hijau	Zona Peruntukan Campuran					
		PS-1	PS-2	RTH-1	RTH-2	R-3	R-4	K-3	KT-1			SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	SPU-5		I-1	PL-1				PL-2	KH-1	KH-3	RTNH-1	C-1	C-2
F	Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU)																											
1	Sekolah Taman Kanak-Kanak (TK)	X	X	X	X	B	B	B	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B			
2	Sekolah Dasar (SD)	X	X	X	X	B	B	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B			
3	Sekolah lanjutan Tingkat Pertama (SLTP / SMP)	X	X	X	X	B	B	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B			
4	Sekolah lanjutan Tingkat Atas (SLTA / SMU)	X	X	X	X	B	B	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B			
5	Sarana Perguruan Tinggi / Universitas (Diploma / Strata)	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
6	Terminal Penumpang Tipe B atau C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
7	Lapang Olahraga	B	B	X	X	B	B	X	X	T	X	I	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	B	B				
8	Sarana Peribadatan	X	X	X	X	T	T	B	B	T	T	B	B	I	I	X	B	X	X	X	X	X	T	T				
G	Zona Industri (I)																											
1	Industri Makanan dan Minuman	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	B	B				
2	Industri Non Polutan Lainnya	X	X	X	X	B	B	B	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	B	B				
H	Zona Peruntukan Lain (PL)																											
1	Pertanian Lahan Tanaman Pangan (sawah)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
2	Pertanian Lahan Tanaman Hortikultura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
3	Hutan Produksi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
4	Perkebunan	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
5	Peternakan Besar (Sapi, Kerbau, Kambing)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
6	Peternakan Unggas (Ayam, Itik, dll)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
7	Perikanan Ikan Tawar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
8	Wisata Alam	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
9	Wisata Buatan	X	X	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	B	B				
I	Zona Peruntukan Khusus (KH)																											
1	Kantor Kepolisian / Komplek Kepolisian	X	X	X	X	B	B	B	B	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	B	B				
2	Kantor TNI / Komplek Militer	X	X	X	X	B	B	B	B	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	B	B				
3	Komplek Lapas (Lembaga Pemasyarakatan)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X			
4	Gardu Induk Listrik	X	B	X	X	B	B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	B	B				
5	Tempat Pembuangan Sampah Akhir (TPA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B	X	X	X	X	X	X	X	X			



B. Zona Perumahan (R)

1. Subzona Rumah Kepadatan Sedang (R-3)

Pemanfaatan subzona rumah kepadatan sedang (R-3), memiliki kepadatan bangunan 40-100 rumah/ha, terdiri atas:

a) Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi (T), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala layanan unit RW(250 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (toko, warung, dll) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - luas lantai minimal 50 m²;
 - minimal luas lahan 100 m²;
 - KDB maksimal 80%;
 - KLB maksimal 1,8;
 - KDH minimal 20 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 2) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat RW(6.000 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel dan *fotocopy* (pertokoan, dll) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - luas lantai minimal 1.200 m²;
 - luas lahan minimal 3.000 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 1,8;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis); dan
 - lokasi sebaiknya berada di pusat dan tidak menyeberang jalan lingkungan.
- 3) Sarana pelayanan umum (SPU) skala layanan unit RT (250 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 45 m²;
 - minimal luas lahan 100 m²;
 - KDB maksimal 70%;



- KLB maksimal 1,8;
 - KDH minimal 30 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 4) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat RW (2.500 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 300 m²;
 - minimal luas lahan 600 m²;
 - KDB maksimal 70 %;
 - KLB maksimal 1,8;
 - KDH minimal 30 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 5) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 1.800 m²;
 - minimal luas lahan 3.600 m²;
 - KDB maksimal 70 %;
 - KLB maksimal 2,0;
 - KDH minimal 30 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis); dan
 - lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.

b) Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet dan wartel (pusat pertokoan, pasar lingkungan, dll) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 13.500 m²;
 - minimal luas lahan 10.000 m²;
 - KDB maksimal 80 %;



- KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
 - lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan;
 - dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini;
 - harus dilengkapi dengan:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat.
- 2) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat kecamatan(120.000 penduduk) yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, dan industri kecil (pusat perbelanjaan dan niaga, dll) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 36.000 m²;
 - minimal luas lahan 36.000 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
 - lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan.
 - dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini;
 - harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.



- memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan
 - harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.
- 3) Fasilitas perkantoran (KT) skala pelayanan tingkat kecamatan(120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 1.000 m²;
 - minimal luas lahan 2.500 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
 - lokasinya terletak pada jalan lokal atau di atasnya dan mengelompok dengan pusat wilayah;
 - harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
 - harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.
- 4) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat kecamatan (120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
 - minimal luas lantai 420 m²;
 - minimal luas lahan 1.000 m²;
 - KDB maksimal 80%;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis)



- lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan
- dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini
- harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
- memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
- mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
- harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.

2. Subzona Rumah Kepadatan Rendah (R-4)

Pemanfaatan subzona rumah kepadatan rendah (R-4), memiliki kepadatan bangunan 10-40 rumah/hektar, terdiri atas:

a) Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi (T), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala layanan unit RW(250 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (toko, warung, dll) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - luas lantai minimal 50 m²;
 - minimal luas lahan 100 m²;
 - KDB maksimal 80%;
 - KLB maksimal 1,6;
 - KDH minimal 20 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 2) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat RW (6.000 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel dan fotocopy (pertokoan, dll) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - luas lantai minimal 1.200 m²;



- luas lahan minimal 3.000 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 2,7;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis); dan
 - lokasi sebaiknya berada di pusat dan tidak menyeberang jalan lingkungan.
- 3) Sarana pelayanan umum (SPU) skala layanan unit RW (250 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 45 m²;
 - minimal luas lahan 100 m²;
 - KDB maksimal 70%;
 - KLB maksimal 1,6;
 - KDH minimal 30 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 4) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat RW (2.500 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 300 m²;
 - minimal luas lahan 600 m²;
 - KDB maksimal 70 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 30 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 5) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 1.800 m²;
 - minimal luas lahan 3.600 m²;
 - KDB maksimal 70 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 30 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis); dan



- lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.

b) Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

1) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet dan wartel (pusat pertokoan, pasar lingkungan, dll) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:

- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- minimal luas lantai 13.500 m²;
- minimal luas lahan 10.000 m²;
- KDB maksimal 80 %;
- KLB maksimal 2,4;
- KDH minimal 20 %;
- Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
- lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan;
- dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini;
- harus dilengkapi dengan:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
- Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat.

2) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat kecamatan (120.000 penduduk) yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, dan industri kecil (pusat perbelanjaan dan niaga, dll) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:

- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- minimal luas lantai 36.000 m²;



- minimal luas lahan 36.000 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
 - lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan.
 - dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini;
 - harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan
 - harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.
- 3) Fasilitas perkantoran (KT) skala pelayanan tingkat kecamatan(120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 1.000 m²;
 - minimal luas lahan 2.500 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
 - lokasinya terletak pada jalan lokal atau di atasnya dan mengelompok dengan pusat wilayah;
 - harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.



- Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
 - harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.
- 4) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat kecamatan (120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
 - minimal luas lantai 420 m²;
 - minimal luas lahan 1.000 m²;
 - KDB maksimal 80%;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis)
 - lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan
 - dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini
 - harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
 - harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.

C. Zona Perdagangan dan Jasa (K)

1. Subzona Perdagangan dan Jasa Deret (K-3)

Pemanfaatan subzona perdagangan dan jasa deret (K-3) Kawasan Perencanaan, terdiri atas:

a) Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi (T), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Perumahan kepadatan sedang (R-3), memiliki kepadatan bangunan 40-100 rumah/hektar diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;



- luas lantai minimal 120 m²;
 - minimal luas lahan 200 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 1,6;
 - KDH minimal 20 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis).
- 2) Perumahan kepadatan rendah (R-4), memiliki kepadatan bangunan 10-40 rumah/hektar diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - luas lantai minimal 200 m²;
 - minimal luas lahan 250 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 1,6;
 - KDH minimal 20 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 3) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat RW (2.500 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
 - minimal luas lantai 300 m²;
 - minimal luas lahan 600 m²;
 - KDB maksimal 80 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 20 %; dan
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 4) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - minimal luas lantai 1.800 m²;
 - minimal luas lahan 3.600 m²;
 - KDB maksimal 70 %;
 - KLB maksimal 2,4;
 - KDH minimal 30 %;
 - Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis); dan
 - lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.



b) Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

1) Fasilitas perkantoran (KT) skala pelayanan tingkat kecamatan(120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:

- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- minimal luas lantai 1.000 m²;
- minimal luas lahan 2.500 m²;
- KDB maksimal 80 %;
- KLB maksimal 2,4;
- KDH minimal 20 %;
- Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis);
- lokasinya terletak pada jalan lokal atau di atasnya dan mengelompok dengan pusat wilayah;
- harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
- Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
- Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
- harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.

2) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat kecamatan (120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:

- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- minimal luas lantai 420 m²;
- minimal luas lahan 1.000 m²;
- KDB maksimal 80 %;
- KLB maksimal 2,4;
- KDH minimal 20 %;
- Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis);
- lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan;
- dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini



- harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
 - harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.
- 3) SPBU diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
 - melaksanakan penyusunan dokumen UKL dan UPL;
 - melaksanakan penyusunan dokumen ANDALIN;
 - Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan
 - Memenuhi aturan lain yang terkait dengan SPBU.
- 4) Kompleks militer diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat; dan
 - Memenuhi aturan lain yang terkait dengan Kompleks Militer.

D. Zona Perkantoran (KT)

Ketentuan pemanfaatan ruang zona perkantoran (KT) Kawasan Perencanaan adalah subzona kantor pemerintah (KT-1) dan subzona kantor swasta (KT-2), yaitu:

a) Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi (T), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Perumahan kepadatan sedang (R-3), memiliki kepadatan bangunan 40-100 rumah/hektar diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ luas lantai minimal 120 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 200 m²;
 - KDB maksimal 80 %;



- ❖ KLB maksimal 1,6;
 - ❖ KDH minimal 20 %; dan
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis).
- 2) Perumahan kepadatan rendah (R-4), memiliki kepadatan bangunan 10-40 rumah/hektar diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ luas lantai minimal 200 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 250 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 1,6;
 - ❖ KDH minimal 20 %; dan
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 3) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala layanan unit RW (250 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari (toko, warung, dll) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ luas lantai minimal 50 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 100 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80%;
 - ❖ KLB maksimal 1,6;
 - ❖ KDH minimal 20 %; dan
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 4) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat RW (6.000 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel dan fotocopy (pertokoan, dll) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ luas lantai minimal 1.200 m²;
 - ❖ luas lahan minimal 3.000 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,7;
 - ❖ KDH minimal 20 %;
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis); dan
 - ❖ lokasi sebaiknya berada di pusat dan tidak menyeberang jalan lingkungan.



- 5) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat RW (2.500 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
 - ❖ minimal luas lantai 300 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 600 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;
 - ❖ KDH minimal 20 %; dan
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 6) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) diijinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ minimal luas lantai 1.800 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 3.600 m²;
 - ❖ KDB maksimal 70 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;
 - ❖ KDH minimal 30 %;
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis); dan
 - ❖ lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.

b) Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan(30.000 penduduk) yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet dan wartel (pusat pertokoan, pasar lingkungan, dll) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ minimal luas lantai 13.500 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 10.000 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;
 - ❖ KDH minimal 20 %;
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);



- ❖ lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan;
 - ❖ dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini;
 - ❖ harus dilengkapi dengan:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - ❖ Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat.
- 2) Fasilitas perdagangan dan jasa (K) skala pelayanan tingkat kecamatan (120.000 penduduk) yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, dan industri kecil (pusat perbelanjaan dan niaga, dll) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ minimal luas lantai 36.000 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 36.000 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;
 - ❖ KDH minimal 20 %;
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis);
 - ❖ lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan.
 - ❖ dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini;
 - ❖ harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - ❖ memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - ❖ mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan
 - ❖ harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.



- 3) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat kecamatan(120.000 penduduk) diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
 - ❖ minimal luas lantai 420 m²;
 - ❖ minimal luas lahan 1.000 m²;
 - ❖ KDB maksimal 80%;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;
 - ❖ KDH minimal 20 %;
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 12 meter (3 lapis)
 - ❖ lokasinya terletak pada jalan lokal dan mengelompok dengan pusat kecamatan
 - ❖ dalam radius 500 m hanya boleh ada 1 fasilitas perdagangan tipe ini
 - ❖ harus dilengkapi:
 - tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - halte atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - pos keamanan;
 - sistem pemadam kebakaran;
 - musholla/tempat ibadah.
 - ❖ memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - ❖ mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
 - ❖ harus dilengkapi dengan dokumen ANDALIN.
- 4) SPBU diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
 - ❖ melaksanakan penyusunan dokumen UKL dan UPL;
 - ❖ melaksanakan penyusunan dokumen ANDALIN;
 - ❖ Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - ❖ Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan
 - ❖ Memenuhi aturan lain yang terkait dengan SPBU.
- 5) Kompleks militer diijinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat; dan



- ❖ Memenuhi aturan lain yang terkait dengan Kompleks Militer.

E. Zona Peruntukan Lain (PL)

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona peruntukan lain (PL) di Kawasan Perencanaan adalah pemanfaatan ruang subzona pertanian (PL-1a), subzona perkebunan (PL-1b), subzona pariwisata (PL-3) dan subzona belukar rawa(PL-4).

Pemanfaatan subzona pariwisata (PL-3) Kawasan Perencanaan, terdiri atas:

a) Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi (T), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Perumahan memiliki kepadatan bangunan ≤ 10 rumah/hektar diizinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ luas lantai minimal 200 m^2 ;
 - ❖ minimal luas lahan 250 m^2 ;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 1,6;
 - ❖ KDH minimal 20 %; dan
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).
- 2) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat RW (2.500 penduduk) diizinkan dengan secara terbatas dengan ketentuan:
 - ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
 - ❖ minimal luas lantai 300 m^2 ;
 - ❖ minimal luas lahan 600 m^2 ;
 - ❖ KDB maksimal 80 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;
 - ❖ KDH minimal 20 %; dan
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis).

b) Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (B), dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Sarana pelayanan umum (SPU) skala pelayanan tingkat Desa/Kelurahan (30.000 penduduk) diizinkan dengan secara bersyarat dengan ketentuan:
 - ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ minimal luas lantai 1.800 m^2 ;
 - ❖ minimal luas lahan 3.600 m^2 ;
 - ❖ KDB maksimal 70 %;
 - ❖ KLB maksimal 2,4;



- ❖ KDH minimal 30 %;
 - ❖ Tinggi bangunan maksimal 8 meter (2 lapis); dan
 - ❖ lokasinya terletak pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.
- 2) SPBU diijinkan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
 - ❖ melaksanakan penyusunan dokumen UKL dan UPL;
 - ❖ melaksanakan penyusunan dokumen ANDALIN;
 - ❖ Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat;
 - ❖ Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan
 - ❖ Memenuhi aturan lain yang terkait dengan SPBU.
- 3) Kompleks militer diijinkan secara bersyarat dengan ketentuan:
- ❖ tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - ❖ Memperoleh persetujuan Ketua RW dan Ketua Desa/Kelurahan serta masyarakat setempat; dan
 - ❖ Memenuhi aturan lain yang terkait dengan Kompleks Militer.

F. Zona Peruntukan Khusus (K)

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona khusus (KH) di Kawasan Perencanaan adalah pemanfaatan ruang subzona kantor/komplek kepolisian (KH-1a), subzona kantor / komplek TNI/Militer (KH-1b), subzona komplek Lapas (KH-1c), subzona gardu induk listrik (KH-2b) dan subzona TPA (KH-1f),,

Pemanfaatan ruang khusus (KH) Kawasan Perencanaan, dengan ketentuan:

- a) Merujuk pada persyaratan khusus yang terkait (PP No.43 Tahun 2010).
- b) Jenis-jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan AMDAL dapat dilihat pada Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor: 17 tahun 2001 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi dengan AMDAL.

8.1.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Intensitas pemanfaatan ruang adalah hubungan antara Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Tapak Besmen (KTB), Ketinggian Bangunan, Jarak Bebas, yang diatur sedemikian rupa sehingga menjadi satu kesatuan yang serasi. Intensitas ruang diperhitungkan atas area perencanaan berupa unit-unit pemilikan tanah yang merupakan gabungan atau pemecahan dari



perpetakan atau persil. Guna mengetahui ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan Kawasan Perencanaan dapat dilihat pada **Tabel 8.3**.



Tabel 8.3 Matriks Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Tata Bangunan Kawasan Perencanaan

No	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang	Zona Kode	Perlindungan Setempat	Ruang Terbuka Hijau	Perumahan		Perdagangan dan Jasa		Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum						Industri	Peruntukan Lainnya	Peruntukan Khusus	Zona Peruntukan Campuran		Ruang Terbuka Non Hijau
			PS	RTH	R-3	R-4	K-1	K-3	KT-1	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	SPU-6	I-1	PL	KH	R-3	R-4	RTNH	
1	Dimensi Perpetakan Minimum																				
	Luas Perpetakan Minimum (m ²)	-	1,250	200	400	10,000	10,000	1,000	3,600	3,600	3,600	2,000	2,000	50,000	*)	*)		200	400	1,250	
	Lebar Perpetakan (m)	-	*)	10	20	10	10	20	10	10	10	20	20	100	*)	*)		10	20	*)	
	Lebar Jalan (ROW) min. (m)	-	9	9	6	9	9	11	9	9	9	9	9	11	*)	*)		9	6	9	
2	Persyaratan Jarak Bebas																				
	Garis Sempadan Bangunan (GSB)	-	5.5	5.5	4	5.5	5.5	7.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	7.5	*)	*)		5.5	4	5.5	
	Samping Min (m)	15	*)	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	4	*)	*)		3	4	*)	
	Belakang Min (m)	15	*)	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	4	*)	*)		3	4	*)	
	Besmen depan min (m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*)	*)		-	-	-	
	Besmen samping dan belakang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*)	*)		-	-	-	
3	Koefisien Dasar Bangunan Maks.																				
	Lingkungan Padat	-	30	70	70	80	80	80	70	70	70	70	70	-	*)	*)		70	70	30	
	Lingkungan Kurang Padat	-	25	60	60	70	70	70	60	60	60	60	60	-	*)	*)		60	60	25	
	Lingkungan Tidak Padat	-	20	50	50	60	60	60	50	50	50	50	50	60	*)	*)		50	50	20	
4	Koefisien Lantai Bangunan (KLB)																				
	Lingkungan Padat	-	-	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2	2	2	2	2	-	*)	*)		2.4	2.4	-	
	Lingkungan Kurang Padat	-	-	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	-	*)	*)		2.4	2.4	-	
	Lingkungan Tidak Padat	-	-	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	2	*)	*)		1.8	1.8	-	
5	Koefisien Dasar Hijau Min. (%):																				
	Lingkungan Padat	100	70	30	30	40	40	40	50	40	40	40	40	-	*)	*)		30	30	70	
	Lingkungan Kurang Padat	100	75	40	40	50	50	50	55	50	50	50	50	-	*)	*)		40	40	75	
	Lingkungan Tidak Padat	100	80	50	50	60	60	60	60	60	60	60	60	40	*)	*)		50	50	80	
6	Koefisien Tapak Besmen Maks.																				
	Lingkungan Padat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lingkungan Kurang Padat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lingkungan Tidak Padat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	Analisa Terhadap Dampak	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	TP	P		P	P	P	



Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang Kawasan Perencanaan sebagai berikut:

a. Zona Perlindungan Setempat (PS)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada zona perlindungan setempat (PS) di Kawasan Perencanaan adalah subzona sempadan sungai (PS-2), dengan ketentuan:

- a) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
- ❖ Lingkungan padat minimal 100%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 100%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 100%;

b. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)

1. Subzona RTH (RTH)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona RTH (RTH-1), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
- ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
- ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

c. Zona Perumahan (R)

1. Subzona Rumah Kepadatan Sedang (R-3)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona rumah kepadatan sedang (R-3), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
- ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
- ❖ Lingkungan padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,8;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
- ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;

2. Subzona Rumah Kepadatan Rendah (R-4)



Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona rumah kepadatan rendah (R-4), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,8;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

d. Zona Perdagangan dan Jasa (K)

1. Subzona Perdagangan dan Jasa Deret (K-3)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona perdagangan dan jasa deret (K-3), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 80%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 60%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,8;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 20%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 40%;

e. Zona Perkantoran (KT)

1. Subzona Kantor Pemerintahan (KT-1)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona kantor pemerintah (KT-1), dengan ketentuan:



- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 80%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 60%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 2,4;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,8;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 20%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 40%;

f. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU)

1. Subzona Sarana Pendidikan (SPU-1)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona sarana pendidikan (SPU-1), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,0;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 1,6;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,6;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

2. Subzona Sarana Transportasi (SPU-2)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona sarana transportasi (SPU-2), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;



- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,0;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 1,6;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,6;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

3. Subzona Sarana Kesehatan (SPU-3)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona sarana kesehatan (SPU-3), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,0;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 1,6;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,6;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

4. Subzona Sarana Olah Raga (SPU-4)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona sarana olah raga (SPU-4), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,0;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 1,6;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,6;



- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

5. Subzona Sarana Peribadatan (SPU-6)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang subzona sarana peribadatan (SPU-6), dengan ketentuan:

- a) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 70%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 60%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 50%;
- b) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 2,0;
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 1,6;
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 1,6;
- c) KDH (Koefisien Dasar Hijau)
 - ❖ Lingkungan padat minimal 30%;
 - ❖ Lingkungan kurang padat minimal 40%;
 - ❖ Lingkungan tidak padat minimal 50%;

8.1.3 Ketentuan Tata Bangunan

Tata bangunan adalah bentuk, besaran, peletakan, ketinggian bangunan dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai. Pengaturannya merujuk pada norma perancangan kota/perkotaan (*urban design*).

Ketentuan tata bangunan Kawasan Perencanaan sebagai berikut:

A. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)

1. Subzona RTH (RTH)

Ketentuan tata bangunan subzona RTH (RTH) dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ GSB minimal $\frac{1}{2}$ ROW + 1.
- b) Tampilan Bangunan
 - ❖ Estetika bangunan penempatan RTH privat seluruh atau sebagian penempatannya wajib di depan bangunan yang direncanakan.



- ❖ Apabila kegiatan membangun bangunan gedung yang ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) 0 (nol), maka wajib menyediakan penghijauan berbentuk pot di depan bangunan yang dituangkan dalam surat pernyataan.
- ❖ Pemanfaatan RTH Privat dapat berupa taman, taman atap, taman pergola, tanaman dalam pot dan penghijauan lainnya.

B. Zona Perumahan (R)

1. Subzona Rumah Kepadatan Sedang (R-3)

Ketentuan tata bangunan subzona rumah kepadatan sedang (R-3), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 9 meter.
 - ❖ GSB minimal 5,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona rumah kepadatan sedang (R-3) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

2. Subzona Rumah Kepadatan Rendah (R-4)

Ketentuan tata bangunan subzona rumah kepadatan rendah (R-4), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 6 meter.
 - ❖ GSB minimal 4 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona rumah kepadatan rendah (R-4) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur



tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.

- ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

C. Zona Perdagangan dan Jasa (K)

1. Subzona Perdagangan dan Jasa Deret (K-3)

Ketentuan tata bangunan subzona perdagangan dan jasa deret (K-3), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 9 meter.
 - ❖ GSB minimal 5,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona perdagangan dan jasa deret (K-3) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

D. Zona Perkantoran (KT)

1. Subzona Kantor Pemerintah (KT-1)

Ketentuan tata bangunan subzona kantor pemerintah (KT-1), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 11 meter.
 - ❖ GSB minimal 6,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 12 meter (3 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona kantor pemerintah (KT-1) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.



- ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

E. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU)

1. Subzona Sarana Pendidikan (SPU-1)

Ketentuan tata bangunan subzona sarana pendidikan (SPU-1), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 9 meter.
 - ❖ GSB minimal 5,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona sarana pendidikan (SPU-1) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

2. Subzona Sarana Transportasi (SPU-2)

Ketentuan tata bangunan subzona sarana transportasi (SPU-2), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 11 meter.
 - ❖ GSB minimal 6,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona sarana transportasi (SPU-2) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

3. Subzona Sarana Kesehatan (SPU-3)

Ketentuan tata bangunan subzona sarana kesehatan (SPU-3), dengan ketentuan:



- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 9 meter.
 - ❖ GSB minimal 5,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona sarana kesehatan (SPU-3) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

4. Subzona Sarana Olah Raga (SPU-4)

Ketentuan tata bangunan subzona sarana olah raga (SPU-4), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 9 meter.
 - ❖ GSB minimal 5,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona sarana olah raga (SPU-4) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

5. Subzona Sarana Peribadatan (SPU-6)

Ketentuan tata bangunan subzona sarana peribadatan (SPU-6), dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 9 meter.
 - ❖ GSB minimal 5,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 8 meter (2 lantai);



- ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 8 meter (2 lantai);
- ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).



- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona sarana peribadatan (SPU-6) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

F. Zona Industri (I)

Ketentuan tata bangunan pada zona industri (I) di Kawasan Perencanaan adalah subzona industri kecil (I-1) dan subzona aneka industri, dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Lebar jalan (ROW) minimal 11 meter.
 - ❖ GSB minimal 6,5 meter.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Lingkungan padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan kurang padat maksimal 8 meter (2 lantai);
 - ❖ Lingkungan tidak padat maksimal 8 meter (2 lantai).
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona industri kecil (I-3) dan sub aneka industri (I-4) adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 - ❖ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

G. Zona Peruntukan Khusus (KH)

Ketentuan tata bangunan pada zona peruntukan khusus (KH) di Kawasan Perencanaan, dengan ketentuan:

- a) GSB (Garis Sempadan Bangunan)
 - ❖ Merujuk pada persyaratan khusus yang terkait.
- b) Tinggi Bangunan
 - ❖ Merujuk pada persyaratan khusus yang terkait.
- c) Tampilan Bangunan
 - ❖ Merujuk pada persyaratan khusus yang terkait.

8.1.4 Ketentuan Prasarana Minimal

Untuk terciptanya kelancaran kegiatan di dalam kawasan perencanaan diperlukan menyiapkan prasarana penunjang antara lain berupa :





A. Jalur Pejalan Kaki

- a. Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan LOS B seluas 5,6m²/pejalan kaki dan arus pejalan kaki lebih dari 16-23 orang/menit/meter.
- b. Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau serta dapat terintegrasi dengan tempat parkir/jalur sepeda.

B. Ruang Terbuka Hijau

- a. Ruang terbuka hijau berupa taman rekreasi skala RW dan Desa/Kelurahan.
- b. Ruang terbuka hijau privat sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku.

C. Utilitas Perkotaan

- a. Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit.
- b. Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan.
- c. Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 4 meter.

D. Prasarana Lingkungan

- a. Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
- b. Tempat sampah volume 50 liter sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 1,5 meter kubik dengan metode angkut tidak tetap.
- c. Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok.
- d. Tersedia prasarana pembuangan limbah domestik sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (*sistem off site*).
- e. Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
- f. Untuk rumah tanah, setiap bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah, sedangkan rumah susun atau apartemen diperkenankan menggunakan bak septik komunal.
- g. Setiap bangunan dan pemanfaatan ruang harus menyediakan ruang parkir atas volume parkir yang ditimbulkan. Ketentuan ARP sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku. Sistem parkir direncanakan dengan sistem parkir *on - street*, sistem parkir *off - street* dan penetapan tarif parkir.
- h. Penyediaan sarana dan prasarana pada suatu wilayah harus memperhatikan aksesibilitas untuk difabel dalam rangka menuju, mencapai dan menggunakan



fasilitas yang ada. Persyaratan yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan prasarana aksesibilitas antara lain aman, nyaman dan legal.

i. Ketentuan papan iklan:

- 1) Penempatan *signage* termasuk papan iklan/reklame, harus membantu orientasi tetapi tidak mengganggu karakter lingkungan yang ingin diciptakan/dipertahankan, baik yang penempatannya pada bangunan keveling, pagar, atau ruang publik.
- 2) Pemasangan iklan tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas dan pejalan kaki.
- 3) Ketinggian dan dimensi iklan tidak diperkenankan mengganggu pandangan/ *view* ke arah bangunan atau sinar lampu penerangan jalan.

E. Fasilitas Pendukung

- a. Fasilitas kesehatan minimal berupa puskesmas pembantu dan posyandu.
- b. Fasilitas pendidikan dari SD hingga SMA yang dikembangkan secara terbatas jumlahnya.

8.1.5 Ketentuan Pelaksanaan

- A. Pembangunan bangunan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan dan keringanan pajak.
- B. Pembangunan bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya izin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- C. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya izin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- D. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 6 bulan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

Adapun bentuk dari insentif dan disinsentifnya bisa berupa :



- Insentif kepada pemerintah daerah diberikan, antara lain, dalam bentuk: pemberian kompensasi;
- urun saham;
- pembangunan serta pengadaan infrastruktur; atau
- penghargaan.

Insentif kepada masyarakat diberikan, antara lain, dalam bentuk:

- keringanan pajak;
- pemberian kompensasi;
- imbalan;
- sewa ruang;
- urun saham;
- penyediaan infrastruktur;
- kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
- penghargaan.

Disinsentif kepada pemerintah daerah diberikan, antara lain, dalam bentuk:

- pembatasan penyediaan infrastruktur;
- pengenaan kompensasi; dan/atau
- penalti.

Disinsentif dari Pemerintah kepada masyarakat dikenakan, antara lain, dalam bentuk:

- pengenaan pajak yang tinggi;
- pembatasan penyediaan infrastruktur;
- pengenaan kompensasi; dan/atau
- penalti.

8.2 MATERI PILIHAN

8.2.1 Ketentuan Tambahan

- a. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
- b. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata (*homestay*, wisma, dsb.) sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
- c. Kegiatan bersifat pelayanan lingkungan yang luasnya melebihi ambang batas KDB yang ditentukan dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja (seperti fasilitas kesehatan/pendidikan pra sekolah/balai pertemuan) hanya



diperkenankan untuk menempati zona sarana pelayanan umum yang sudah ditentukan.

8.2.2 Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus pada sub zona rumah kepadatan sangat rendah, rumah kepadatan rendah, dan rumah kepadatan sedang pada kawasan perencanaan ini adalah :

- a. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa atau patahan sesar, maka :
 - 1) Mendirikan bangunan vital dan strategis atau bangunan lainnya yang mengundang konsentrasi banyak manusia, menggunakan konstruksi tahan guncangan gempa.
 - 2) Tidak membangun permukiman, sarana dan prasarana lainnya di daerah timbunan yang kurang memenuhi syarat tingkat kepadatannya dan aluvial pantai dan sungai tanpa rekayasa teknologi.
 - 3) Tidak mendirikan bangunan, sarana dan prasarana lainnya diatas dan atau di bawah tebing.
 - 4) Melakukan pelatihan-pelatihan kebencanaan, guna memberitahu tanda-tanda akan terjadi bencana.
 - 5) Melakukan penyuluhan terhadap masyarakat di daerah rawan bencana.
 - 6) Memasyarakatkan rambu-rambu pada daerah rawan bencana.
 - 7) Melatih masyarakat di daerah rawan bencana agar bisa melaksanakan upaya-upaya menghindari dan penyelamatan apabila terjadi bencana
- b. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
 - 1) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir), KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.
 - 2) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir).
 - 3) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar $1 \text{ m}^3/\text{s}$,
 - 4) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.
- c. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan kebakaran, maka :
 - 1) Sarana jalan minimum yang dapat digunakan untuk akses pemadam kebakaran.
 - 2) Adanya sumber air di tandon atau bak penampungan.
 - 3) Penyediaan *hydrant* pada kawasan penduduk padat.



8.2.3 Ketentuan Standar Teknis

A. Standar Pembangunan Rumah Susun

Standar pembangunan rumah susun berikut ini terdiri atas standar alokasi tanah untuk pengembangan susun, fasilitas lingkungannya serta jenis besar fasilitas lingkungannya.

1. Luas Tanah

Luas tanah harus memenuhi ketentuan sebagaimana terlihat **Tabel 8.4**.

**Tabel 8.4 Luas Lahan Untuk Fasilitas Lingkungan Rumah Susun
Tabel 8.5 Dengan KDB 50%**

No	Jenis Peruntukan	Luas Lahan	
		Maksimum (%)	Minimum (%)
1	Bangunan Hunian	50	-
2	Bangunan Fasilitas	10	-
3	Fasilitas Ruang Terbuka	-	20
4	Prasarana Lingkungan	-	20

Keterangan :

- Luas tanah untuk fasilitas lingkungan rumah susun seluas-luasnya 30% dari luas seluruhnya.
- Luas tanah untuk fasilitas terbuka, taman sebagai penghijau, lapangan bermain anak-anak, dan atau lapangan olah raga sekurang-kurangnya 20 % dari luas fasilitas lingkungan rumah susun.

2. Fasilitas Lingkungan Pada Bangunan Hunian

Fasilitas lingkungan yang ditempatkan pada lantai bangunan rumah susun hunian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Maksimal 30% dari jumlah luas lantai bangunan.
- b. Tidak ditempatkan lebih dari lantai ke 3 bangunan rumah susun hunian.

B. Standar Kebutuhan Sarana Permukiman

Standar kebutuhan sarana permukiman yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam pembangunan wilayah perencanaan dapat dilihat pada **Tabel 8.5**.

**Tabel 8.6 Standar Perencanaan Pembangunan Sarana Permukiman**

No	Jenis Sarana / Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Luas Minimum (Meter ²)
A. Sarana RTH dan RTNH			
1	Tempat Bermain Lingkungan	250	250
2	Lapangan Olahraga / Tempat Bermain / Taman	3.000	150
3	Lapangan Olahraga	30.000	8.400
4	Gedung Olahraga	30.000	1.000
5	Kolam Renang	30.000	4.000
6	Lapangan Olahraga	120.000	10.000
7	Taman dan Tempat Bermain	120.000	10.000
8	Gedung Olahraga	120.000	10.000
9	Stadion Mini	480.000	50.000
10	Taman dan Tempat Rekreasi	480.000	30.000
11	Gedung Olahraga / Seni	480.000	3.000
12	Kompleks Olahraga	1.500.000	70.000
13	Taman Kota, Tempat Rekreasi, Hutan Kota	1.500.000	50.000
B. Sarana Pendidikan			
1	Taman Kanak-kanak	750	500
2	Sekolah Dasar	1.500	3.000
3	SLTP	15.000	4.000
4	SLTA	30.000	4.800
5	Perpustakaan	30.000	500
6	Akademi	480.000	5.000
7	Perpustakaan	480.000	1.000
8	Museum	480.000	3.000
9	Perguruan Tinggi	1.500.000	20.000
10	Perpustakaan	1.500.000	2.000
C Sarana Kesehatan			
1	Pos Kesehatan	3.000	200
2	Puskesmas	30.000	500
3	Rumah Sakit	30.000	3.000
4	Apotik	30.000	400
5	Laboratorium Kesehatan	30.000	300
6	Puskesmas Kecamatan/Balai Pengobatan	200.000	2.400
7	Rumah Sakit Pembantu Tipe C	480.000	10.000
8	Rumah Sakit Wilayah Tipe B	1.500.000	45.000



No	Jenis Sarana / Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Luas Minimum (Meter ²)
9	Rumah Sakit Gawat Darurat	1.500.000	30.000
D	Sarana Ibadah		
1	Mushalla	3.000	300
2	Mesjid Tingkat Desa/Gmpong/Kelurahan	30.000	2.000
3	Mesjid Tingkat Mukim	60.000	2.000
4	Mesjid Kecamatan	200.000	5.000
5	Tempat Ibadah Lainnya	200.000	2.000
6	Mesjid Tingkat Sub Wilayah	480.000	12.000
7	Mesjid Wilayah	1.500.000	20.000
8	Tempat Ibadah Lainnya	1.500.000	5.000
E	Sarana Sosial Budaya		
1	Balai Warga	3.000	300
2	Gedung Serba Guna	30.000	500
3	Balai Rakyat / Gedung Serba Guna	120.000	2.000
4	Gedung Jumpa Bakti / Gedung Serba Guna	480.000	10.000
5	Gedung Pertemuan Umum	1.500.000	5.000
6	Gedung Seni Tradisional		5.000
7	Balai Warga	3.000	300
8	Gedung Serbaguna	30.000	500
9	Balai Rakyat/Gedung Serba Guna	120.000	2.000
F	Sarana Hiburan dan Rekreasi		
1	Bioskop	30.000	2.000
2	Bioskop atau Teater	480.000	3.000
3	Gedung Hiburan/Rekreasi	1.500.000	6.000
4	Bioskop	1.500.000	4.000
5	Gedung Kesenian	1.500.000	10.000
G	Sarana Pelayanan Pemerintahan		
1	Pos Keamanan		
2	Kantor Desa/Gampong/Kelurahan/Desa/Kelurahan	30.000	1.000
3	Kantor Pelayanan Umum	30.000	750
4	Pos Tramtib	30.000	300
5	Pemadam Kebakaran	30.000	300
6	Kantor Pos	30.000	300
7	Kantor Kecamatan	200.000	3.750



No	Jenis Sarana / Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Luas Minimum (Meter ²)
8	Kantor Pelayanan Umum	200.000	4.200
9	KORAMIL/KOSEKTA	200.000	2.000
10	KUA/BP-4/Balai Nikah	200.000	670
11	Pemadam Kebakaran	200.000	1.250
12	Kantor Pos/Telkom	200.000	2.500
13	Kantor Pemerintahan	1.500.000	25.000
14	Kantor Pos Wilayah	1.500.000	6.000
15	Kantor KOWILKO	1.500.000	4.000
16	Kantor KODIM	1.500.000	3.500
17	Kantor Telepon Wilayah	1.500.000	7.500
18	Kantor PLN Wilayah	1.500.000	5.000
19	Kantor PDAM	1.500.000	5.000
20	Kantor Pengadilan Agama	1.500.000	3.000
21	Kantor Marwil Kebakaran	1.500.000	3.000
H	Sarana Perdagangan dan Jasa / Komersil		
1	Warung	250	100
2	Tempat Perbelanjaan	6.000	3.000
3	Pasar Lingkungan	30.000	10.000
4	Pasar/Pertokoan	60.000	10.000
5	Pusat Perbelanjaan/Pasar	480.000	36.000
6	Pusat Perbelanjaan Utama, Pasar, Pertokoan	1.500.000	85.000
I	Sarana Sosial Lainnya		
1	Panti Sosial	60.000	500
2	Panti Latihan Kerja	200.000	1.000
J	Sarana Penunjang Lainnya		
1	Gardu Listrik	3.000	400
2	Telepon Umum	3.000	400
3	Pengolahan Sampah	3.000	400
4	Pangkalan/Parkir Umum A	6.000	400
5	Pangkalan/Parkir Umum B	60.000	2.000
6	Depo Kebersihan	200.000	200
7	Gardu Listrik	200.000	500
8	Terminal Transit	480.000	8.000
9	Parkir Umum C	480.000	13.500

Sumber : Diolah Tahun 2015.



C. Standar Perencanaan Jalan

Dalam perencanaan jaringan jalan, sebagai bagian dari sistem prasarana transportasi, diperhatikan fungsi jalan yang akan direncanakan. Sistem perencanaan jaringan jalan yang terdapat di wilayah perencanaan mengacu kepada hirarki jalan, sebagaimana terlihat **Tabel 8.5**.

Tabel 8.7 Sistem Perencanaan Jaringan Jalan

Hirarki Jalan	Kecepatan Kendaraan (km/jam)	Minimal Lebar Jalan/ROW (meter)	GSJ Terhadap Bangunan (meter)
Arteri primer	≥ 60	≥ 11	≥ 6,50
Arteri sekunder	≥ 30	≥ 11	≥ 6,50
Kolektor primer	≥ 40	≥ 9	≥ 5,50
Kolektor sekunder	≥ 20	≥ 9	≥ 5,50
Lokal primer	≥ 20	≥ 7,5	≥ 4,75
Lokal sekunder	≥ 10	≥ 7,5	≥ 4,75
Lingkungan primer	≥ 15	≥ 6,5	≥ 4,25
Lingkungan sekunder	≥ 15	≥ 6,5	≥ 4,25

Sumber : PP No. 34 Tahun 2006

Ketentuan-ketentuan berkaitan dengan sistem perencanaan jaringan jalan adalah sebagai berikut:

- Secara umum sistem jaringan jalan dalam suatu kawasan harus menunjukkan adanya pola jaringan jalan yang jelas antara jalan-jalan utama dengan jalan kolektor/lokalnya, sehingga orientasi dari kawasan-kawasan fungsional yang ada dapat terstruktur.
- Fungsi penghubung dalam peranan jaringan jalan pada suatu kawasan ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- Penataan jalan tidak dapat terpisahkan dari penataan pedestrian, penghijauan, dan ruang terbuka umum.
- Penataan ruang jalan dapat sekaligus mencakup ruang-ruang antarbangunan yang tidak hanya terbatas dalam Dawasja dan termasuk untuk penataan elemen lingkungan, penghijauan, dan lain-lain.
- Pemilihan bahan pelapis jalan dapat mendukung pembentukan identitas lingkungan yang dikehendaki, dan kejelasan kontinuitas pedestrian.

Sistem perencanaan jaringan jalan yang terdapat di wilayah perencanaan mengacu kepada hirarki jalan, sebagaimana terlihat **Tabel 8.7**.

**Tabel 8.8 Fungsi Klasifikasi Jalan**

Klasifikasi	Jenis Gerakan Yang Dilayani	Penanganan Akses Yang Diinginkan	Penanganan Desai Yang Diinginkan
Arteri Primer (jalan Tol)	Terutama lalu lintas terusan gerakan-gerakan antar daerah dan antar sektor.	Tidak ada akses	Jalan berjalur 4 -8 dengan pemisahan persimpangan sepenuhnya
Arteri Sekunder	Terutama untuk menanggung lalu lintas terusan, gerakan antar sektor.	Akses yang terbatas ke manfaat-manfaat tanah yang utama	Tanjakan bagian jalan berjalur 2-6 memisahkan persimpangan-persimpangan lain terkendali
Kolektor Primer	Keseimbangan antara lalu lintas terusan dan lalu lintas akses, lalu lintas terusan tidak diwajibkan.	Akses langsung, penggunaan bagian depan jalan terkendali	Persimpangan jalan dengan 2-4 jalur tidak terkontrol
Kolektor Sekunder	Terutama lalu lintas akses, lalu lintas terusan dicegah.	Akses langsung	Jalan akses dengan 1-2 jalur
Lokal	Lalu lintas akses saja, bidang tanah atau pembangunan/perorangan.	Akses langsung	-

Sumber : diolah Tahun 2015

D. Standar Perencanaan Terminal Angkutan Umum

Terminal penumpang berdasarkan fungsi pelayanannya dibagi:

- Terminal Penumpang Tipe-A, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antarkota dalam Provinsi, angkutan kota dan angkutan perkotaan.
- Terminal Penumpang Tipe-B, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antarkota dalam Provinsi, angkutan kota dan/atau angkutan pedesaan/perkotaan.
- Terminal Penumpang Tipe-C, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan pedesaan/perkotaan.

Penentuan lokasi terminal penumpang harus memperhatikan:

- Rencana kebutuhan lokasi simpul yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi jalan.
- Rencana Umum Tata Ruang.
- Kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar terminal.



- d. Keterpaduan moda transportasi baik intra maupun antar moda.
- e. Kondisi topografi.
- f. Kelestarian lingkungan.

Pembangunan terminal dilengkapi dengan:

- a. Rancang Bangun Terminal.
- b. Analisis Dampak Lalu Lintas.
- c. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.

Dalam rancang bangun terminal penumpang harus memperhatikan :

- a. Fasilitas penumpang yang disyaratkan.
- b. Pembatasan yang jelas antara lingkungan kerja terminal dengan lokasi peruntukkan lainnya, misalnya pertokoan, perkantoran, sekolah dan sebagainya.
- c. Pemisahan antara lalu lintas kendaraan dan pergerakan orang di dalam terminal.
- d. Pemisahan yang jelas antara jalur angkutan Antar Kota Antar Provinsi, angkutan antar kota dalam Provinsi, angkutan kota dan angkutan pedesaan. Manajemen lalu lintas di dalam terminal dan di daerah pengawasan terminal.

Kriteria Perencanaan Terminal :

- a. Sirkulasi Lalu-lintas yang ditentukan berdasarkan ; • Jumlah arah perjalanan • Frekuensi perjalanan • Waktu yang diperlukan untuk turun/naik penumpang.
- b. Fasilitas Utama Terminal, terdiri dari: • Jalur pemberangkatan kendaraan umum • Jalur kedatangan kendaraan umum • Tempat tunggu kendaraan umum • Tempat istirahat sementara kendaraan umum • Bangunan kantor terminal • Tempat tunggu penumpang dan/atau pengantar, menara pengawas, loket penjualan karcis, rambu-rambu, dan papan informasi, yang memuat petunjuk jurusan, tarif dan jadwal perjalanan, pelataran parkir kendaraan pengantar dan taksi.
- c. Fasilitas Penunjang dalam pengoperasian terminal antara lain: • Kamar kecil/toilet • Mushalla • Kios/kantin • Ruang pengobatan • Ruang informasi dan pengaduan telepon umum • Tempat penitipan barang • Taman.
- d. Turun naik penumpang dan parkir bus tidak mengganggu kelancaran sirkulasi bus dan dengan memperhatikan keamanan penumpang.
- e. Luas Bangunan ditentukan menurut kebutuhan pada jam puncak berdasarkan kegiatan adalah:
- f. Tata Ruang Dalam dan Luar Bangunan Terminal harus memberikan kesan yang nyaman dan akrab. Luas pelataran terminal ditentukan berdasarkan kebutuhan pada jam puncak berdasarkan: • Frekuensi keluar masuk kendaraan • Kecepatan waktu



naik/turun penumpang • Kecepatan waktu bongkar/muat barang • Banyaknya jurusan yang perlu ditampung dalam sistem jalur.

- g. Sistem Parkir Kendaraan di dalam terminal harus ditata sedemikian rupa sehingga rasa aman, mudah dicapai, lancar dan tertib.

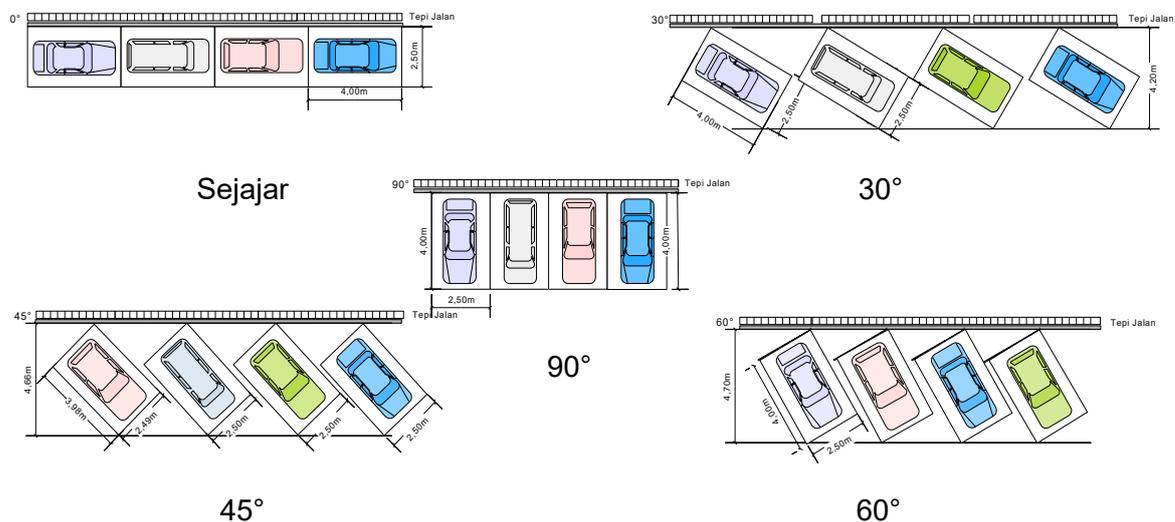
E. Standar Penyediaan Ruang Parkir

Sistem penyediaan parkir pada dasarnya ada dua yaitu melalui *off-street parking* dan *on-street parking*.

- a. **Parkir di Badan Jalan (*on-street parking*)** menggunakan sebagian badan jalan pada salah satu sisi atau kedua sisi untuk parkir.

Sasaran dari sistem ini adalah menghindarkan gangguan bagi lalu lintas secara umum yang diakibatkan dari penggunaan *on-street parking*. Dengan kata lain menghindarkan keadaan volume kendaraan lebih besar dari kapasitas jalan, sehingga menimbulkan kemacetan.

Luas kebutuhan parkir di tempat ini bergantung pada jumlah kendaraan yang diharapkan parkir dan sudut parkir. Umumnya parkir jenis ini menggunakan sudut parkir yang sejajar dengan badan jalan (bila jalannya kecil) atau membentuk sudut apabila jalannya cukup lebar. Sudut parkir yang umum digunakan adalah 30° , 45° , 60° , 90° . Tidak semua badan jalan dapat digunakan sebagai media parkir, sebagaimana terlihat **Gambar 8.1**.



Gambar 8.1 **Desain Geometri Parkir Sisi Jalan (On-Street Parking)**

- b. **Parkir di Luar jalan (*off-street parking*)**. Parkir di luar jalan merupakan parkir yang tidak memanfaatkan badan jalan. Jenis parkir ini antara lain adalah:

- 1) Pelataran Parkir (*open space parking*)

- 2) Bangunan Parkir (*park building*)
- 3) Parkir di Lantai Dasar (*besement parking*)

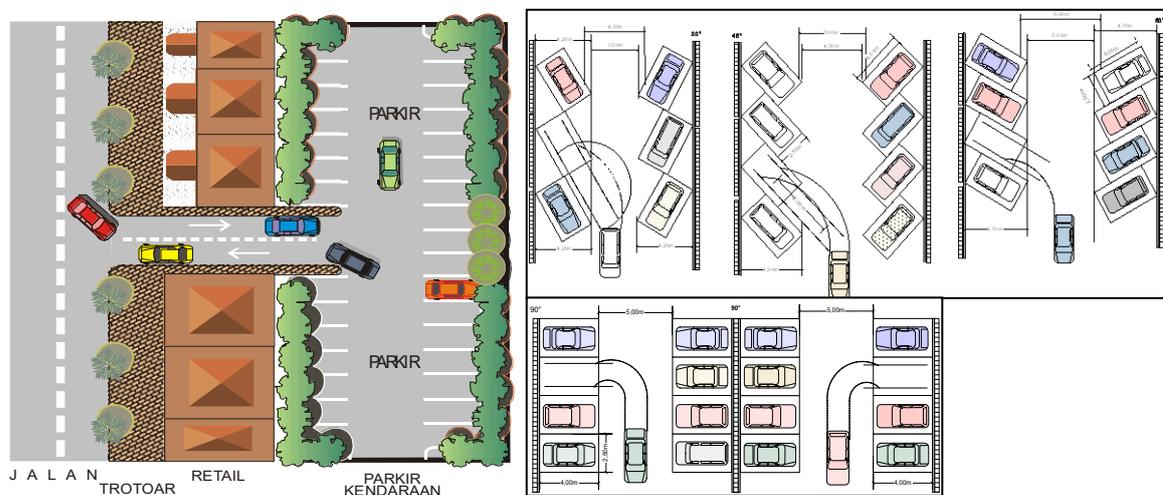
Ukuran lebar pintu keluar-masuk dapat ditentukan yaitu lebar 3 meter dan panjangnya harus dapat menampung tiga mobil berurutan dengan jarak antar mobil (spacing) sekitar 1,5 meter. Oleh karena itu panjang-lebar pintu keluar-masuk minimum 15 meter. Pergerakan kendaraan di area parkir dapat dibedakan menjadi jalur sirkulasi gang dan modul. Patokan umum yang dipakai adalah:

- 1) Panjang sebuah jalur gang tidak lebih dari 100 meter².
- 2) Jalur gang yang dimaksudkan untuk melayani lebih dari 50 kendaraan dianggap sebagai jalur sirkulasi.

Lebar minimum jalur sirkulasi

- 1) Untuk jalur satu arah = 3,5 meter
- 2) Untuk jalan dua arah = 6,5 meter

Untuk lebih jelasnya mengenai geometri ruang parkir di dalam persil dapat dilihat pada **Gambar 8.2**.



Gambar 8.2 **Ruang Parkir dan Desain Geometri Di Dalam Persil (Off-Street Parking)**

F. Standar Tempat Perhentian Kendaraan Penumpang Umum (TPKPU)

Tempat perhentian kendaraan penumpang umum (TPKPU) terdiri dari halte dan tempat perhentian bus.



- a. Halte adalah tempat perhentian kendaraan penumpang umum untuk menurunkan dan/atau menaikkan penumpang yang dilengkapi dengan bangunan.
- b. Tempat perhentian bus (*bus stop*) adalah tempat untuk menurunkan dan/atau menaikkan penumpang (selanjutnya disebut TPB).

Persyaratan umum tempat perhentian kendaraan penumpang umum adalah:

- 1) berada di sepanjang rute angkutan umum/bus;
- 2) terletak pada jalur pejalan (kaki) dan dekat dengan fasilitas pejalan (kaki);
- 3) diarahkan dekat dengan pusat kegiatan atau permukiman;
- 4) dilengkapi dengan rambu petunjuk;
- 5) tidak mengganggu kelancaran arus lalu-lintas.

Penentuan jarak antara halte dan/atau TPB dapat dilihat pada **Tabel 8.8**.

Tabel 8.9 Jarak Halte dan TPB

Zona	Tata Guna Lahan	Lokasi	Jarak Tempat Henti (m)
1	Pusat kegiatan sangat padat: pasar; pertokoan.	CBD, Kota	200 – 300*
2	Padat: perkantoran, sekolah, jasa.	Kota	300 – 400
3	Permukiman	Kota	300 – 400
4	Campuran padat: perumahan, sekolah, jasa.	Pinggiran	300 – 500
5	Campuran jarang: perumahan, ladang, sawah, tanah kosong.	Pinggiran	500 – 1000

Keterangan : *) Jarak 200 m dipakai bila sangat diperlukan saja, sedangkan jarak umumnya 300 m.

Tata letak halte dan/atau TPB terhadap ruang lalu lintas

- a. Jarak maksimal terhadap fasilitas penyeberangan pejalan kaki adalah 100 meter.
- b. Jarak minimal halte dari persimpangan adalah 50 meter atau bergantung pada panjang antrean.
- c. Jarak minimal gedung (seperti rumah sakit, tempat ibadah) yang membutuhkan ketenangan adalah 100 meter.
- d. Peletakan di persimpangan menganut sistem campuran, yaitu antara sesudah persimpangan (*farside*) dan sebelum persimpangan (*nearside*).

Jalur Pejalan Kaki adalah lintasan yang diperuntukkan untuk berjalan kaki, dapat berupa Trotoar, Penyeberangan Sebidang (penyeberangan zebra atau penyeberangan pelikan), dan Penyeberangan Tak Sebidang. Sedangkan fasilitas pejalan kaki adalah seluruh bangunan



pelengkap yang disediakan untuk pejalan kaki guna memberikan pelayanan demi kelancaran, keamanan dan kenyamanan, serta keselamatan bagi pejalan kaki.

Fasilitas Pejalan Kaki dapat dipasang dengan kriteria sebagai berikut:

a. Jalur Pejalan Kaki

- 1) Pada tempat-tempat dimana pejalan kaki keberadaannya sudah menimbulkan konflik dengan lalu lintas kendaraan atau mengganggu peruntukan lain, seperti taman, dan lain-lain.
- 2) Pada lokasi yang dapat memberikan manfaat baik dari segi keselamatan, keamanan, kenyamanan dan kelancaran.
- 3) Jika berpotongan dengan jalur lalu lintas kendaraan harus dilengkapi rambu dan marka atau lampu yang menyatakan peringatan/petunjuk bagi pengguna jalan.
- 4) Koridor Jalur Pejalan Kaki (selain terowongan) mempunyai jarak pandang yang bebas ke semua arah.
- 5) Dalam merencanakan lebar lajur dan spesifikasi teknik harus memperhatikan peruntukan bagi penyandang cacat.

b. Lapak Tunggu

- 1) Disediakan pada median jalan.
- 2) Disediakan pada pergantian roda, yaitu dari pejalan kaki ke roda kendaraan umum.

c. Lampu Penerangan

- 1) Ditempatkan pada jalur penyeberangan jalan.
- 2) Pemasangan bersifat tetap dan bernilai struktur.
- 3) Cahaya lampu cukup terang sehingga apabila pejalan kaki melakukan penyeberangan bisa terlihat pengguna jalan baik di waktu gelap/malan hari.
- 4) Cahaya lampu tidak membuat silau pengguna jalan lalu lintas kendaraan.

d. Perambuan

- 1) Penempatan dan dimensi rambu sesuai dengan spesifikasi rambu
- 2) Jenis rambu sesuai dengan kebutuhan dan sesuai dengan keadaan medan.

e. Pagar Pembatas

- 1) Apabila volume pejalan kaki di satu sisi jalan sudah > 450 orang/jam/lebar efektif (dalam meter).
- 2) Apabila volume kendaraan sudah > 500 kendaraan/jam.
- 3) Kecepatan kendaraan > 40 km/jalan.
- 4) Kecenderungan pejalan kaki tidak menggunakan fasilitas penyeberangan.
- 5) Bahan pagar bisa terbuat dari konstruksi bangunan atau tanaman.

f. Marka

- 1) Marka hanya ditempatkan pada Jalur Pejalan Kaki penyeberangan sebidang.
- 2) Keberadaan marka mudah terlihat dengan jelas oleh pengguna jalan baik di siang hari maupun malam hari.
- 3) Pemasangan marka harus bersifat tetap dan tidak berdampak licin bagi pengguna jalan.

g. Peneduh / Pelindung

Jenis peneduh disesuaikan dengan jenis Jalur Pejalan Kaki, dapat berupa:

- 1) Pohon pelindung, atap (mengikuti pedoman teknik lansekap);
- 2) Atap;
- 3) dll.



Gambar 8.3 Contoh Prototipe Sarana Pejalan Kaki Pada Ruas Jalan

G. Standar Kebutuhan dan Tingkat Pelayanan Air Bersih/Minum

Perhitungan kebutuhan air bersih pada umumnya didasarkan pada jumlah penduduk dan tingkat pelayanan. Sebagaimana yang tertuang dalam MDG's bahwa pada akhir tahun perencanaan jumlah penduduk yang dilayani sistem air bersih akan tereduksi 50%. Pada **Tabel 8.9** adalah kriteria yang umum digunakan untuk menghitung kebutuhan air bersih suatu daerah.

**Tabel 8.10 Standar Pelayanan Air Bersih/Minum**

Uraian	Satuan	Distribusi untuk Setiap Jenis Kota			
		Kecil	Sedang	Besar	Metro
Kepadatan	jiwa/ha	100	200	300	400
Sisa Tekan Minimal di Pel	M	8	8	10	10
Kebocoran Air	%	20	20	20	20
Pelayanan Domestik	%	90	85	80	70
Rasio Pelayanan SL	%	90	90	90	90
Rasio Pelayanan HU/TA	%	10	10	10	10
Pelayanan per-SL	jiwa/SL	5	5	6	6
Konsumsi SL	ltr/jiwa/hr	100	125	150	200
Pelayanan per-HU/TA	jiwa/HU	50	50	50	50
Konsumsi Hidrant Umum	ltr/jiwa/hr	30	30	30	30
Pelayanan Non Domestik	%	10	10	10	10
Konsumsi Non Domestik	ltr/unit/hr	2.000	2.000	2.000	2.000
Kemiringan Lahan	-	Relatif datar	Relatif datar	Relatif datar	Relatif datar

Sumber : diolah Tahun 2015.

Keterangan :

SL = Sambungan Langsung

HU = Hidrant Umum

TA = Terminal Air

Apabila tingkat pelayanan telah diketahui dan jumlah sambungan juga telah diketahui maka dapat diperkirakan jumlah kebutuhan pipa primer, sekunder, dan tersier. Semakin kecil kerapatan suatu wilayah maka jumlah kebutuhan pipa persambungan akan semakin besar.

Adapun kriteria yang umum digunakan untuk menghitung kebutuhan jumlah pipa adalah sebagai berikut :

- Pipa Primer = 4 – 5 m / sambungan
- Pipa Sekunder = 6 – 8 m / sambungan
- Pipa Tersier = 9 – 12 m / sambungan



H. Standar Perencanaan Prasarana Drainase

a. Kemiringan Saluran

Pada umumnya kemiringan saluran diusahakan mengikuti kemiringan kawasan, sehingga sistem pengaliran akan lebih efisien, dimana kemiringan kawasan dapat dijadikan standar untuk menghitung panjang saluran yang dibutuhkan.

b. Standar Kebutuhan Drainase

Secara umum kerapatan saluran drainase suatu kota dapat dihitung berdasarkan standar yang umum digunakan sebagaimana **Tabel 8.10**.

Tabel 8.11 Kriteria Kerapatan Saluran Tiap 100 Ha

No	Kemiringan Lahan	Kerapatan Saluran (m/100 Ha)				Keterangan
		Primer	Sekunder	Tersier	Total	
1	0 – 2%	800	5.100	14.100	20.000	Vmin = 0,6 m/dt
2	2 – 5%	600	4.080	11.280	15.960	
3	5 – 15%	480	3.060	8.460	12.000	
4	15 – 40%	320	2.040	5.640	8.000	Vmak = 2,5 m/dt
5	> 40%	Tidak Direkomendasikan				

Sumber : diolah Tahun 2015

I. Standar Perencanaan Prasarana Pengolahan Air Limbah

a. Kriteria Air Limbah

Kriteria air limbah domestik yang berasal dari pusat permukiman dan non permukiman antara lain :

- 1) Air Mandi, air cucian, air dapur adalah air limbah " *Grey Water* "
- 2) Air Jamban (WC) adalah air limbah " *black water*".

b. Kriteria Volume

- 1) Air limbah domestik berasal dari sisa penggunaan air bersih dengan perkiraan debit (Q) rata-rata sebesar antara 70%-80% dari penggunaan air bersih.
- 2) Debit puncak air limbah adalah

$$F = 4,02 (0,0864 Q)^{-0,154}$$

Dimana :

Q = debit air limbah rata-rata



- F = koefisien faktor puncak untuk rata-rata debit air limbah per-hari, tidak termasuk infiltrasi
- 3) F ditetapkan 5 untuk daerah pelayanan kecil kurang dari 1.500 jiwa atau air limbah kurang dari 225 m³/hari.
 - 4) Debit Infiltrasi air tanah (Q_{inf}) yang masuk kedalam pipa diperkirakan 10% dari debit rata-rata (Q).

c. Kriteria Pengumpulan Dan Pengaliran

1) *Sistem Sanitasi Terpusat*

- a) Air limbah yang dikumpulkan dari sambungan rumah adalah dari air mandi, cuci, dapur dan jamban (*Grey Water* dan *Black Water*).
- b) Pengumpulan air limbah domestik dari sambungan rumah dialirkan ke pipa pengumpul dengan kecepatan aliran.

$$V = 1/n R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

Dimana :

V = kecepatan aliran dalam pipa

n = koefisien kekasaran dinding pipa

R = jari-jari hidrolis pipa

I = kemiringan pemasangan pipa.

- c) Kecepatan minimum 0,6 m/det dan maksimum 3 m/det.
- d) Kapasitas Isi Pipa :
 - Ø 150mm-300mm : maksimum 80 %
 - Ø 350mm-800mm : maksimum 80 %
 - Ø >900mm : maksimum 50 %.
- e) Kedalaman Pemasangan pipa minimum 1,00 m dan maksimum 7,00 m.
- f) Air limbah dari pipa pengumpul dialirkan ke instalasi pengolahan air limbah (IPAL)

2) *Sistem Sanitasi Setempat*

- a) Pengumpulan Air Limbah (*Black Water*) melalui kakus ke bangunan Tangki Septik dan Cubluk.
- b) Pengaliran cairan dari Tangki Septik/Cubluk ke Bidang Resapan.
- c) Pengaliran Air Limbah (*Grey Water*) langsung ke saluran drainase kota, atau diresapkan ke tanah.
- d) Pengumpulan/penyedotan lumpur tinja dengan truk tinja untuk dibawa ke Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT).



d. Kriteria Pembuangan Akhir dan Pengolahan

1) *Sistem Sanitasi Terpusat*

- a) Buangan Akhir untuk Air Limbah Domestik (*Grey Water & Black Water*) dari Sistem perpipaan diolah terakhir di Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)
- b) Beberapa Sistem IPAL antara lain : *Conventional Activited Slude, Extended Aeration, Oksidation Ditch, Rotating Biological Contactors (RBC), Aerated Lagon, Stabilitaton Ponds, Imhoff-tank* dengan kolam aerasi. Dari ke-7 Sistem tersebut dianjurkan menggunakan *Sistem Aerated Lagoon* atau *Stabilitation Ponds*.

2) *Sistem Sanitasi Setempat*

- a) Hasil penyedotan lumpur tinja menggunakan truk tangki penyedotan dari bangunan Tangki Septik yang sudah penuh diolah di Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT).
- b) Sistem IPLT dengan Imhofftank lengkap dengan kolam aerasi.

e. Kriteria Bangunan Penunjang

- 1) *Manhole* dipasang setiap jarak 100 m untuk ukuran pipa < 800 mm atau di setiap belokan dan pertemuan, dan jarak 200 m untuk ukuran pipa lebih besar dari 900 mm.
- 2) Pompa (*Submersible Pump*), dan *Lift Pump*.

J. Standar Perencanaan Prasarana Pengolahan Sampah

a. Timbulan dan Karakteristik Sampah

Berdasarkan data timbulan sampah yang terjadi selama ini, maka perkiraan timbulan sampah saat ini maupun ke depan adalah sebesar 2,5 l/orang perhari sedang sampah non-domestik sebesar 20%.

Sedang karakteristik sampah mengacu kepada kondisi umum sampah untuk kota-kota di Indonesia pada umumnya terdiri dari :

- | | | |
|---------------------|---|------|
| a) Sampah Organik | = | ±70% |
| b) Sampah Anorganik | = | ±28% |
| c) B 3 | = | ±2% |

b. Proyeksi Tingkat Pelayanan

Sesuai MDGs bahwa target pelayanan persampahan sampai tahun 2015 adalah reduksi setengahnya dari persentase yang belum dilayani, sehingga persentase pelayanan tahun 2015 adalah tergantung dari tingkat pelayanan yang telah ada.



c. Kriteria Kebutuhan Peralatan dan Perkiraan Umur Teknis

Pada **Tabel 8.11** berikut adalah kriteria yang umum digunakan untuk menghitung kebutuhan peralatan pengelolaan persampahan termasuk perkiraan umur teknis peralatan tersebut yang lebih tergantung pada perawatan dan pemeliharaan.

Tabel 8.12 Kriteria Kebutuhan Peralatan Pengelolaan Persampahan

No	JENIS PERALATAN	KAPASITAS	PELAYANAN		UMUR TEKNIS PELAYANAN	KET.
			KK	Jiwa		
1	Sub Sistem Pengumpulan					
	• Kantong Plastik	10/40 Lt	1	6	Sekali pakai	Di dpn rumah
	• <i>Bin</i> Plastik	40 Lt	Pej. Kaki	-	3 tahun	
	• <i>Bin</i> Plastik	60 Lt	1-2	8	3 tahun	
	• <i>Bin</i> Plastik	120 Lt	2-3	20	3 tahun	
	• Drum Plastik	240 Lt	4-6	-	3 tahun	Komunal
	• <i>Container</i> 0,5 m ³	500 Lt	20	120	5 tahun	Komunal
	• <i>Container</i> 1,0 m ³	1.000 Lt	40	240	5 tahun	Komunal
	• Wadah Komunal	1.000 Lt	50	300	5 tahun	
	• Gerobak Sampah	500 Lt	100	600	5 tahun	
	• Gerobak Sampah	700 Lt	140	850	5 tahun	
	• Gerobak Sampah	1.000 Lt	200	1.200	5 tahun	
	• <i>Container Arm Roll Truck</i>	6 m ³	825	4.950	5 tahun	
	• <i>Container Arm Roll Truck</i>	8 m ³	1.100	6.600	5 tahun	
	• <i>Container Arm Roll Truck</i>	10 m ³	1.375	8.250	5 tahun	
	• Tempat Penampungan Sementara	200 m ²			20 tahun	
	• Transfer Depo Tipe- I	200 m ²	400	24.000	20 tahun	
	• Transfer Depo Tipe- I	60 m ²	1.000	6.000	20 tahun	



No	JENIS PERALATAN	KAPASIT AS	PELAYANAN		UMUR TEKNIS PELAYANAN	KET.
			KK	Jiwa		
	•Transfer Depo Tipe- I	20 m ²	400	2.400	20 tahun	
2	Sub Sistem Pengangkutan					
	•Truk Engkel	6 m ³	600	5.000	5 tahun	
	•Truk Sampah	8 m ³	1.000	8.000	5 tahun	
		10 m ³	1.100	10.000	5 tahun	
		6 m ³	600	5.000	5 tahun	
	•Dump Truck	8 m ³	1.000	8.000	5 tahun	
		10 m ³	1.100	10.000	5 tahun	
		6 m ³	Tergantung jarak ke TPA		5 tahun	
	•Arm Roll Truck	8 m ³			5 tahun	
		10 m ³			5 tahun	
3	Sub Sistem Pembuangan Akhir					
	•Bulldozer (<i>Crawler</i>)	80 Hp			7 tahun	

Sumber : diolah Tahun 2015

K. Standar Penyediaan Hidran dan Sarana Pemadam Kebakaran

Keberadaan Hidran di suatu lingkungan sangatlah besar artinya, khususnya bila dilihat dalam segi keselamatan. Apabila terjadi kebakaran, maka keberadaan hidran ini akan sangat diperlukan sebagai sumber air bagi pemadam kebakaran. Dalam suatu kawasan idealnya dalam radius beberapa ratus meter terdapat hidran guna mempermudah dalam hal pencarian sumber air. Pada lingkungan perencanaan, hidran merupakan salah satu fasilitas yang perlu disiapkan dan penyiapannya sangat dipengaruhi oleh rencana pengembangan jaringan air bersih. Lokasi hidran ini sangat dipengaruhi oleh luas daerah yang akan dilayani.

Pada umumnya dalam satu kilometer pipa distribusi terdapat 4 – 5 buah hidran. Ketentuan dalam penempatan hidran adalah sebagai berikut :

- Sebaiknya hidran diletakan pada jarak 60 – 180 cm dari tepi jalan;
- Hidran diletakan 1 meter dari bangunan permanen;
- penempatan hidran diprioritaskan di persimpangan jalan sehingga jarak jangkauannya lebih luas.



Tangki persediaan air yang melayani keperluan hidran lingkungan wajib memenuhi ketentuan direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem hidran tersebut.

L. Standar Penyediaan Gardu Listrik dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET)

a) Pembangunan Prasarana Gardu Listrik

Standar pemabangunan gardu listrik adalah sebagai berikut :

1. Ukuran dan Kapasitas Maksimum Gardu per unit .
 - a. Luas tanah : 6 x 7 m².
 - b. Luas *casis* (bangunan) : 4 x 7 m².
 - c. Radius pelayanan : 200 m².
 - d. Kapasitas maksimum : 630 KVA = 630.000 watt.
 - e. Medan listrik yang bisa dicapai : ± 6.257 m².
2. Kebutuhan Listrik/Gardu
 - a. Untuk perumahan, sebagaimana terlihat **Tabel 8.12**.

Khusus untuk lingkungan *real estate* kebutuhan gardu diperhitungkan sebagai medan elektris yang bisa dicapai gardu standar = 6.257 m² atau dibulatkan 0,5 ha untuk 1 gardu.

Tabel 8.13 Kebutuhan Listrik Untuk Perumahan

Jenis Rumah	Ukuran Petak Rata-rata (m ²)	Luas Bangunan Rata-rata (m ²)	Kebutuhan (watt)	Jumlah Rumah yang Dilayani Gardu (unit)
Kecil	100	60	450	1.400
Sedang	200	120	1.500	420
Besar	600	360	6.600	100

Sumber : diolah Tahun 2015

- b. Untuk perkantoran /jasa/ pertokoan

Untuk bangunan–bangunan perkantoran /jasa/pertokoan, disyaratkan untuk setiap luas lantai bangunan 1000 m²/ 50.000 m² menyediakan 1 gardu khusus.

b) Pembangunan Prasarana Saluran Udara Tegangan Tinggi dan Ekstra Tinggi

Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga



listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 35 kv sampai dengan 245 kv. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 245 kv. Ketentuan pemanfaatan lahan yang dilalui jalur dan di sekitar menara SUTT dan SUTET diatur berdasarkan prinsip berikut:

1. Perlu disediakan ruang aman, yaitu ruang disekeliling penghantar atau kawat listrik SUTT atau SUTET yang harus dibebaskan dari kegiatan manusia;
2. Tanah, bangunan dan tanaman yang berada di bawah sepanjang jalur SUTT atau SUTET sebagai ruang aman tetap digunakan oleh pemiliknya sesuai dengan rencana tata ruang;
3. Ruang aman yang meliputi jarak bebas horisontal dan jarak bebas vertikal. Jarak bebas horisontal adalah jarak antara titik tengah menara dengan benda terdekat. Jarak bebas vertikal adalah ketinggian minimal antara penghantar dengan tanah;
4. jarak bebas horisontal minimal untuk SUTT ditetapkan 20 m ke kanan kiri dari titik tengah menara untuk menara tunggal dan 15 m untuk menara ganda, sementara jarak bebas vertikal bergantung pada letak menara tersebut dan beberapa faktor lainnya;
5. Jarak bebas horisontal minimal untuk SUTET ditetapkan 32 m ke kanan kiri dari titik tengah menara, sementara jarak bebas vertikal bergantung pada letak menara tersebut dan beberapa faktor lainnya;
6. faktor-faktor yang menentukan ruang aman adalah tegangan, kekuatan angin dan suhu disekitar kawat penghantar:

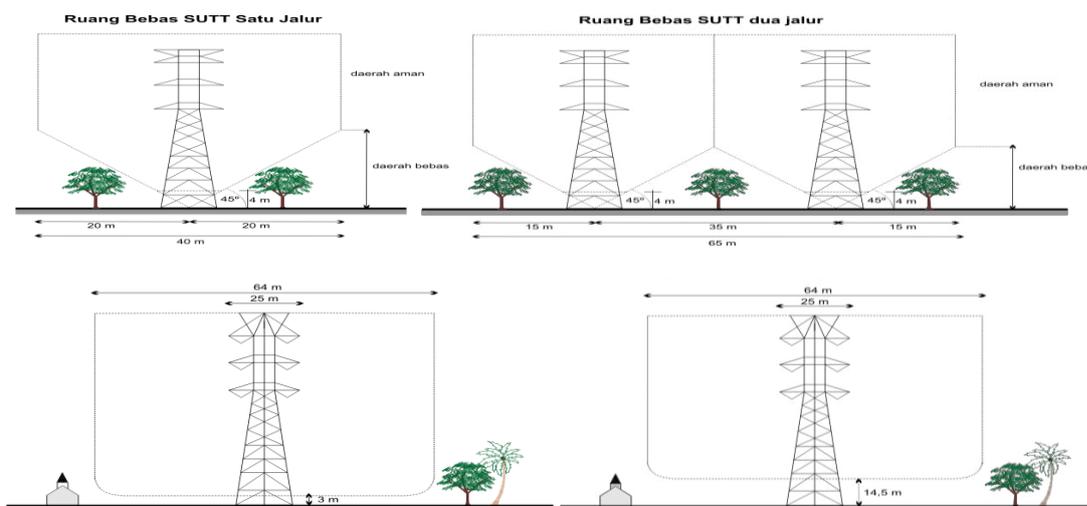
a) Tegangan

Makin besar tegangan yang bekerja pada penghantar makin besar jarak minimum (clearance) yaitu jarak yang terpendek yang diizinkan antara kawat penghantar dengan benda atau kegiatan lain sesuai dengan angka-angka yang tertera pada **Tabel 8.13** dan **Gambar 8.4**.

Tabel 8.14 Jarak Bebas Vertikal Minimum Antara Penghantar SUTT dan SUTET Dengan Tanah dan Benda Lain

Lokasi	SUTT 66kv (m)	SUTT 150 kv (m)	Sutet 500 kv	
			Sirkuit Ganda	Sirkuit Tunggal
1. Lapangan Terbuka dan Daerah Terbuka	6,5	7,5	10	11
2. Daerah dengan keadaan tertentu:				
a. Bangunan tidak tahan api	12,5	13,5	14	15
b. Bangunan Tahan api	3,5	4,5	8,5	8,5
c. Lalu lintas jalan/jalan raya	8	9	15	15
d. Pohon-pohon pada umumnya, hutan, perkebunan	3,5	4,5	8,5	8,5
e. Lapangan olahraga	12,5	13,5	14	15
f. SUTT lainnya, penghantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, antena radio, antena televisi, dan kereta gantung	3	4	8,5	8,5
g. Rel kereta biasa	8	9	15	15
h. Jembatan besi, rangka besi penahan pengantar, kereta listrik terdekat dan sebagainya	3	4	8,5	8,5
i. Titik tertinggi tiang kapal pada kedudukan air pasang tertinggi pada lalu lintas air				

Sumber : Diolah Konsultan Tahun 2015.



Gambar 8.4 Standar Jarak Menara SUTT dan SUTET



b) Angin

Makin besar tekanan angin, makin besar ayunan kawat penghantar ke kiri dan ke kanan dan pada satu gawang (jarak antara dua menara) ayunan yang terbesar karena pengaruh angin adalah pada kawat penghantar yang lengkungannya paling rendah sedangkan ayunan semakin kecil arah menara.

c) Suhu Kawat Penghantar

Makin besar suhu yang mempengaruhi kawat penghantar makin mengendor kawat penghantar tersebut, sehingga adongannya menjadi lebih besar dan kenaikan suhu tersebut disebabkan oleh suhu sekeliling dan suhu yang diakibatkan oleh besarnya arus yang mengalir pada kawat penghantar tersebut.

Ruang aman dapat dibentuk sedemikian rupa sehingga lahan/ruang yang ada dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk berbagai kepentingan, sehingga di satu pihak sistem listrik yang ada tidak terganggu oleh lingkungan dan di lain pihak lingkungan tersebut tidak terganggu oleh sistem listrik tersebut. Jarak bebas vertikal dapat dibentuk dengan menetapkan ketinggian menara direncanakan sedemikian rupa sehingga kuat medan listrik dan medan magnet yang dibangkitkan SUTT atau SUTET berada di bawah ambang batas yang direkomendasikan Badan Kesehatan Dunia (*WHO/ World Health Organization*) dengan ketentuan tertentu.

M. Standar Penyediaan Prasarana Menara Telekomunikasi

Ketentuan pembangunan menara telekomunikasi dimaksudkan untuk memberikan arah penyelenggaraan telekomunikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di samping kehandalan cakupan (*coverage*) frekuensi telekomunikasi dengan tujuan meminimalkan jumlah menara telekomunikasi yang ada, dengan prioritas mengarah pada penggunaan/dalam penggunaan/ pengelolannya maupun penggunaan ruang kota/kawasan, namun tetap menjamin kehandalan cakupan pemancaran, pengiriman dan atau penerimaan telekomunikasi.

Pola penyebaran titik lokasi menara telekomunikasi di bagi dalam kawasan berdasarkan pola sifat lingkungannya, kepadatan bangunan, dan bangun-bangunan serta kepadatan jasa telekomunikasi yang lokasi penyebarannya ditetapkan dengan keputusan Gubernur. Kawasan tersebut dibagi berdasarkan kriteria sebagai berikut:

1) Kriteria Kawasan I

- a) Lokasi yang kepadatan bangunan bertingkat dan bangun-bangunan serta kepadatan penggunaan/pemakaian jasa telekomunikasi padat.



- b) Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi pada permukaan tanah hanya untuk menara tunggal, kecuali untuk kepentingan bersama beberapa operator dapat dibangun menara rangka sebagai menara bersama.
- c) Menara telekomunikasi dapat didirikan di atas tanah dan di atas bangunan dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, estetika dan keserasian lingkungan.

2) Kriteria Kawasan II

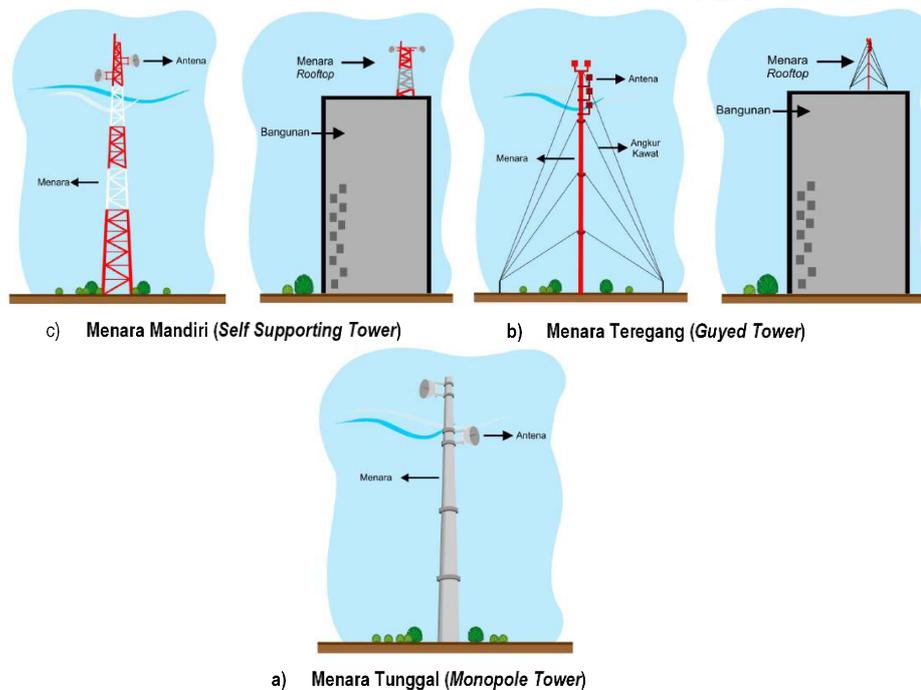
- a) Lokasi yang kepadatan bangunan bertingkat dan bangun-bangunan kurang padat.
- b) Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi pada permukaan tanah dapat dilakukan untuk menara rangka dan menara tunggal.
- c) Menara telekomunikasi dapat didirikan di atas bangunan jika tidak dimungkinkan didirikan di atas permukaan tanah dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, estetika dan keserasian lingkungan.

3) Kriteria Kawasan III

- a) Lokasi dimana kepadatan bangunan bertingkat dan bangun-bangunan tidak padat.
- b) Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi pada permukaan tanah dapat dilakukan untuk menara rangka dan menara tunggal.
- c) Menara telekomunikasi di atas bangunan bertingkat tidak diperbolehkan kecuali tidak dapat dihindari karena terbatasnya pekarangan tanah dengan ketentuan ketinggian disesuaikan dengan kebutuhan frekuensi telekomunikasi dengan tinggi maksimum 52 meter dari permukaan tanah dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, estetika dan keserasian lingkungan.
- d) Menara telekomunikasi dibangun sesuai dengan kaidah penataan ruang kota, keamanan dan ketertiban, lingkungan, estetika dan kebutuhan telekomunikasi pada umumnya. Seperti disebutkan di atas, menara telekomunikasi diklasifikasikan dalam dua bentuk, yaitu menara tunggal dan menara rangka.
- e) Menara telekomunikasi untuk mendukung sistem transmisi radio microwave, apabila merupakan menara rangka yang dibangun di permukaan tanah maksimum tingginya 72 meter, ditentukan hanya dapat dibangun dalam peruntukkan tanah II dan peruntukkan tanah III.

Dilarang mendirikan menara telekomunikasi pada :

- Lokasi pada peruntukan tanah spesifik perumahan kecuali pada peruntukan tanah perumahan renggang dengan ketentuan harus dilengkapi dengan persyaratan tidak berkeberatan dari tetangga di sekitar menara dan lurah setempat.
- Bangunan bertingkat yang menyediakan fasilitas *helipad*.
- Bangunan bersejarah dan cagar budaya.



Gambar 8.5 **Prototipe Jenis Struktur Bangunan Menara**

8.2.4 Ketentuan Pengaturan Zonasi

A. Pengaturan Ruang untuk Sektor Informal

Pengaturan kegiatan usaha skala kecil/sektor informal merupakan kewajiban pada kegiatan perpasaran swasta yang berada pada Zona Perdagangan dan Jasa dalam bentuk Pusat Perdagangan/Pusat Perbelanjaan, *Mall*, *Plaza* yang luas lantai bangunannya lebih besar dari 5.000 m² (tidak termasuk lantai untuk parkir).

Kewajiban tersebut besarnya minimal 10% dari luas lantai bangunan yang lokasi tidak dapat dialihkan atau diganti dalam bentuk apapun dan besaran ditetapkan dalam dalam Izin Pemanfaatan Lahan yang dituangkan di dalam gambar arsitektur bangunan sebagai lampiran

Penyelenggaraan Pusat Perdagangan/Pusat Perbelanjaan, *Mall*, *Plaza* yang menyediakan ruang untuk kegiatan usaha kecil/sektor informal mendapat insentif dalam bentuk pembebasan KLB dan pemenuhan kebutuhan parkir sesuai kewajiban.

Penempatan Usaha Skala Kecil/Sektor Informal diatur sebagai berikut:



1. Usaha Kecil/Informal yang diprioritaskan untuk ditempatkan adalah pedagang yang berada di sekitar lokasi bangunan tempat usaha tersebut.
2. Apabila disekitar lokasi gedung tempat usaha tidak terdapat Usaha Kecil/ Informal, maka diambil dari yang berdekatan dengan bangunan tempat usaha tersebut.
3. Penempatan dan pengelolaan terhadap penempatan usaha bagi Usaha Kecil/Informal diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Jenis barang dagangan harus saling melengkapi dengan jenis perdagangan utamanya.

B. Pengaturan Ruang untuk Median Ruang Luar

Media luar ruang atau yang disebut reklame adalah salah satu bentuk tata informasi yang tujuannya komersial, dipergunakan untuk memperkenalkan, menganjurkan atau mengunggulkan /memujikan suatu barang, jasa ataupun untuk menarik perhatian umum kepada suatu barang, jasa seseorang atau badan yang diselenggarakan/ditempatkan atau dapat dilihat, dibaca dan atau didengar dari suatu tempat oleh umum kecuali yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memperhatikan keindahan lingkungan dan keamanan.

Ketentuan ketentuan tentang penyelenggaraan media ruang luar diatur dengan SK. Bupati yang meliputi :

1. Bahan atau media yang digunakan reklame.
2. Letak dan penempatan reklame di dalam maupun di luar sarana dan prasarana kota/perkotaan.
3. Masa berlaku reklame tetap maupun tidak tetap.
4. Pola Penyebaran perletakan reklame untuk masing-masing bagian wilayah kota sebagai pedoman dalam rangka penataan penyelenggaraan reklame dengan mengikuti batasan teknis yang berlaku.

Dalam hal pemanfaatan ruang kota/perkotaan penempatan titik-titik reklame diatur sebagai berikut :

1. Perletakan titik reklame meliputi titik reklame di dalam prasarana kota/perkotaan dan di luar prasarana kota/perkotaan.
2. Titik reklame di dalam sarana dan prasarana kota meliputi : titik reklame pada trotoar, halte bus, sarana penyeberangan orang, jalan layang, taman kota/perkotaan atau jalur hijau, tanggul sungai, pos jaga polisi, jam kota/perkotaan, terminal dan pangkalan angkutan, stasiun, bandara, pelabuhan, gelanggang olah raga.
3. Titik reklame di luar sarana dan prasarana kota/perkotaan meliputi : titik reklame di atas bangunan, menempel pada bangunan, di halaman.



Ketentuan Lokasi reklame di Luar Sarana dan Prasarana Kota//perkotaan, terdiri dari.

1. Penyelenggaraan reklame pada Kategori A, adalah di atas bidang tanah dan atau bangunan pada koridor utama dengan kendali ketat.
2. Penyelenggaraan reklame pada Kategori B, adalah di atas bidang tanah dan atau bangunan pada koridor jalur jalan dari Jalan Arteri ke arah dalam kota dengan Kendali Sedang.
3. Penyelenggaraan reklame pada Kategori C, adalah di atas bidang tanah dan atau bangunan pada koridor jalur jalan dari Jalan Arteri ke arah luar kota dengan Bebas Terkendali.
4. Penyelenggaraan reklame pada Kategori D, adalah di atas bidang tanah dan atau bangunan pada kawasan khusus dengan Pengendalian Khusus.

Walikota dapat menetapkan penambahan pola penyebaran peletakan reklame sejalan dengan perkembangan kota dan pola penyebaran peletakan reklame sebagaimana dimaksud di atas, dievaluasi secara berkala sekurang-kurangnya 2 tahun sekali.

Terhadap penyelenggaraan reklame berupa logo dan atau nama tempat usaha dan atau pintu gerbang dapat diberikan izin penyelenggaraan reklame dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Desain serasi dan menyatu dengan bangunan dan atau lingkungannya;
2. Format penyajian vertikal atau horizontal.

C. Pengaturan Ruang untuk Prasarana dan Sarana Penting

Yang termasuk prasarana dan sarana penting adalah sebagai berikut:

1. Sarana pelayanan penting seperti pusat pemadam kebakaran.
2. Bangunan yang dihuni pekerjaan khusus seperti fungsi pemerintahan yang penting untuk mempertahankan kelangsungan masyarakat, bangunan-bangunan padat penghuni atau bangunan-bangunan seperti rumah-rumah pemulihan dengan penghuni yang tidak siap mengungsi.

Jenis Prasarana dan Sarana Penting tersebut adalah :

1. Prasarana

a. Sistem Transportasi

- ❖ Jalan, jalan bebas hambatan, jembatan, lahan dan gedung parkir, dan sistem pengendalian lalu lintas.
- ❖ Terminal, fasilitas bongkar muat, fasilitas gudang.

b. Sistem Utilitas

- ❖ Sistem generator, transmisi, pencabangan dan distribusi listrik.



- ❖ Sistem produksi, proses, penyimpanan, transmisi, pompa dan distribusi gas alam.
- ❖ Sistem komunikasi darat: stasiun penyaluran hubungan komunikasi, jalur utama dan jalur data.
- ❖ Sistem selular, stasiun penyaluran hubungan komunikasi, antena dan menara.
- ❖ Sistem kabel untuk televisi, radio dan data.
- ❖ Sistem satelit untuk televisi dan data.
- ❖ Sistem air minum: sumur, sumber air, gudang, pompa, sistem pengolahan air dan distribusi.
- ❖ Saluran air kotor, pompa, fasilitas pengolahan air kotor dan pembuangan.
- ❖ Jalur pipa untuk oli, bahan bakar dan produk-produk minyak mentah lainnya.
- ❖ Fasilitas pembuangan air arus deras, parit dan jalur pipa.

2. Sarana

a. Jasa Pelayanan Utama

- ❖ Kantor Polisi.
- ❖ Pemadam Kebakaran, Rumah Sakit dengan fasilitas Fasilitas-fasilitas khusus
- ❖ Fasilitas dan peralatan operasional dan komunikasi darurat.
- ❖ Alat pembangkit listrik darurat bagi jasa-jasa pelayanan utama.
- ❖ Tangki air atau peralatan pemadam api lainnya untuk melindungi fasilitas-fasilitas utama atau khusus.
- ❖ Kantor permanen petugas keselamatan.

b. Fasilitas-fasilitas Khusus

- ❖ Sekolah.
- ❖ Kampus dan Universitas.
- ❖ Rumah-rumah perawatan dan bedah dan gawat darurat.
- ❖ Stasiun pembangkit listrik dan fasilitas penunjang operasional lainnya.

c. Fasilitas Berbahaya

- ❖ Dok penyimpanan bahan bakar.
- ❖ Gudang penyimpanan limbah nuklir.
- ❖ Fasilitas penyimpanan bahan kimia.
- ❖ Kendaraan dan truk tangki bahan kimia.
- ❖ Gudang bahan peledak, dok bongkar muat dan pelabuhan.



D. Pengaturan Ruang untuk Bangunan Sarang Burung Walet

Dalam rangka menjaga gangguan keamanan dan kenyamanan/ketenangan masyarakat, serta untuk menertibkan pengelolaan dan pengusahaan sarangburung walet di perkotaan/pemukiman padat penduduk maka perlu dilakukan penertiban.

Setiap pengelolaan dan pengusahaan sarang burung walet wajib mengoptimalkan upaya melestarikan lingkungan hidup, meningkatkan kesejahteraan rakyat, tidak bertentangan dengan norma-norma yang ada di masyarakat serta tidak bertentangan dengan kepentingan umum.

Pengelolaan dan pengusahaan Sarang Burung Walet wajib memenuhi aspek kesehatan lingkungan dan kepentingan umum.

Pengelolaan dan atau pengusahaan sarang burung walet dan sejenisnya dapat diberikan izin pada lokasi :

1. Habitat Alami

Lokasi habitat alami meliputi :

- a. Kawasan Hutan Negara;
- b. Kawasan Konservasi;
- c. Goa Alam dan atau di luar kawasan yang tidak dibebani hak milik perorangan atau adat.

2. Di Luar Habitat Alami

Lokasi di luar habitat alami merupakan bangunan milik pribadi, badan atau pemerintah yang dirancang/didesain khusus untuk pengelolaan dan atau pengusahaan sarang burung walet/sriti dan sejenisnya. Sarang Burung Walet yang berada di habitat buatan diluar habitat alami meliputi:

- a. Bangunan;
- b. Rumah/Gedung.

Bangunan yang telah berdiri untuk pengelolaan dan pengusahaan sarang burung walet di perkotaan dan di permukiman padat penduduk serta dipinggiran kota yang telah mendapatkan izin sebelumnya tetapi dalam melakukan kegiatannya telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, meresahkan masyarakat, merusak keindahan tata kota dan atau mencemarkan lingkungan yang membahayakan kelangsungan makhluk hidup, melakukan pelanggaran teknis yang dapat mengancam dan membahayakan lingkungan serta kesehatan masyarakat sekitar bangunan, maka Bupati harus membatalkan/mencabut izin/larangan terhadap pemegang izin tersebut.

Apabila izin dinyatakan tidak berlaku karena salah satu sebab, maka orang atau badan hukum sebagai pemegang izin dimaksud wajib melakukan penghapusan, pencabutan,



pelepasan, pembongkaran, pemusnahan dan sejenisnya pada tempat penyelenggaraan Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet yang diadakan.

Apabila yang bersangkutan tidak melaksanakan, maka penghapusan, pencabutan, pelepasan, pembongkaran, pemusnahan dan sejenisnya akan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

Apabila terjadi perubahan kebijakan Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah dalam bidang tata ruang dan sebagainya, maka izin penyelenggaraannya dibatalkan dan selanjutnya pemegang izin wajib segera melepas, mencabut, membongkar, memusnahkan tempat penyelenggaraan Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet meskipun masa izin masih berlaku, tanpa menuntut ganti rugi apapun kepada Pemerintah Daerah.

8.3 PETA ZONASI (ZONING MAP)

Lebih jelasnya mengetahui peta zonasi Kawasan Perencanaan dapat dilihat pada **Album Peta**.



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 DASAR HUKUM.....	1
1.2 TINJAUAN TERHADAP RTRW KABUPATEN PESISIR SELATAN.....	4
1.2.1 Rencana Struktur Ruang.....	4
1.2.2 Rencana Pola Ruang.....	6
1.2.3 Rencana Kawasan Strategis	7
1.3 TINJAUAN TERHADAP KEBIJAKAN DAN STRATEGI RTRW KABUPATEN PESISIR SELATAN	7
1.3.1 Kebijakan Penataan Ruang Wilayah.....	7
1.3.2 Strategi Penataan Ruang Wilayah.....	8
BAB II KETENTUAN UMUM.....	1
2.1 ISTILAH DAN DEFINISI.....	1
2.2 KEDUDUKAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI.....	5
2.3 FUNGSI DAN MANFAAT RDTR DAN PERATURAN ZONASI.....	6
2.4 KRITERIA DAN LINGKUP WILAYAH PERENCANAAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI.....	7
2.5 MASA BERLAKURDTR	10
BAB VI PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA	
6.1 PENGEMBANGAN SIMPANG TARUSAN SEBAGAI PINTU GERBANG KAWASAN WISATA MANDEH.....	4
6.2 PENGEMBANGAN KAWASAN NAGARI MANDEH.....	4
6.3 PENGEMBANGAN TEMPAT PELELANGAN (TPI) CAROCOK	6
6.4 PENGEMBANGAN KAWASAN BATU KALANG SEBAGAI KAWASAN WISATA PANTAI DAN KULINER	8
6.5 PENGEMBANGAN KAWASAN SUNGAI NYALO SEBAGAI DESA WISATA.....	8
6.6 PENGEMBANGAN KAWASAN SUNGAI PISANG SEBAGAI PUSAT PELATIHAN MILITER.....	9



BAB VII KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG	1
7.1 INDIKASI PROGRAM	1
7.2 INDIKASI SUMBER PENDANAAN	2
7.3 INDIKASI PELAKSANAAN KEGIATAN DAN WAKTU PELAKSANAAN	
BAB VIII PERATURAN ZONASI	1
8.1 TEXT ZONASI (<i>ZONING TEXT</i>)	1
8.1.1 Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang	1
8.1.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang	24
8.1.3 Ketentuan Tata Bangunan.....	31
8.1.4 Ketentuan Prasarana Minimal	36
8.1.5 Ketentuan Pelaksanaan.....	38
8.2 MATERI PILIHAN	39
8.2.1 Ketentuan Tambahan.....	39
8.2.2 Ketentuan Khusus	39
8.2.3 Ketentuan Standar Teknis.....	40
8.2.4 Ketentuan Pengaturan Zonasi.....	63
8.3 PETA ZONASI (<i>ZONING MAP</i>)	68



KATA PENGANTAR

Assalamuallaikum

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, Laporan Rencana atau Laporan Akhir Pekerjaan **PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) KAWASAN WISATA MANDEH** dapat di sampaikan pada pihak-pihak terkait terutama Pemrakarsa kegiatan dalam hal ini **Bidang Tata Ruang Dinas PRASJALTARKIM Kabupaten Pesisir Selatan.**

Tujuan dari Laporan Rencana ini adalah untuk memberikan gambaran serta bentuk pertanggungjawaban dari hasil pekerjaan yang telah dilakukan oleh **PT. BARN CITA LAKSANA** selaku konsultan pelaksana kepada pemrakarsa maupun pihak-pihak terkait lainnya.

Secara garis besar Laporan Rencana ini berisikan rincian atas Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Wisata Mandeh periode 2016 sampai dengan 2036, penyusun rencana ini tentunya melihat kondisi eksisting dan serta analisa data sekunder kawasan. Laporan Rencana ini untuk selanjutnya dijadikan sebagai acuan oleh Dinas **PRASJALTARKIM** Kabupaten Pesisir Selatan dalam menerapkan Penataan Ruang, mensikapi serta menata pembangunan kawasan ke depannya, baik yang dilakukan oleh pemerintah, non pemerintah maupun masyarakat.

Kami mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu serta mendorong proses penyusunan Laporan Rencana terutama kepada pihak Pemrakarsa yang telah memberikan kepercayaan dan kesempatan kepada kami untuk menjadi pelaksana kegiatan yang dimaksud, semoga hasil yang kami berikan dapat bermanfaat khususnya untuk Dinas **PRASJALTARKIM** dan Pemerintahan Kabupaten Pesisir Selatan umumnya.

Hormat Kami
PENYUSUN