



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah

PERAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM MENDUKUNG IMPLEMENTASI NEW URBAN AGENDA

PENGEMBANGAN PARIWISATA BERBASIS BUDAYA LOKAL DAN PEMBERDAYAAN KOMUNITAS



oleh:

Ir. Wisnubroto Sarosa, CES, M.Dev.Plg
Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Disampaikan pada:
SEMINAR NASIONAL DAN KONGRES ASPI IX
Mataram, 14-16 September 2017

Outline



***New Urban Agenda* dan Isu Kawasan Perkotaan**

Aspek Penataan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Harmonisasi Kearifan Lokal dalam Penataan Ruang

Penutup

1

NEW URBAN AGENDA dan ISU KAWASAN PERKOTAAN

Habitat III dan *New Urban Agenda*

Habitat adalah konferensi Perserikatan Bangsa-Bangsa (*United Nations*) yang secara khusus membahas mengenai permukiman dan perkotaan.

Konferensi ini telah **diadakan 20 tahun sekali** yaitu pada tahun 1976 di Vancouver, Kanada, kemudian di Tahun 1996 diadakan di Isntanbul, Turki. Dan untuk yang ketiga atau **Habitat III** diadakan di Quito, Ekuador tahun 2016 yang lalu.

Konferensi Habitat III menghasilkan komitmen bersama mengenai perkotaan untuk 20 tahun mendatang dalam sebuah dokumen bernama ***New Urban Agenda*** yang akan diajdikan acuan bagi negara-negara di dunia dalam pembangunan perkotaan dan permukiman untuk 20 tahun mendatang hingga 2036.

New Urban Agenda secara garis besar merupakan penjabaran detail dari **Tujuan ke 11** dalam *Sustainable Development Goals*, yaitu ***“Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable”***. Butir-butir dalam *New Urban Agenda* merupakan cita-cita pembangunan perkotaan masa depan yang diharapkan sesuai untuk diadopsi oleh semua pihak sesuai kebutuhan masing-masing.

Tujuan SDG dan keterkaitan Tujuan ke-11



Target-target Tujuan ke-11



Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient, and sustainable

1

Layanan Dasar dan Perumahan yang Memadai, Aman, & Terjangkau

2

Akses kepada Sistem Transportasi yang Berkelanjutan, Aman, Terjangkau, Peningkatan Keselamatan Jalan, Perluasan Transportasi Publik dengan perhatian kepada Wanita, Anak-anak, Disable, Orang Tua

3

Peningkatan Urbanisasi Inkusif & Berkelanjutan dan Kapasitas Pengelolaan dan Perencanaan Permukiman yang Berkelanjutan, Terpadu, & Partisipatif

4

Peningkatan Upaya Melindungi dan Menjaga Warisan Alam dan Budaya Dunia

5

Pengurangan Jumlah Kematian dan Orang yang Kehilangan Ekonomi Akibat Bencana, Termasuk Bencana Terkait Air

6

Pengurangan Dampak Lingkungan per Kapita, termasuk Kualitas Udara dan Pengelolaan Sampah

7

Penyediaan RTH yang Aman, Inklusif, dan Aksesibel

Kebijakan *New Urban Agenda*

6 Areas

22 Issues

10 Policy Units



**Kota layak huni:
Keadilan dan
kohesi sosial**



**Tata kelola
perkotaan**



**Penataan ruang
perkotaan**



**Ekonomi
perkotaan**



**Ekologi dan
lingkungan
perkotaan**



**Perumahan dan
layanan dasar**

1. Inclusive cities (incl. Pro Poor, Gender, Youth, Ageing)
2. Migration & refugees in urban areas
3. Safer Cities
- 4. Urban Culture & Heritage**

5. Urban Rules & Legislation
6. Urban Governance
7. Municipal Finance

8. Urban & Spatial Planning & Design
9. Urban Land
10. Urban-rural linkages
11. Public Space

12. Local Economic Development
13. Jobs and Livelihoods
14. Informal Sector

15. Urban Resilience
16. Urban Ecosystems & Resource Management
17. Cities and Climate Change & Disaster Risk Management

18. Urban Infrastructure & Basic Services, including energy
19. Transport and Mobility
20. Housing
21. Smart Cities
22. Informal Settlements

1. Right to the City & Cities for All
2. Socio-Cultural Urban Framework

3. National Urban Policies
4. Urban Governance, Capacity and Institutional Development
5. Municipal Finance and Local Fiscal System

6. Urban Spatial Strategies: Land Market & Segregation

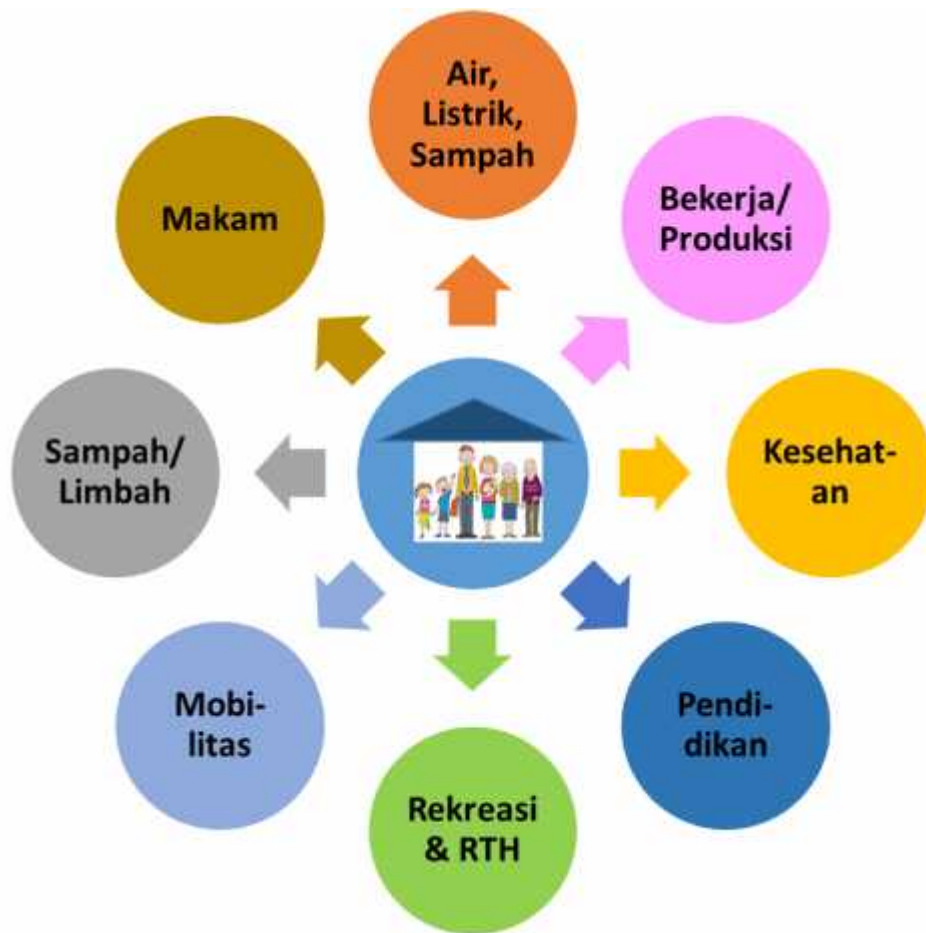
7. Urban Economic Development Strategies

8. Urban Ecology Resilience

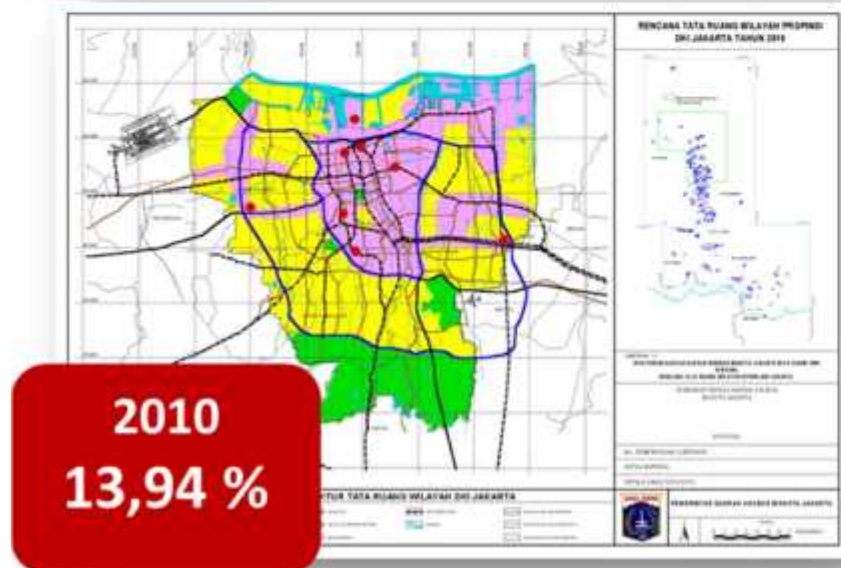
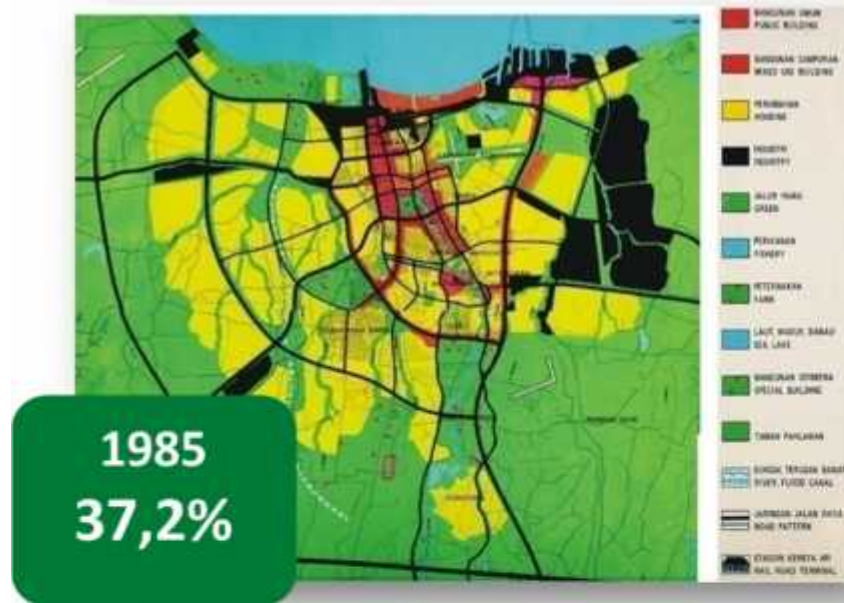
9. Urban Services & Technology
10. Housing Policies

Keseimbangan penggunaan lahan kawasan permukiman

Dalam kawasan perkotaan perlu ada keseimbangan antara berbagai fungsi hunian dan non-hunian, serta kelancaran mobilitas orang, barang dan jasa

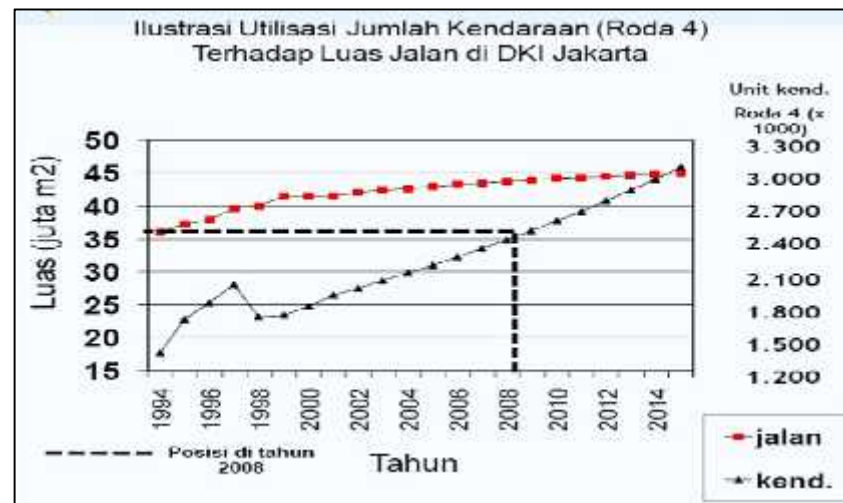


Ruang terbuka hijau (RTH) yang menyusut

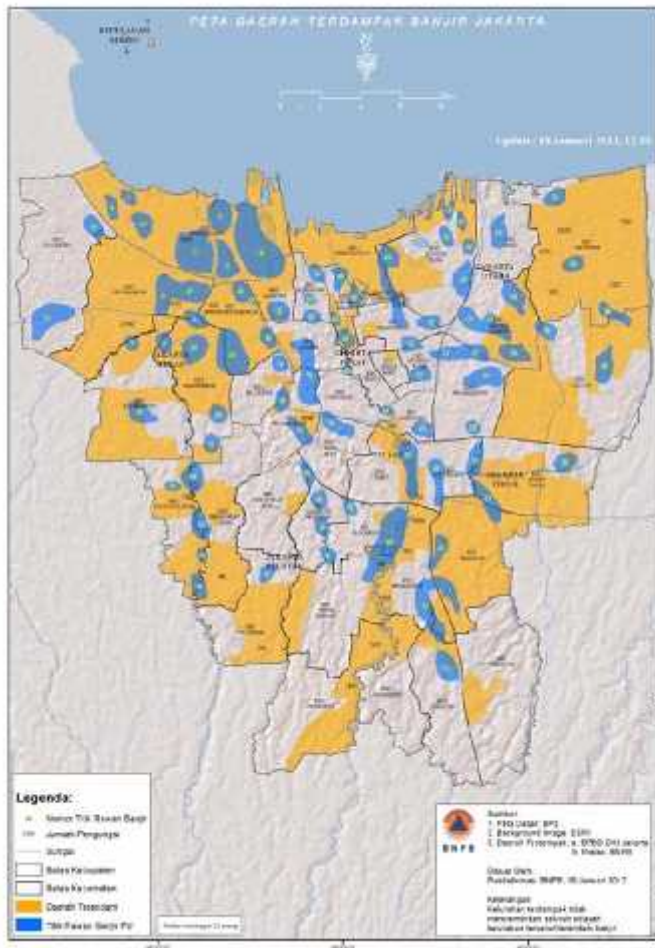


Dari tahun ke tahun luas ruang terbuka hijau dan luas tutupan pohon di Jakarta semakin berkurang.

Kemacetan yang parah



Banjir



Banjir semakin sering terjadi, semakin meluas dan semakin lama menggenang

Lingkungan permukiman yang kumuh

Figure 3. Number of Families who Lived in Slum Areas in Jakarta Province by Subdistrict and Administrative Villages, 2008

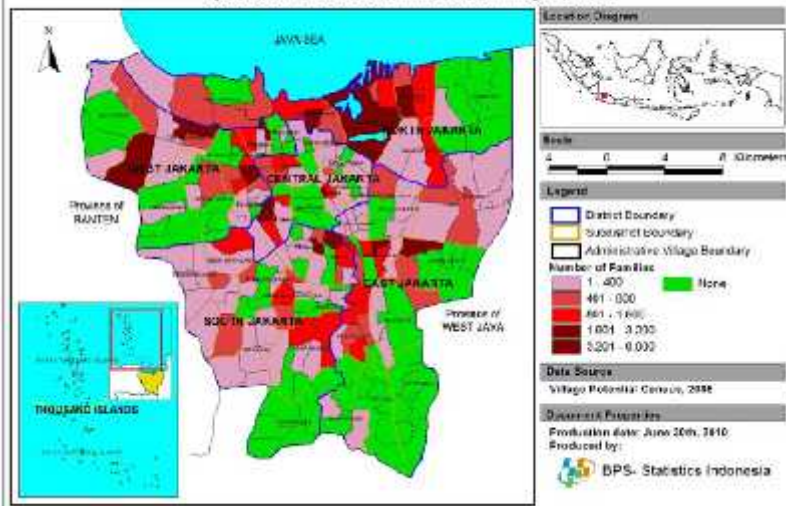
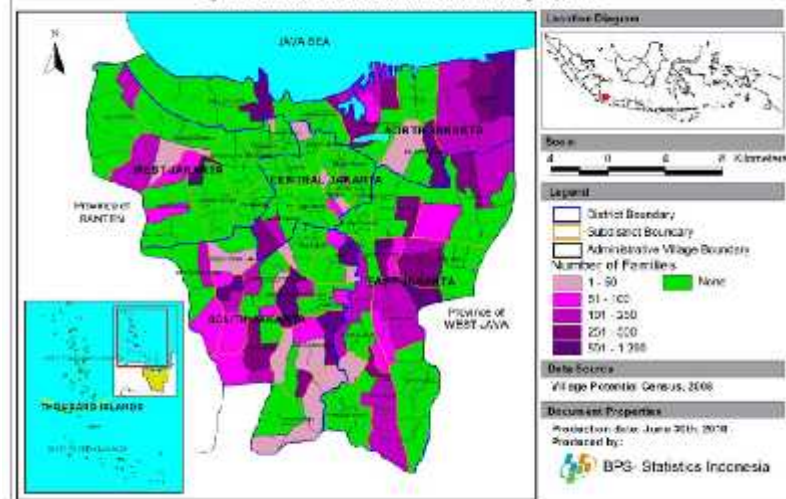


Figure 4. Number of Families who Lived on River Banks in Jakarta Province by Subdistrict and Administrative Villages, 2008



Permasalahan di bantaran sungai



Permukiman di bantaran sungai pada umumnya berada di lahan *illegal*

Kondisi permukiman padat dan kumuh

Degradasi lingkungan akibat pembuangan limbah industri dan rumah tangga ke badan sungai

Orientasi “*river back*” (memunggungi sungai)

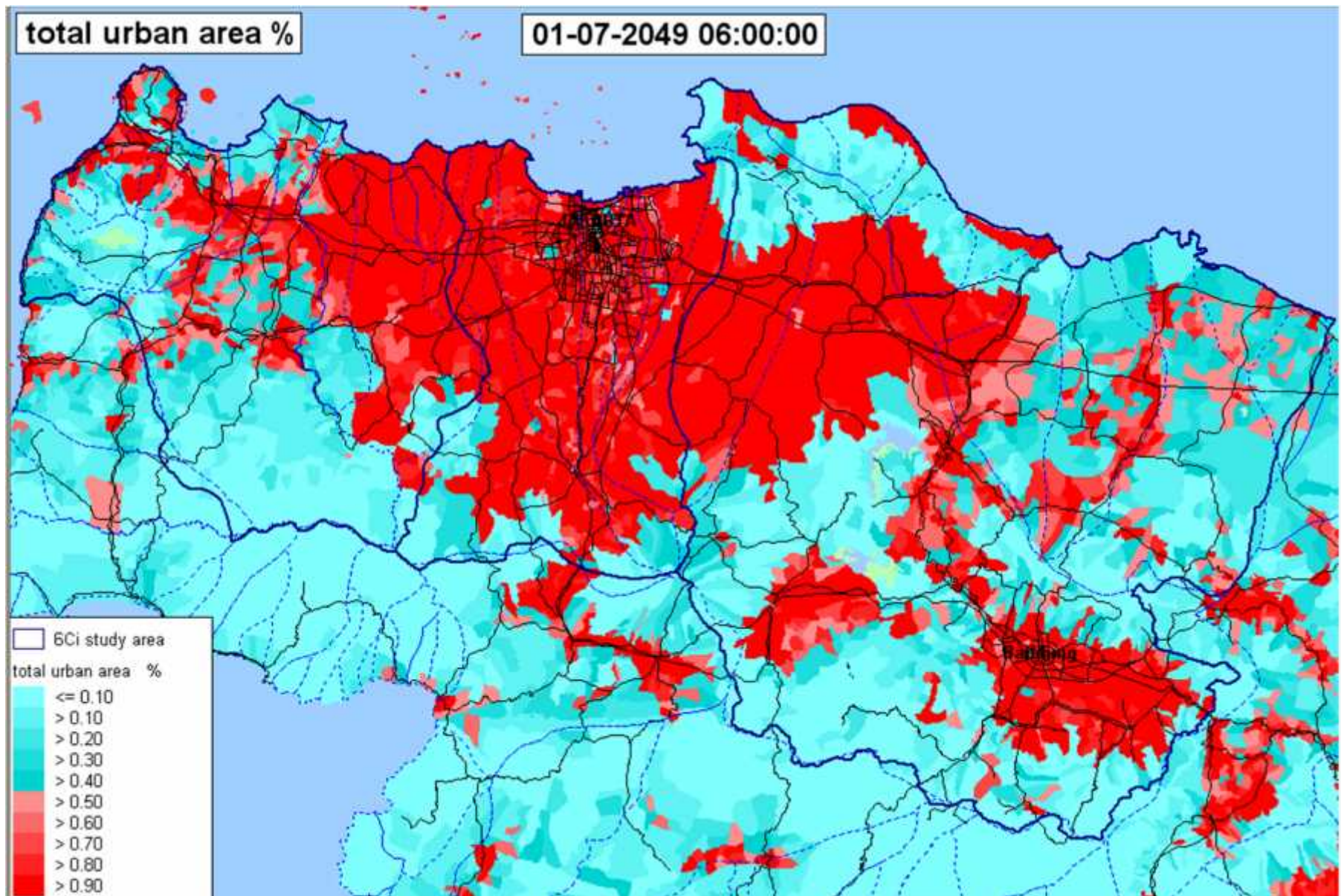
Penyempitan badan sungai

Alih fungsi lahan

- Alih fungsi lahan **pertanian menjadi non-pertanian** yang berlebihan dan tidak terkendali

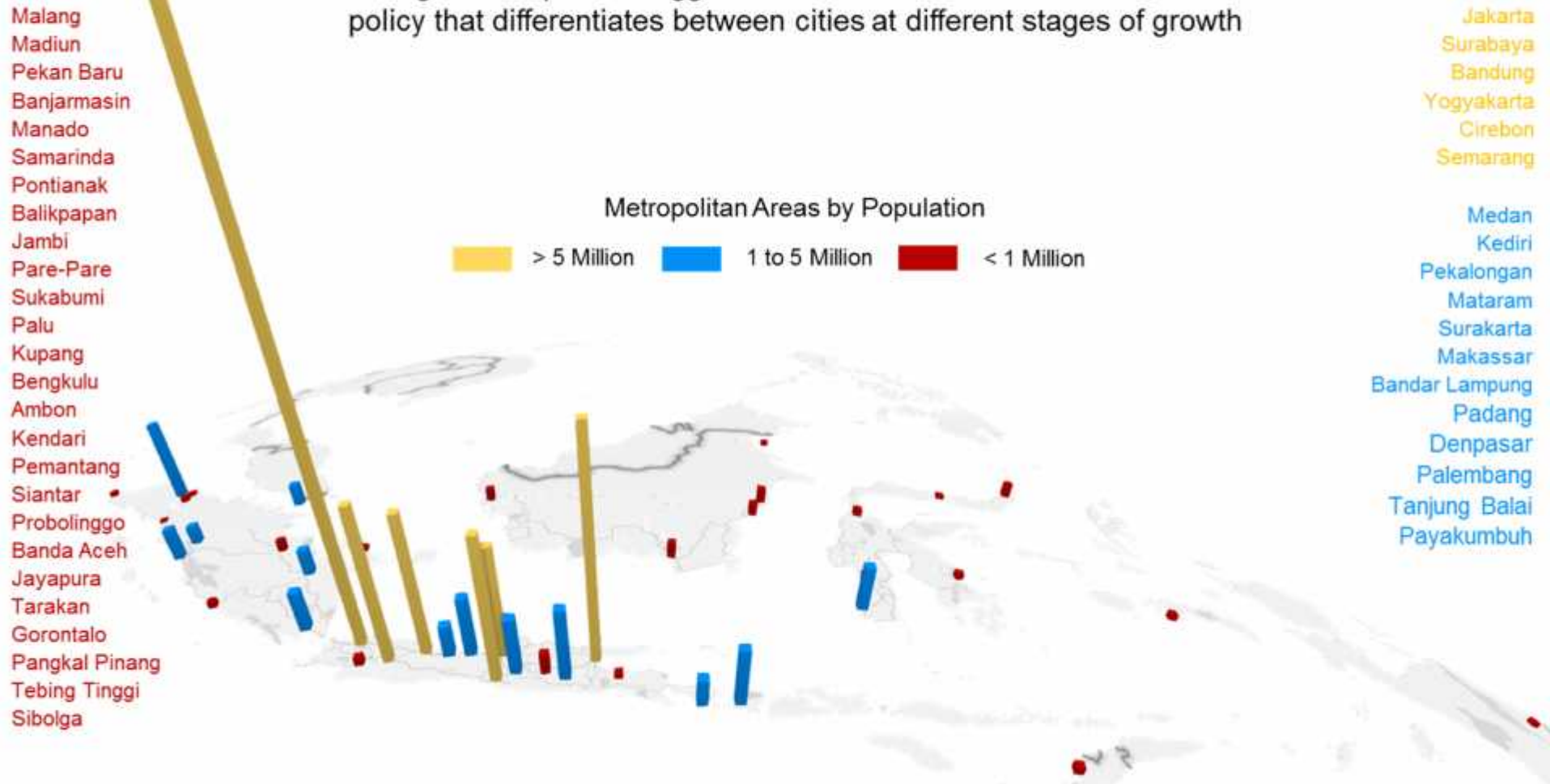


Urban sprawl



Tantangan distribusi perkotaan

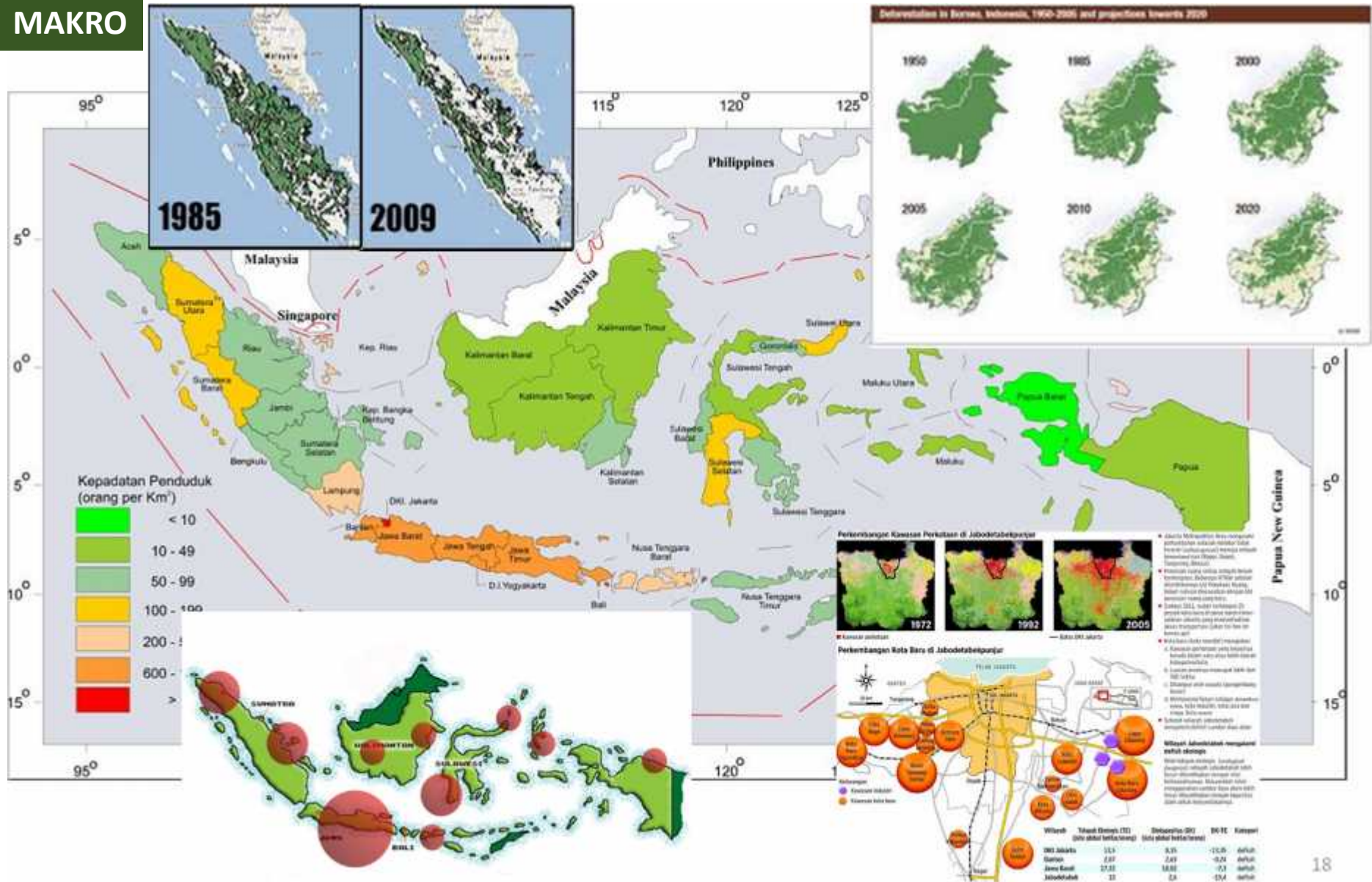
To take advantage of the positive agglomeration effects of urbanization, Indonesia needs policy that differentiates between cities at different stages of growth



Source: World Bank staff calculations based on Susenas 1996-2007, BPS.

Penataan ruang kunci pembangunan berkelanjutan

MAKRO



2

ASPEK PENATAAN RUANG DAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Tujuan Penataan Ruang

UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Ps. 3)

AMAN

Masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman

NYAMAN

Memberi kesempatan yang luas bagi masyarakat untuk mengartikulasikan nilai-nilai sosial budaya dan fungsinya sebagai manusia dalam suasana yang tenang dan damai

PRODUKTIF

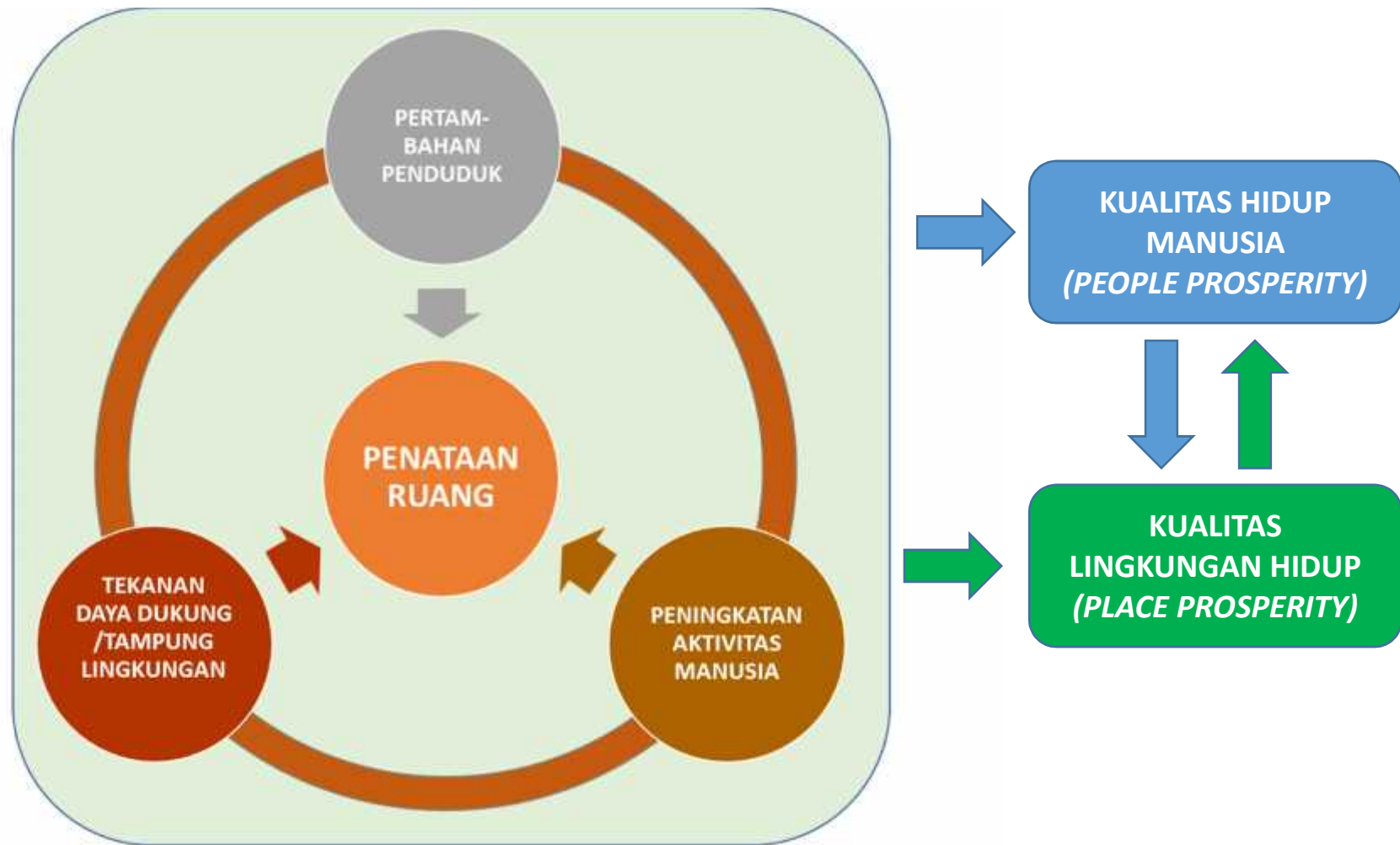
Proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat sekaligus meningkatkan daya saing.

BERKELANJUTAN

Kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, tidak hanya untuk kepentingan generasi saat ini, namun juga generasi yang akan datang.

- ***Spatial resiliency***
 - Ruang yang jauh dari bencana
- ***Spatial comfortability***
 - Ruang yang nyaman
- ***Spatial productivity***
 - Ruang yang produktif
- ***Spatial sustainability***
 - Ruang yang berkelanjutan
- ***Spatial justice?***
 - Ruang yang berkeadilan

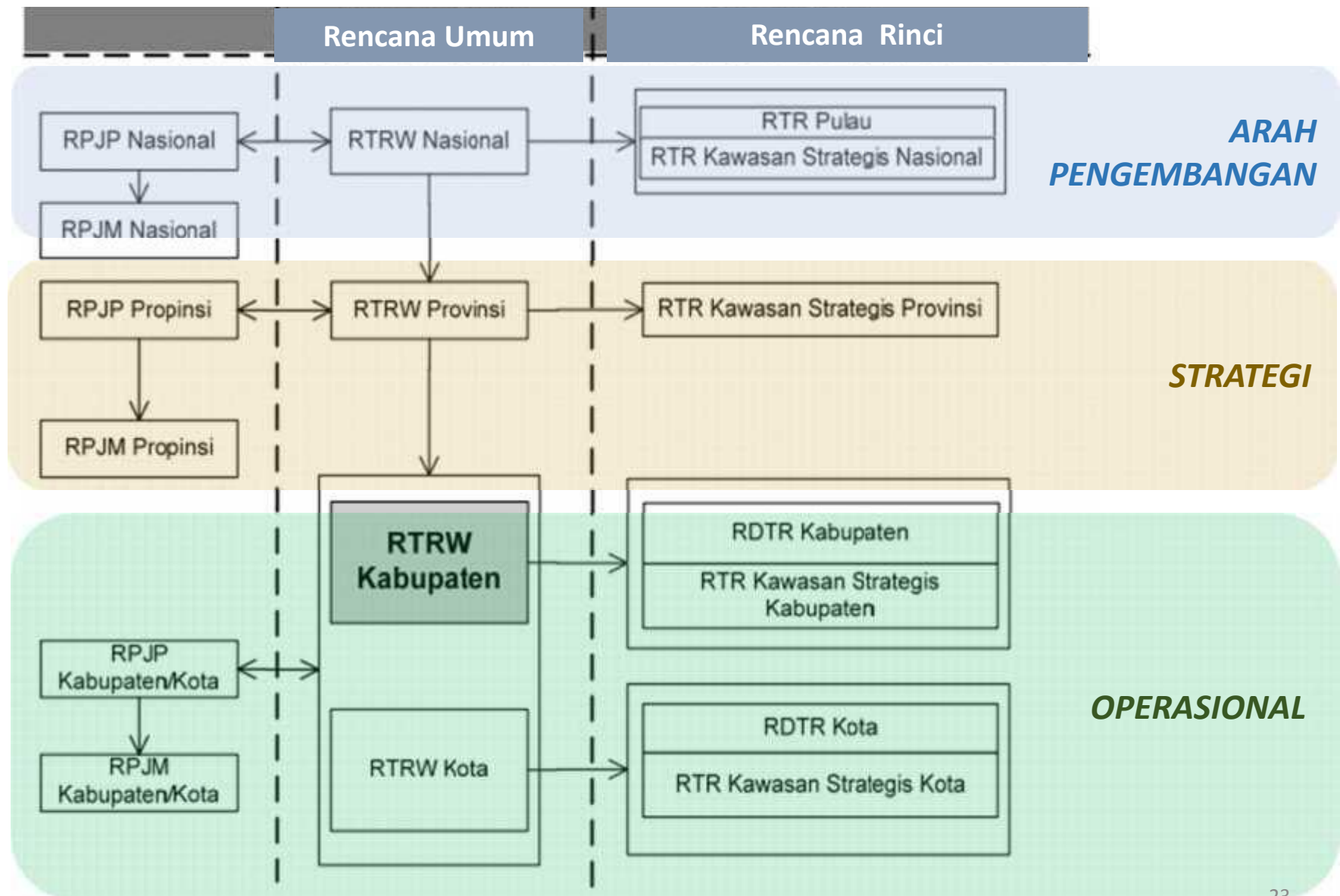
Hakekat penataan ruang



Sistem penataan ruang (UU No. 26/2007)

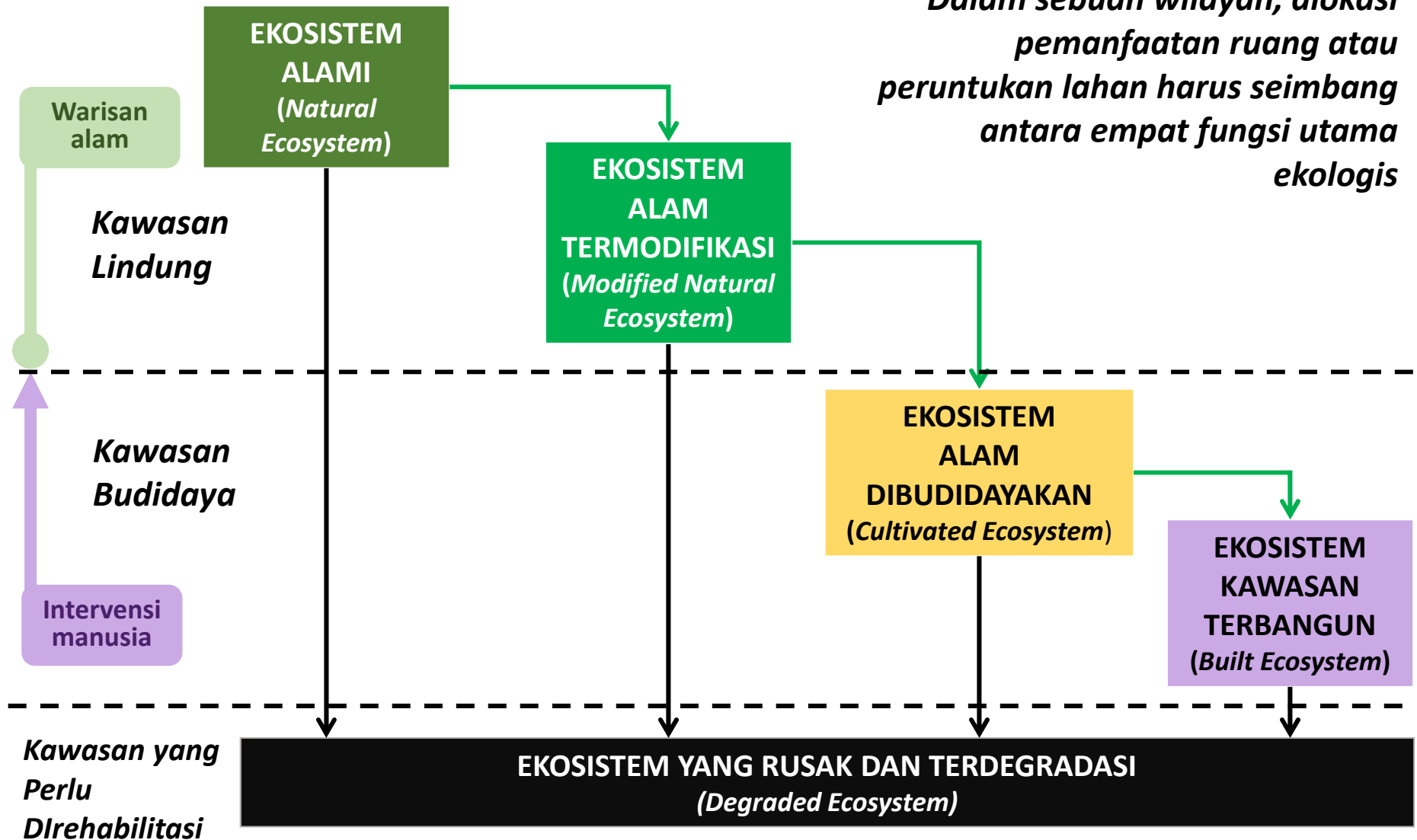


Hiraraki rencana rata ruang

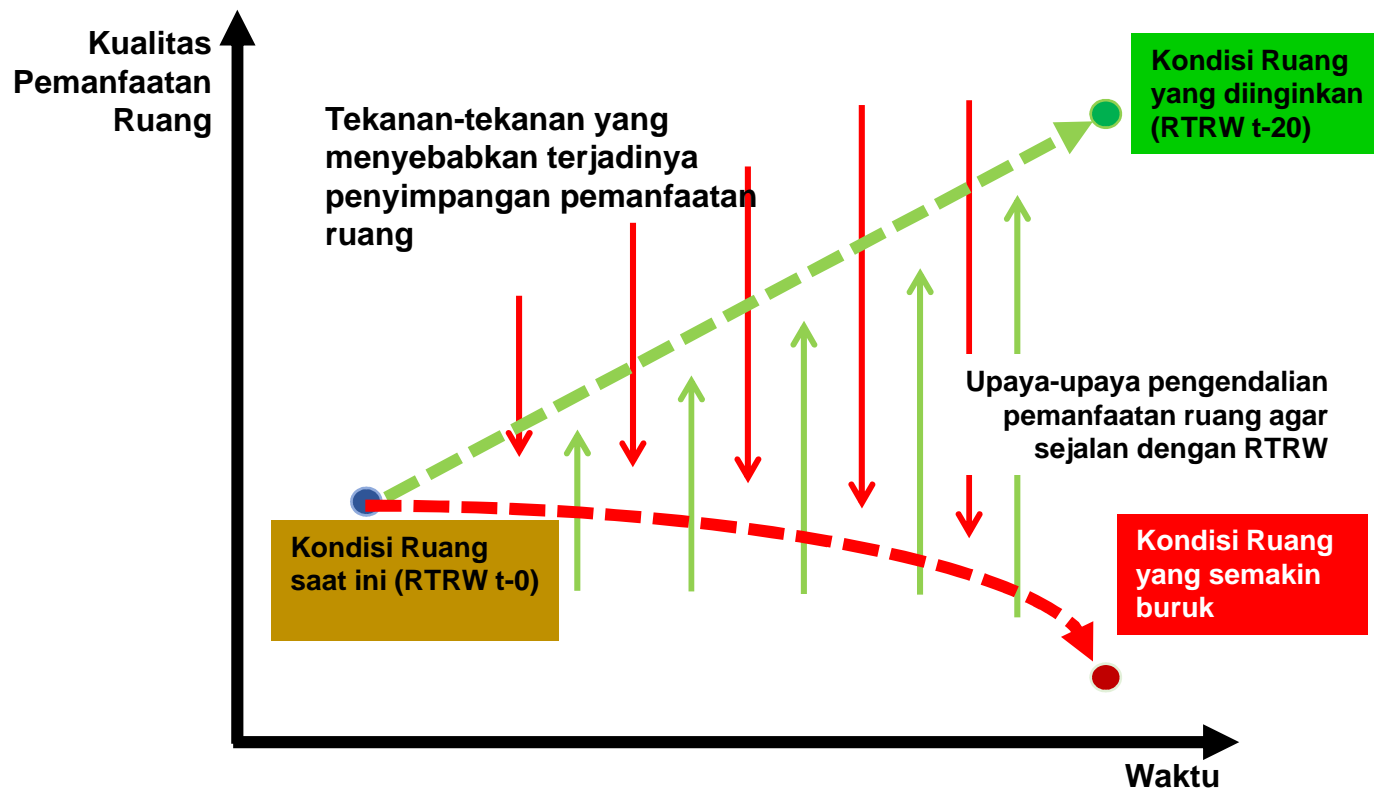


Alokasi pemanfaatan ruang

Dalam sebuah wilayah, alokasi pemanfaatan ruang atau peruntukan lahan harus seimbang antara empat fungsi utama ekologis



Esensi Pengendalian Pemanfaatan Ruang

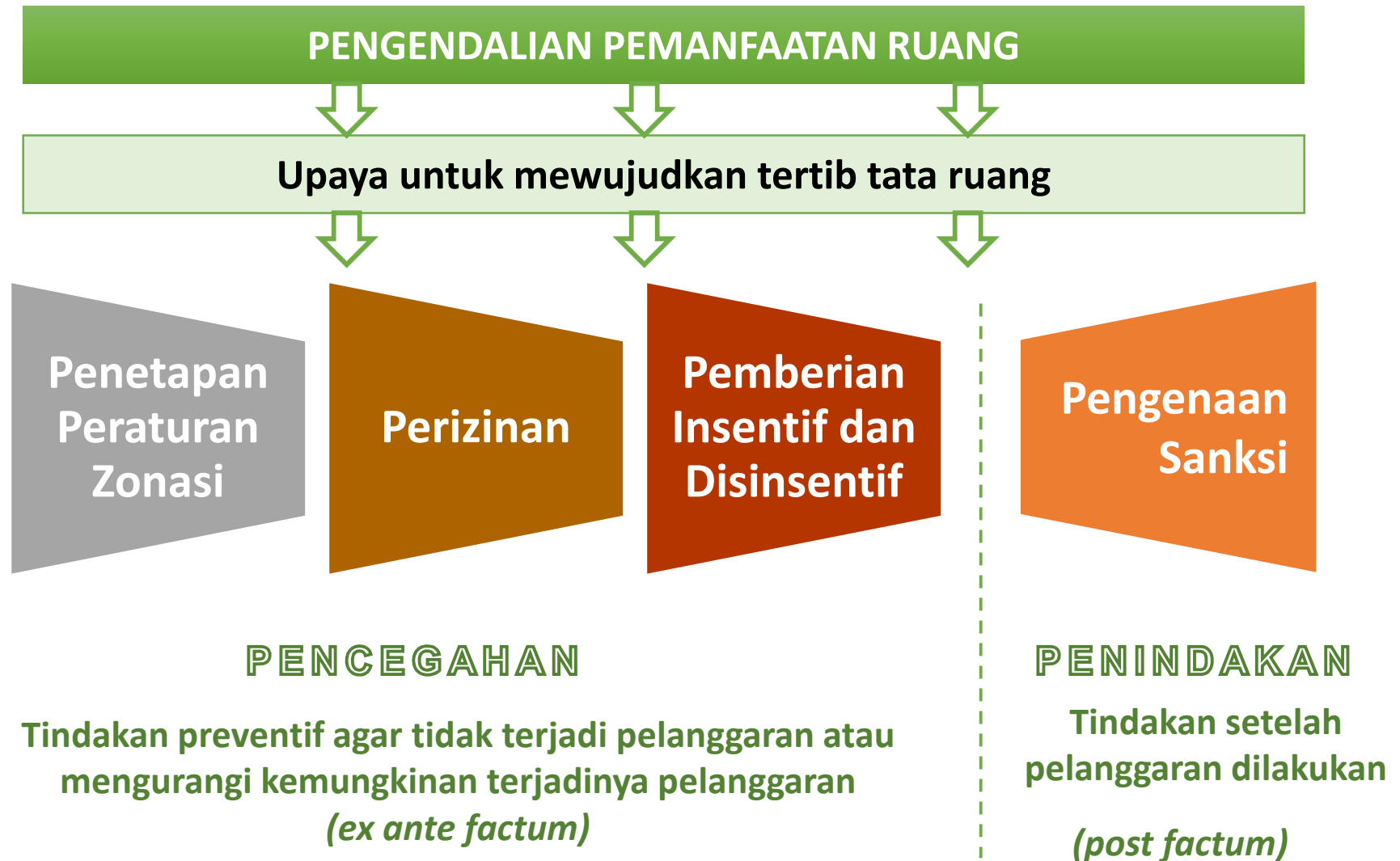


Pelaksanaan **pengendalian pemanfaatan ruang** diselenggarakan untuk menjamin terwujudnya **tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang**

Arah pengendalian pemanfaatan ruang



Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang



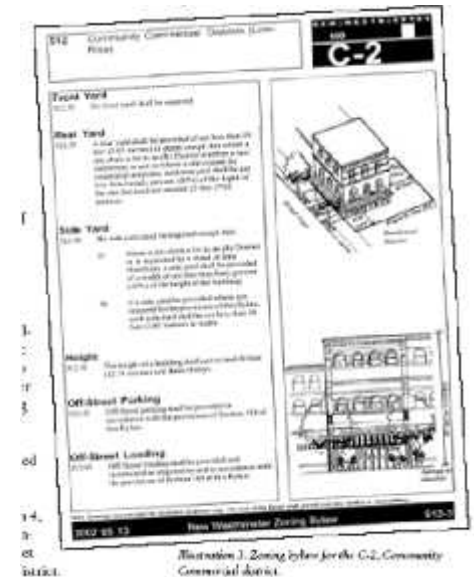
3

INSTRUMEN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Kelengkapan Peraturan Zonasi

Peraturan Zonasi terdiri dari:

- **Zoning text/zoning statement/legal text:**
 - berisi aturan-aturan (= regulation)
 - menjelaskan tentang tata guna lahan dan kawasan, *permitted and conditional uses*, minimum lot requirements, standar pengembangan, administrasi pengembangan zoning
- **Zoning map:**
 - berisi pembagian blok peruntukan (zona), dengan ketentuan aturan untuk tiap blok peruntukan tersebut
 - menggambarkan peta tata guna lahan dan lokasi tiap fungsi lahan dan kawasan



Contoh Peraturan Zonasi



| No | Zona | Zona Perumahan | | | | | Zona Perdagangan dan Jasa | | |
|-----------------------------|--------------------|----------------|-----|-----|-----|-----|---------------------------|-----|-----|
| | Kegiatan | R-1 | R-2 | R-3 | R-4 | R-5 | K-1 | K-2 | K-3 |
| Perumahan | | | | | | | | | |
| 1. | Rumah tunggal | B | B | I | I | I | T | T | T |
| 2. | Rumah kopel | B | B | I | I | I | T | T | T |
| 3. | Rumah deret | B | I | I | I | I | T | T | T |
| 4. | Townhouse | B | I | I | I | I | X | X | X |
| 5. | Rumah susun rendah | B | I | I | T | T | T | T | X |
| 6. | Rumah susun sedang | I | I | I | T | T | T | T | X |
| 7. | Rumah susun tinggi | I | I | I | T | T | T | X | X |
| 8. | Asrama | I | I | I | I | I | T | X | X |
| 9. | Rumah kost | I | I | I | I | I | X | X | X |
| 10. | Panti jompo | X | X | I | I | I | X | X | X |
| Perdagangan dan Jasa | | | | | | | | | |
| 1 | Ruko | T | T | I | I | I | I | I | I |
| 2 | Warung | T | T | I | I | I | I | I | I |
| 3 | Toko | T | T | I | I | I | I | I | I |
| 4 | Supermarket | T | T | I | I | I | I | I | I |

CONTOH ZONING TEXT

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T) :

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

Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (b) :

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

Pengaturan Kegiatan dalam Sub Zona (ITBX)

(Perda DKI Jakarta No. 1/2014)

| KEGIATAN \ ZONA | ZONA PEMERINTAHAN NASIONAL | ZONA PERWAKILAN NEGARA ASING | ZONA PEMERINTAHAN DAERAH | ZONA PERUMAHAN KAMPUNG | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG - TINGGI | | | | | | ZONA PERUMAHAN VERTIKAL | ZONA PERUMAHAN KDB RENDAH | ZONA PERUMAHAN VERTIKAL KDB RENDAH | ZONA PERUMAHAN DI WILAYAH PULAU |
|---|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | SUB ZONA PEMERINTAHAN NASIONAL | SUB ZONA PERWAKILAN NEGARA ASING | SUB ZONA PEMERINTAHAN DAERAH | SUB ZONA RUMAH KAMPUNG | SUB ZONA RUMAH SANGAT KECIL | SUB ZONA RUMAH KECIL | SUB ZONA RUMAH SEDANG | SUB ZONA RUMAH BESAR | SUB ZONA RUMAH FLAT | SUB ZONA RUMAH SUSUN | SUB ZONA RUMAH SUSUN UMUM | SUB ZONA RUMAH KDB RENDAH | SUB ZONA RUMAH VERTIKAL KDB RENDAH | SUB ZONA PERUMAHAN DI WILAYAH PULAU |
| | P.1 | P.2 | P.3 | R.1 | R.2 | R.3 | R.4 | R.5 | R.6 | R.7 | R.8 | R.9 | R.10 | R.11 |
| Pasar Induk | X | X | B | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Pasar/Perdagangan Grosir | X | X | B | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Pusat Perbelanjaan, Mall, dan Plaza | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Hypermarket | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Supermarket | X | X | X | X | X | X | X | X | T | T | T | X | T | X |
| Mini market | X | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| Toserba | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T | T | T | T | X |
| PKL | TB | X | TB | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B |
| JASA | | | | | | | | | | | | | | |
| Jasa Bangunan | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T |
| Lembaga keuangan | TB | X | TB | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T |
| Warung Telekomunikasi | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| Pemakaman | X | X | B | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T |
| Perawatan, Perbaikan, dan Renovasi Barang | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Bengkel | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| SPBU dan SPBG | B | X | B | X | B | B | B | B | B | B | B | B | B | X |
| Ruang Pertemuan | B | X | B | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T |
| Katering | X | X | X | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T |
| Biro Perjalanan | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T | T | X | T | T |
| Transport Shuttle | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Ekspedisi Pengiriman Barang | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | T |
| Warung dan Game Center | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| Pangkas Rambut dan Salon | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| Laundry | X | X | X | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | T |
| Penjahit (Tailor) | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| Penitipan Hewan | X | X | X | X | X | X | B | B | X | X | X | B | X | T |
| Penitipan Anak | X | X | X | I | I | I | I | I | I | I | I | I | I | T |
| Pencucian Kendaraan Bermotor | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| ATM Drive-thru | X | X | X | I | I | I | I | I | I | I | I | I | I | X |

RDTR DKI Jakarta (Perda DKI Jakarta No. 1/2014)

CONTOH : LAMPIRAN III-2 TABEL-8A RENCANA POLA RUANG KECAMATAN TANAH ABANG

| No | Nama Zona Lindung | Kelurahan | Blok |
|----|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 1 | Zona Lindung | Bendungan Hilir | 01, 02, 04, 05, 06, 07 |
| | | Gelora | 01, 02, 06 |
| | | Kampung Bali | 01, 02, 03 |
| | | Karet Tengsin | 05 |
| | | Kebon Kacang | 02, 03 |
| | | Kebon Melati | 01, 03, 04, 05, 07 |
| | | Petamburan | 04 |
| No | Nama Zona Budidaya | Kelurahan | Blok |
| 1 | Zona Taman Kota/Lingkungan | Bendungan Hilir | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 |
| | | Gelora | 01, 02, 03, 06 |
| | | Kampung Bali | 01, 03 |
| | | Karet Tengsin | 01, 03, 06, 07 |
| | | Kebon Kacang | 03 |
| | | Kebon Melati | 01, 02, 03, 04, 05, 06 |
| | | Petamburan | 01, 02 |
| 2 | Zona Pemakaman | Karet Tengsin | 02, 03 |
| | | Petamburan | 04 |
| | | | |
| 3 | Zona Jalur Hijau | Bendungan Hilir | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 |
| | | Gelora | 01, 02, 03, 05, 06, 07 |
| | | Kampung Bali | 01, 02, 03 |
| | | Karet Tengsin | 03, 05 |
| | | Kebon Kacang | 01, 03 |
| | | Kebon Melati | 01, 02, 03, 04, 07 |
| | | Petamburan | 01, 03, 04 |
| 4 | Zona Hijau Rekreasi | Bendungan Hilir | 04 |
| | | Gelora | 03, 06 |
| 5 | Zona Pemerintahan Nasional | Bendungan Hilir | 03, 04 |
| | | Gelora | 02, 05 |
| | | Kebon Melati | 03, 06 |
| | | Petamburan | 03 |
| 6 | Zona Perwakilan Negara Asing | Kebon Kacang | 03 |
| 7 | Zona Pemerintahan Daerah | Bendungan Hilir | 01, 02 |
| | | Gelora | 02 |
| | | Kampung Bali | 03 |
| | | Karet Tengsin | 01, 04 |
| | | Kebon Kacang | 02 |
| | | Kebon Melati | 05 |
| | | Petamburan | 01, 03, 04 |
| 8 | Zona Perumahan KDB Sedang-Tinggi | Bendungan Hilir | 01, 02, 03, 04, 05, 06 |
| | | Gelora | 01 |
| | | Kampung Bali | 03 |

| No | Nama Zona Budidaya | Kelurahan | Blok |
|----|---|-----------------|------------------------|
| 8 | Zona Perumahan KDB Sedang - Tinggi | Karet Tengsin | 04 |
| | | Kebon Kacang | 02, 03 |
| | | Kebon Melati | 03, 04, 05 |
| | | Petamburan | 01, 02, 03, 04 |
| | | | |
| 9 | Zona Perumahan Vertikal | Bendungan Hilir | 01, 02, 06 |
| | | Gelora | 01, 05 |
| | | Kampung Bali | 01 |
| | | Karet Tengsin | 02, 03, 04, 05, 06, 07 |
| | | Kebon Kacang | 02, 03 |
| 10 | Zona Perkantoran, Perdagangan Dan Jasa | Kebon Melati | 02, 04, 06, 07 |
| | | Petamburan | 03 |
| | | Bendungan Hilir | 01, 03, 04, 05, 06, 07 |
| | | Gelora | 01, 03, 05, 06 |
| | | Kampung Bali | 01, 02, 03 |
| 11 | Zona Perkantoran, Perdagangan Dan Jasa KDB Rendah | Karet Tengsin | 02, 03, 04, 05, 06, 07 |
| | | Kebon Kacang | 01, 02, 03 |
| | | Kebon Melati | 04, 06, 07 |
| | | Petamburan | 01, 02, 03, 04 |
| | | | |
| 12 | Zona Campuran | Gelora | 02, 04, 05, 06 |
| | | Bendungan Hilir | 06 |
| | | Gelora | 01, 05, 06 |
| | | Kampung Bali | 03 |
| | | Karet Tengsin | 06, 07 |
| 13 | Zona Pelayanan Umum Dan Sosial | Kebon Kacang | 02, 03 |
| | | Kebon Melati | 01, 04, 05, 06, 07 |
| | | Bendungan Hilir | 01, 02, 04, 05, 06, 07 |
| | | Gelora | 01, 02, 03, 05, 06 |
| | | Kampung Bali | 01, 02, 03 |
| | | Karet Tengsin | 02, 03, 04, 05, 06, 07 |
| | | Kebon Kacang | 02, 03 |
| | | Kebon Melati | 01, 02, 04, 05, 06, 07 |
| | | Petamburan | 01, 02, 03 |

Pengaturan Batasan Intensitas (Perda DKI Jakarta No. 1/2014)

- **KDB** Koefisien Dasar Bangunan, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, dan Peraturan Zonasi.
- **KLB** Koefisien Lantai Bangunan, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, dan Peraturan Zonasi.
- **KB** Ketinggian Bangunan adalah jumlah keseluruhan lantai bangunan dengan memperhatikan ketentuan tinggi ruang setiap lantai bangunan dan ketinggian peil lantai dasar.
- **KDH** Koefisien Dasar Hijau, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, dan Peraturan Zonasi.
- **KTB** Koefisien Tapak Basemen, adalah persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan Lahan Perencanaan yang dikuasai sesuai RDTR dan PZ.
- **PSL** Pola Sifat Lingkungan adalah pengelompokan lokasi lingkungan yang sama sedemikian rupa sehingga membentuk suatu pola sesuai dengan rencana kota.

Contoh Pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang

(Perda DKI Jakarta No. 1/2014)

LAMPIRAN III-3 TABEL 8B INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG KECAMATAN TANAH ABANG

| KELURAHAN | BLOK | SUB BLOK | ZONA | SUB ZONA | ID SUBBLOK | KDB | KLB | KB | KDH | KTB | TIPE | PSL |
|-----------------|------|----------|---|----------|----------------|-----|------|----|-----|-----|------|-----|
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 001 | ZONA JALUR HIJAU | H.6 | 01.001.H.6.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 002 | ZONA JALUR HIJAU | H.4 | 01.002.H.4.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 003 | ZONA JALUR HIJAU | H.6 | 01.003.H.6.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 004 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.5 | 01.004.R.5.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | K | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 005 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.4 | 01.005.R.4.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | D | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 006 | ZONA PERUMAHAN VERTIKAL | R.7 | 01.006.R.7.a.b | 50 | 3,40 | 8 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 007 | ZONA PEMERINTAHAN DAERAH | P.3 | 01.007.P.3.a.b | 50 | 2,00 | 4 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 008 | ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA | K.2 | 01.008.K.2.a.b | 50 | 2,00 | 4 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 009 | ZONA PERUMAHAN VERTIKAL | R.7 | 01.009.R.7.a.b | 40 | 3,00 | 16 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 010 | ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA | K.2 | 01.010.K.2.a.b | 60 | 2,40 | 4 | 30 | 55 | D | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 011 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.4 | 01.011.R.4.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | D | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 012 | ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN | H.2 | 01.012.H.2.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 013 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.6 | 01.013.R.6.a.b | 60 | 2,40 | 4 | 20 | 0 | K | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 014 | ZONA TERBUKA BIRU | B.1 | 01.014.B.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 015 | ZONA PERUMAHAN VERTIKAL | R.7 | 01.015.R.7.a.b | 55 | 3,00 | 8 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 016 | ZONA JALUR HIJAU | H.4 | 01.016.H.4.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 017 | ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN | H.2 | 01.017.H.2.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 018 | ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA | K.2 | 01.018.K.2.a.b | 50 | 2,00 | 4 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 019 | ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN | H.2 | 01.019.H.2.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 020 | ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA | K.2 | 01.020.K.2.a.b | 50 | 2,00 | 4 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 021 | ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL | S.3 | 01.021.S.3.a.b | 40 | 1,60 | 4 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 022 | ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN | H.2 | 01.022.H.2.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 01 | 023 | ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN | H.2 | 01.023.H.2.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 001 | ZONA PEMERINTAHAN DAERAH | P.3 | 02.001.P.3.a.b | 55 | 3,00 | 8 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 002 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.5 | 02.002.R.5.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | K | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 003 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.3 | 02.003.R.3.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | D | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 004 | ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN | H.2 | 02.004.H.2.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 005 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.5 | 02.005.R.5.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | K | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 006 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.5 | 02.006.R.5.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | K | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 007 | ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI | R.4 | 02.007.R.4.a.b | 60 | 1,20 | 2 | 20 | 0 | D | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 008 | ZONA JALUR HIJAU | H.5 | 02.008.H.5.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 009 | ZONA PERUMAHAN VERTIKAL | R.7 | 02.009.R.7.a.b | 45 | 4,00 | 24 | 30 | 55 | T | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 010 | ZONA JALUR HIJAU | H.5 | 02.010.H.5.a.b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | P |
| BENDUNGAN HILIR | 02 | 011 | ZONA PEMERINTAHAN DAERAH | P.3 | 02.011.P.3.a.b | 50 | 2,00 | 4 | 30 | 55 | T | P |

Jenis-jenis izin terkait pemanfaatan ruang

| JENIS IZIN | PENJELASAN | DASAR PEMBERIAN |
|---|--|---|
| IZIN PRINSIP | <ul style="list-style-type: none"> Diberikan berdasarkan RTRW Kab/Kota. Izin prinsip belum dapat dijadikan dasar untuk pelaksanaan kegiatan. Izin lokasi diperlukan untuk pemanfaatan ruang > 1 Ha untuk non-pertanian dan > 25 Ha untuk pertanian. | <div>RTRW Kab/Kota</div> <div>RDTR Kab/Kota</div> <div>Peraturan Zonasi</div> <div>Peraturan Sektor</div> |
| IZIN LOKASI | | |
| IZIN PENGGUNAAN PEMANFAATAN TANAH | | |
| IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN | <ul style="list-style-type: none"> Izin penggunaan pemanfaatan tanah merupakan dasar untuk permohonan mendirikan bangunan | |
| IZIN LAIN BERDASARKAN PERATURAN PER-UU-AN | <ul style="list-style-type: none"> Dasar mendirikan bangunan dalam rangka pemanfaatan ruang. Diberikan berdasarkan peraturan zonasi. Sebagai surat bukti dari Pemda untuk mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Bentuk izin lain yang dikeluarkan oleh masing-masing sektor dan/atau instansi yang berwenang. | |

Rujukan pemberian izin

| NO. | JENIS PERIZINAN | RUJUKAN |
|-----|--|--|
| 1. | Licensi (Izin usaha dll) termasuk Izin Prinsip. | Daftar negatif, tidak melanggar peraturan perundangan, pertimbangan ekonomi (terutama). Tidak terkait dengan 'ruang |
| 2. | Permit | Terkait dengan ruang. |
| | Á. Izin Lokasi | <ul style="list-style-type: none"> • RTRW dan ketentuan Umum Peraturan Zonasi (jika ada rencana yang lebih detail atau PZ lebih baik) |
| | B. IPPT (Izin Perubahan Penggunaan Tanah) | <ul style="list-style-type: none"> • RTRW dan ketentuan Umum PZ. • RDTR. • Peraturan Zonasi. |
| | C. Izin Site Plan | RDTR, Peraturan Zonasi. |
| | D. IMB | <ul style="list-style-type: none"> • RDTR, Peraturan Zonasi |
| | E. Penyesuaian IMB (jika terjadi perubahan Pemanfaatan Ruang | <ul style="list-style-type: none"> • Peraturan Bangunan (<i>building code</i>). • Standar-standar terkait bangunan |
| | F. Ijin Pemanfaatan Bangunan | |

Ketentuan perizinan dalam UU No. 26 Tahun 2007

1. Izin pemanfaatan ruang yang **tidak sesuai dengan RTRW DIBATALKAN** oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah (ps. 37 ayat 2)
2. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan/diperoleh dengan **tidak melalui prosedur yang benar_BATAL DEMI HUKUM** (ps. 37 ayat 3)
3. Izin pemanfaatan ruang yang **tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan RTRW DAPAT DIBATALKAN** dengan memberikan ganti kerugian yang layak (ps. 37 ayat 6)
4. Setiap pejabat yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang **DILARANG menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan RTR** (ps. 37 ayat 7)

Ketentuan perizinan (PP No. 15 Tahun 2010)

Pasal 161, PP No. 15/2010:

setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang

Pasal 161:

(1) Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:

- a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- b. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
- c. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

(2) Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang.

Pasal 162 ayat 1 dan 2:

Dalam proses perolehan izin pemanfaatan ruang dapat dikenakan retribusi, yang merupakan biaya untuk administrasi perizinan.

Izin-izin terkait pemanfaatan ruang

1. Izin Lokasi,
2. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT),
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB),
4. Izin Pemancangan Tiang Pancang Reklame, Jembatan Penyebrangan Orang (JPO), dan sejenisnya,
5. Izin Pembuatan Jalan Masuk Pekarangan,
6. Izin Pembuatan Jalan Masuk di Dalam Kompleks Perumahan, Pertokoan, dan Sejenisnya,
7. Izin Penutupan/Penggunaan Trotoar, Berm, dan Saluran,
8. Izin Pematangan Lahan/Tanah,
9. Izin Pengelolaan Air Bawah Tanah,
10. Izin Penggalian Ruang Milik Jalan (Rumija),
11. Izin Pengambilan Air Permukaan ,
12. Izin Pembuangan Air Buangan Ke Sumber Air,
13. Izin Perubahan Alur, Bentuk, Dimensi, dan Kemiringan Dasar Saluran/Sungai ,
14. Izin Perubahan Atau Pembuatan Bangunan dan Jaringan Pengairan serta Perkuatan Tanggul yang Dibuat Oleh Masyarakat ,
15. Izin Pembangunan Lintasan yang Berada di Bawah/di Atasnya ,
16. Izin Pemanfaatan Bangunan Perairan dan Lahan Pada Daerah Sempadan dan Saluran/Sungai ,
17. Izin Pemanfaatan Lahan Mata Air dan Lahan Pengairan Lainnya.

PERIZINAN

I. PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

- ☐ Hak atas tanah (HGB, SHM)
- ☐ Penetapan Lokasi Pembebasan Lahan
- ☐ SIPPT / IPPT
- ☐ SP3L / Pembebasan Sanksi SP3L
- ☐ Perjanjian Pemenuhan Kewajiban (PPK)
- ☐ Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Sanksi SP3L
- ☐ Surat Persetujuan Prinsip Lahan Pengganti
- ☐ Rencana Tata Letak Bangunan
- ☐ Ketetapan Rencana Kota (KRK)
- ☐ Peningkatan Intensitas
- ☐ Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- ☐ Izin Membangun Prasarana (IMP)
- ☐ Sertifikat Layak Fungsi (SLF)
- ☐ Penyelenggaraan Reklame

II. PERIZINAN OPERASIONAL

- ☐ Izin Undang-Undang Gangguan/Tempat Usaha
- ☐ Izin terkait Prasarana & Utilitas (SPBU, Pembangkit, Penggunaan Instalasi Bangunan)
- ☐ Izin terkait Peribadatan (Rumah Ibadah)
- ☐ Izin terkait Pendidikan (Pendirian Sekolah)
- ☐ Izin terkait Kesehatan (Rumah Bersalin, Apotek, Toko Obat, dll)
- ☐ Izin terkait Usaha (Usaha Perpasaran, Usaha Industri, Usaha Jasa Konstruksi, Usaha Perdagangan, Usaha Pariwisata, dll)

NON PERIZINAN / REKOMENDASI

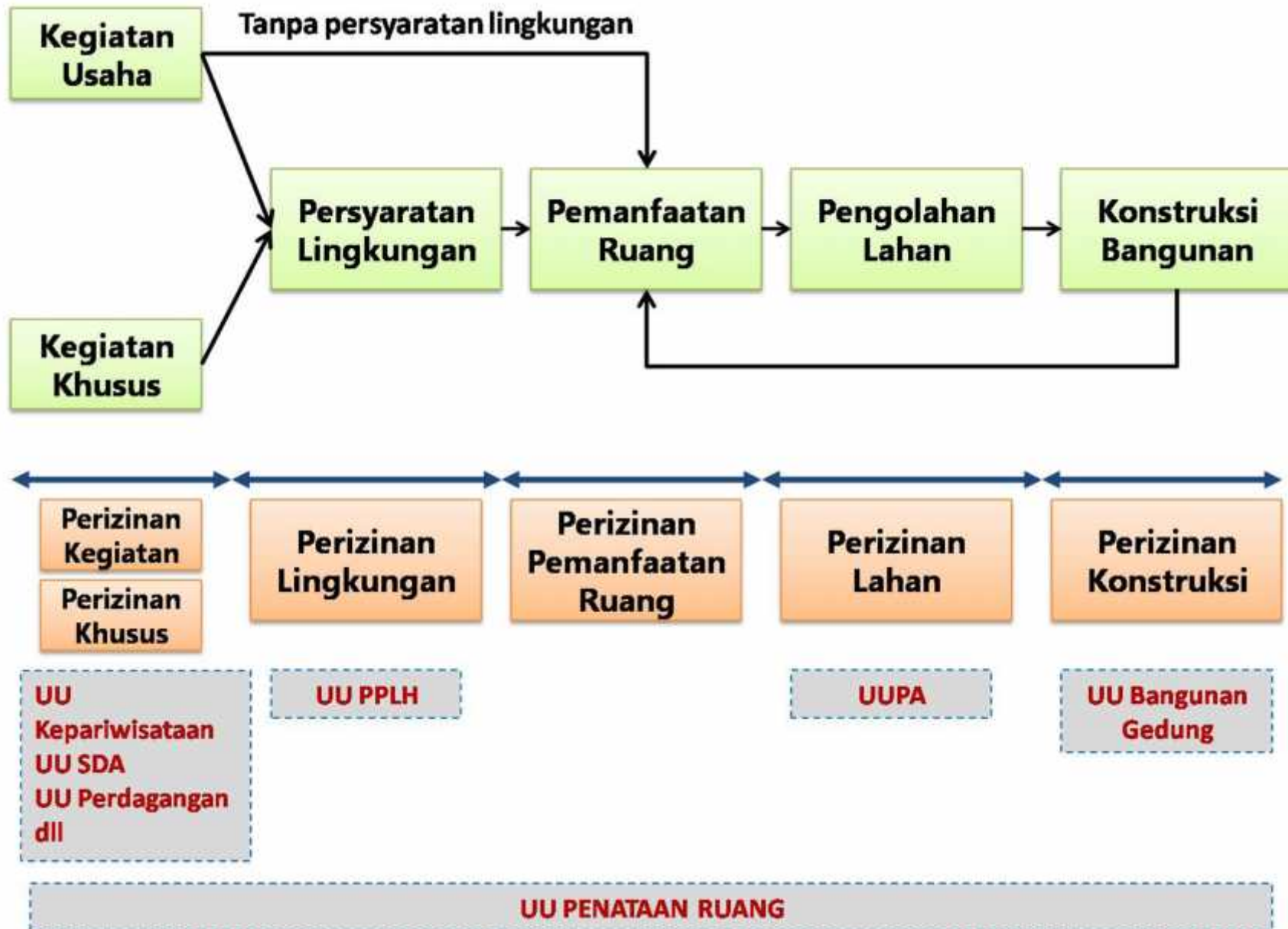
I. REKOMENDASI PEMANFAATAN RUANG

- ☐ Amdal / UKL-UPL
- ☐ Rekomendasi Peil Banjir
- ☐ Rekomendasi Kajian Manajemen Lalu Lintas

II. REKOMENDASI OPERASIONAL

- ☐ Keterangan Kependudukan (Akte kelahiran umum, Perkawinan, Kematian, Perceraian, dll)
- ☐ Keterangan Pajak Daerah (Pelayanan PBB, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Parkir, dll)
- ☐ Keterangan Usaha (Tanda Daftar Perusahaan, Tanda Daftar Gudang, dll)
- ☐ Keterangan Pendidikan dan Ketenagakerjaan (Legalisasi Izasah / STTB, Pelayanan Perpindahan Siswa / Mutasi, Pelayanan Kartu Kuning, dll)

Mekanisme penerapan perizinan



Pemberian insentif dan disinsentif



Berdasarkan PP 15 Tahun 2010, Pasal 170-177.

Contoh Pemberian Insentif dan Disinsentif

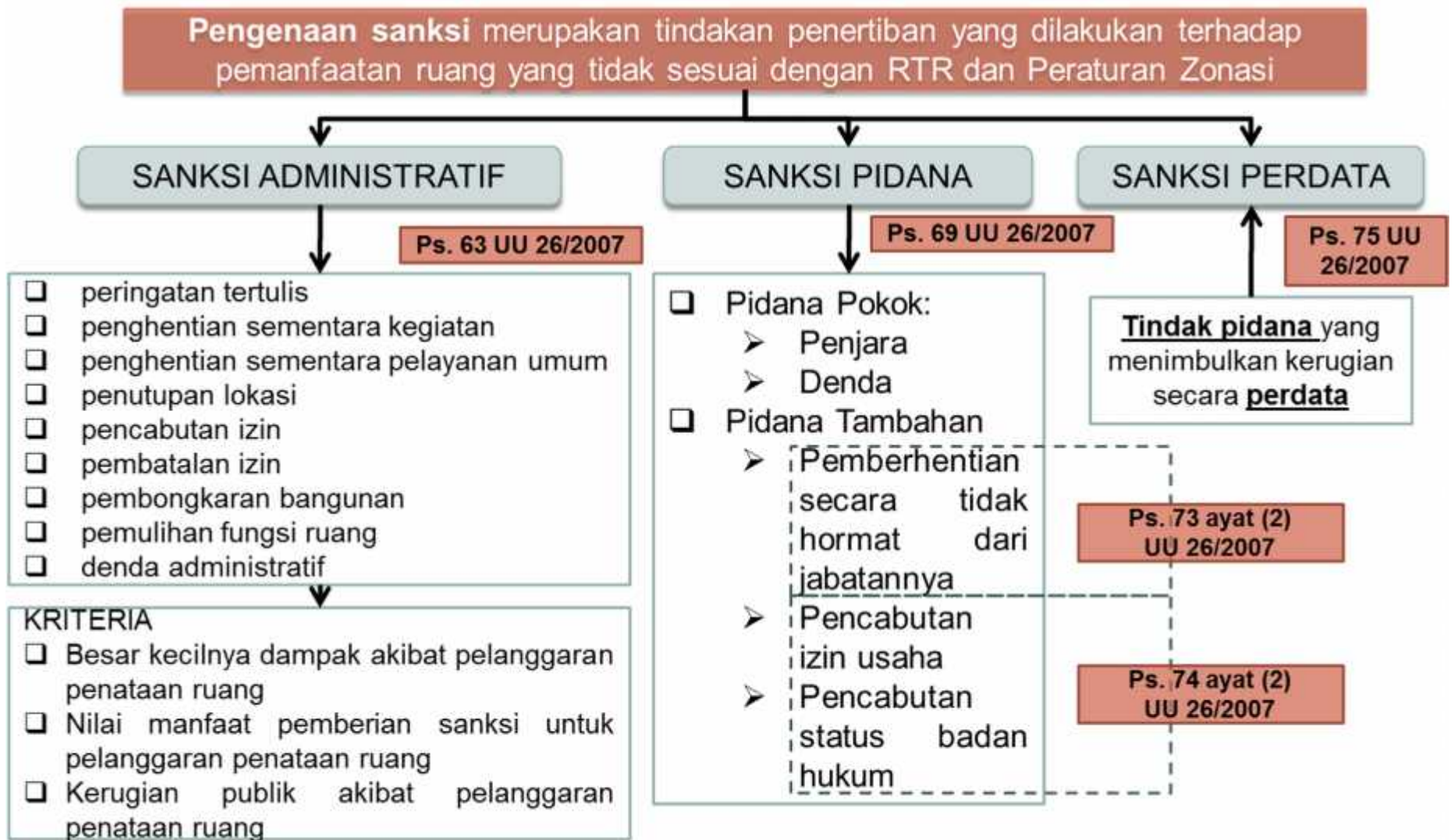
CONTOH SIFAT POLA PENGATURAN

| | INSENTIF | DISINSENTIF |
|------------------|--|---|
| Preventif | Pengusaha yang membangun industri di kawasan industri dikenakan keringanan pajak | Dalam mencegah alih fungsi lahan perumahan menjadi lahan komersial, ditetapkan pembatasan daya aliran listrik |
| Kuratif | Dalam rangka mengurangi permukiman kumuh di bantaran sungai, Pemerintah memberikan subsidi yang terkait kinerja Pemda dalam mengurangi permukiman kumuh. | Dalam rangka mencegah berkembangnya permukiman kumuh di bantaran sungai, Pemda tidak memberikan prasarana dan sarana penunjang di kawasan tersebut. |

Alur pengenaan sanksi



Pelanggaran dan pengenaan sanksi



Sanksi Administratif

| | BENTUK | TATA CARA | KRITERIA |
|---|--|---|--|
| a | Peringatan Tertulis | Penerbitan Surat peringatan tertulis | <ul style="list-style-type: none"> • Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan • Nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan • Kerugian publik yang ditimbulkan |
| b | Penghentian Sementara kegiatan | Penerbitan surat keputusan penghentian kegiatan setelah peringatan tertulis diabaikan | |
| c | Penghentian Sementara kegiatan pelayanan umum | Penerbitan surat keputusan penghentian sementara pelayanan umum kpd pelanggar setelah peringatan tertulis diabaikan | |
| d | Penutupan lokasi | Penerbitan surat keputusan penutupan lokasi, setelah peringatan tertulis diabaikan | |
| e | Pencabutan Izin | Penerbitan surat keputusan pencabutan izin, setelah peringatan tertulis diabaikan | |
| f | Pembatalan Izin | Penerbitan surat keputusan pembatalan izin, setelah peringatan tertulis diabaikan | |
| g | Pembongkaran Bangunan | Penerbitan surat keputusan pembongkaran bangunan, setelah peringatan tertulis diabaikan | |
| h | Pemulihan Fungsi Ruang | Penerbitan surat perintah pemulihan fungsi ruang setelah surat peringatan diabaikan | |
| i | Denda Administratif | Dapat dikenakan bersama dengan sanksi lain atau tersendiri | |

Sanksi pidana

| UNSUR TINDAK PIDANA | SANKSI PIDANA |
|--|---|
| 1. Tidak mentaati rencana tata ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang. | <ul style="list-style-type: none"> • penjara paling lama 3 tahun ; dan • denda paling banyak Rp. 500 juta |
| 2. Tidak mentaati rencana tata ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dan mengakibatkan kerugian terhadap harta benda/rusaknya barang. | <ul style="list-style-type: none"> • penjara paling lama 8 tahun ; dan • denda paling banyak Rp. 1, 5 miliar |
| 3. Tidak mentaati rencana tata ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dan mengakibatkan Kematian orang | <ul style="list-style-type: none"> • penjara paling lama 15 tahun ; dan • denda paling banyak Rp. 5 miliar |
| 4. Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang. | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 3 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 500 juta |
| 5. Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang; | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 5 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 1 miliar |
| 6. Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan kerugian thd harta benda/kerusakan barang. | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 5 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 1.5 miliar |
| 7. Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan kematian orang | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 15 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 5 miliar |
| 8. Tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang. | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 3 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 500 juta |
| 9. Tidak memberikan akses terhadap kawasan yg oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 1 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 100 juta |
| 10. Pejabat pemerintah penerbit izin yang enerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang. | <ul style="list-style-type: none"> • Pidana penjara paling lama 5 tahun; dan • denda paling banyak Rp. 500 jt • dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian tidak hormat dari jabatannya. |

Ketentuan penertiban perizinan

| | SESUAI RTRW | TIDAK SESUAI RTRW |
|---|--|--|
| Telah ada SEBELUM RTRW ditetapkan dengan Perda | | |
| Berizin | | <ul style="list-style-type: none"> • Penerapan <i>non-conforming use</i> (dapat diteruskan sampai waktu yang ditentukan) • Pencabutan izin, pembongkaran dan pemberian kompensasi • Pengenaan insentif/disinsentif untuk penyesuaian dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi |
| Tidak berizin | <ul style="list-style-type: none"> • Perlengkapan izin • Pengenaan denda | <ul style="list-style-type: none"> • Pembongkaran dan denda • Pemulihan fungsi |
| SETELAH RTRW ditetapkan dengan Perda | | |
| Berizin | | <ul style="list-style-type: none"> • Pencabutan izin dan pemberian kompensasi • Penindakan pemberi izin |
| Tidak berizin | Pencabutan izin dari dan pemberian kompensasi | <ul style="list-style-type: none"> • Pembongkaran dan denda • Pemulihan fungsi |

4

HARMONISASI KEARIFAN LOKAL DALAM PENATAAN RUANG

Kearifan Lokal

- Kekayaan adat istiadat, bahasa, tata nilai, dan budaya
- Keanekaragaman budaya daerah sebagai potensi sosial
- Keanekaragaman budaya daerah sebagai potensi sosial
- Kearifan lokal perlu dilestarikan, diadaptasi atau bahkan dikembangkan lebih jauh
- Relevansi nilai-nilai dan bentuk kearifan lokal dalam proses atau kaidah perencanaan
- Perlu dilakukan knowledge management terhadap berbagai jenis kearifan lokal



Jenis Kearifan Lokal

■ TATA KELOLA

- Sistem kemasyarakatan yang mengatur tentang struktur sosial dan keterkaitan antara kelompok komunitas
- Lembaga dan organisasi sosial yang mengelola kehidupan di lingkungan pedesaan
- Pembagian tugas dan fungsi dalam suatu kelompok masyarakat adat
- Kewenangan dalam struktur hirarki sosial

■ SISTEM NILAI

- Di Bali, terdapat suatu aturan atau ketentuan-ketentuan adat yang harus ditaati



Jenis Kearifan Lokal

TATA CARA DAN PROSEDUR

- Beberapa aturan adat di daerah memiliki ketentuan mengenai waktu yang tepat untuk bercocok tanam serta sistem penanggalan tradisional
- Aturan mengenai penggunaan ruang adat
- Tata wilayah (pengaturan pemanfaatan lahan), tata wayah (pengaturan waktu pemanfaatan), dan tata lampah (pengaturan perilaku/perbuatan)

KETENTUAN KHUSUS

- Pelestarian dan perlindungan terhadap kawasan sensitif

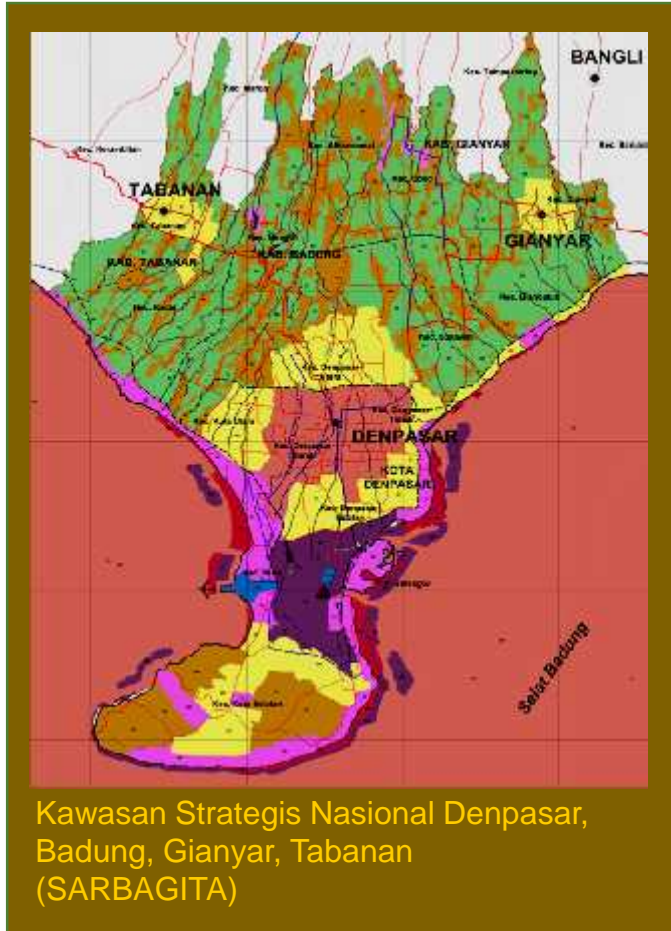


Sistem Subak di Bali



Kampung Naga di Tasikmalaya, Jawa Barat

Harmonisasi terhadap pelaksanaan Penataan Ruang



- Perencanaan tata ruang yang memperhatikan aspek budaya yang ada, seperti adanya kawasan strategis dan kawasan pusaka/budaya;
- Studi mengenai kearifan lokal yang akan menentukan bentuk dari regulasi penataan ruang;
- Rencana pemanfaatan ruang yang lebih menonjolkan pusaka budaya kota;
- Pengaturan fungsi bangunan atau lingkungan yang boleh, tidak boleh, atau dibatasi pengembangannya dalam kawasan sekitar pusaka budaya;
- Melakukan revitalisasi dan/atau konservasi dalam pengembangan dan pelestarian kearifan lokal kota;
- Mempertahankan, melindungi, memelihara, dan mengembalikan fungsi kawasan pusaka budaya
- Pengembangan *public – private partnership* bangunan-bangunan konservasi atau pelestarian yang ada

Harmonisasi terhadap pengawasan Penataan Ruang

- Melibatkan tokoh-tokoh adat dalam pengawasan penyelenggaraan penataan ruang;
- Pelarangan perubahan fungsi bangunan di sekitar kawasan pusaka budaya yang dapat mengganggu karakter kawasan pusaka cagar budaya, dan kepada pemilik bangunan diberikan insentif, misalnya dalam bentuk pengurangan atau pembebasan pembayaran PBB;
- Memperhatikan faktor-faktor yang sudah terkait di dalam bangunan-bangunan bersejarah.



Bangunan di kawasan Jalan Braga, Bandung masih sesuai dengan fungsi bangunan aslinya



Pelibatan tokoh-tokoh adat dalam pengawasan penyelenggaraan penataan ruang

Proses Adopsi

- Mengakomodasi KEARIFAN LOKAL secara utuh/langsung ke dalam regulasi penataan ruang tanpa intervensi

CONTOH:

1. Karang Kekeran, Bali – Regulasi peruntukan lahan lokal dalam pengaturan pembangunan fisik



2. Penamaan daerah menggunakan penamaan zoning:

- kauman (daerah pesantren)
- kepatihan (daerah tempat para patih)
- jagalan (tempat menyembelih binatang sapi)



Proses Adaptasi

- **Penyesuaian KEARIFAN LOKAL** yang meliputi perubahan untuk menyesuaikan dan menghasilkan suatu perencanaan yang baik

TANAH ULAYAT / HAK ULAYAT

Tanah Ulayat adalah bidang tanah dimana terdapat hal ulayat masyarakat hukum adat tertentu

Hak Ulayat adalah kewenangan menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu yang merupakan lingkungan hidup untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam secara turun-menurun dan tidak terputus



Pemerintah menetapkan Desa Kenekes, Banten sebagai hal ulayat masyarakat hukum adat Baduy:

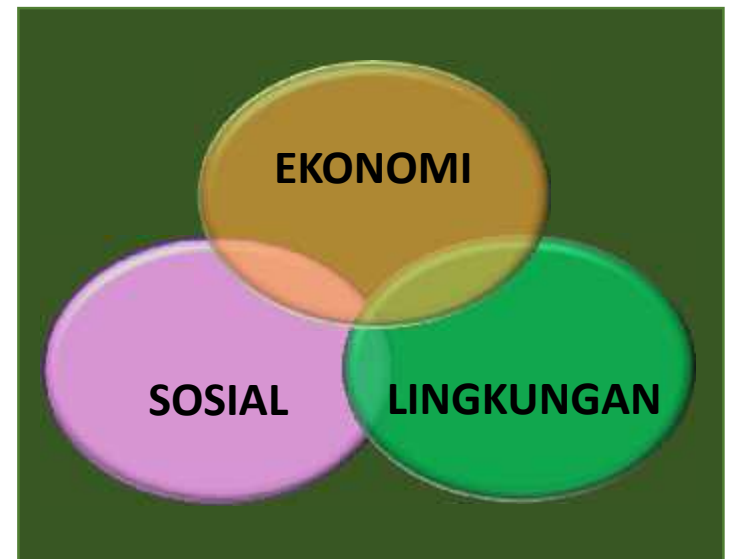
- Perda Kab. Lebak No. 32/2001 ttg Perlindungan atas Hak Ulayat Masyarakat Baduy; Perda No. 31/2001 ttg Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Lebak; dan
- Keputusan Bupati Lebak No. 590/Kep.233/Huk/2002 ttg Penetapan Batas-batas Detail Tanah Ulayat Masyarakat Adat Baduy di Desa Kanekes



Proses Asimilasi

■ Upaya penggabungan kebudayaan sehingga terbentuk budaya atau kearifan yang baru

- Sifat integratif dan mediatif budaya
- Sistem ekologi - keterkaitan antara satu aspek dengan aspek lainnya
- Dalam menentukan suatu daerah untuk menjadi kawasan heritage, melibatkan beberapa aspek: pertimbangan konservasi dan pertimbangan rasional lainnya, seperti kreativitas seni, dan perencanaan pariwisata



Contoh Penerapan di Kota Mataram

Contoh Penerapan Pengembangan Kawasan Pariwisata Berbasis Kearifan Lokal di Kota Mataram

Pasal 38 ayat (8) Perda Kota Mataram Nomor 12/2011 tentang RTRW Kota Mataram

Rencana pengembangankawasan pariwisata dilakukan melalui:

- a. penataan kawasan destinasi pariwisata di Kota;
- b. mempertahankan budaya lokal dan bangunan bersejarah yang ada;**
- c. mempertahankan dan **mengembangkan pariwisata religi yang ada sesuai dengan visi Kota;**
- d.

Lampiran IV.2 Perda Kota Mataram Nomor 12/2011 tentang RTRW Kota Mataram

Kriteria Kawasan Pariwisata yaitu kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk kegiatan pariwisata serta tidak mengganggu kelestarian budaya, keindahan alam, dan lingkungan dengan manfaat antara lain:

- h. melestarikan budaya lokal;**
- i. meningkatkan kesejahteraan masyarakat**

Contoh Penerapan di Kota Mataram (2)

Contoh Pengembangan Kawasan Strategis dari sudut kepentingan sosial budaya

Pasal 49 Perda Kota Mataram Nomor 12/2011 tentang RTRW Kota Mataram

Kawasan Strategis dari Sudut Kepentingan Sosial Budaya terdiri dari:

- a. Kawasan Kota Tua Ampenan di Kelurahan Ampenan Tengah Kecamatan Ampenan;
- b. Kawasan Bintaro di Kelurahan Bintaro Kecamatan Ampenan;
- c. Kawasan Makam van Ham di Kelurahan Cilinaya Kecamatan Cakranegara; dan
- d. Kawasan Pusat Kajian Islam (Islamic Center) di Kelurahan Dasan Agung Baru dan Kelurahan Dasan Agung Kecamatan Mataram.

Kriteria Kawasan Strategis Kota dari sudut kepentingan Sosial dan Budaya di Kota Mataram:

- a. merupakan **tempat pelestarian dan pengembangan adat istiadat atau budaya lokal** di Kota;
- b. merupakan prioritas peningkatan sosial dan budaya serta **jati diri daerah**;
- c. merupakan **aset daerah** yang harus dilindungi dan dilestarikan;
- d. merupakan tempat perlindungan **peninggalan budaya daerah**;
- e. memberikan perlindungan terhadap **keanekaragaman budaya lokal**;
- f. memiliki potensi **kerawanan terhadap konflik sosial skala lokal** (kota).

Penutup

- Pengembangan perkotaan Indonesia semakin dituntut untuk lebih berbasis pendayagunaan **aset lokal**
- **Kearifan lokal** adalah kunci penguatan penyelenggaraan penataan ruang
- Pemerintah perlu terus berupaya pada tingkatan **Penyelenggaraan Penataan Ruang** yang meliputi turbinlakwas.
- **Peran Masyarakat** harus terlibat dalam proses dari tahap persiapan sampai pada penetapan suatu rencana
- Mengakomodasi kearifan lokal dalam regulasi penataan ruang yaitu melalui proses **Adopsi, Adaptasi dan Assimilasi**
- Operasionalisasi kebijakan dan strategi pelestarian dan pengembangan kearifan lokal harus men**SINERGI**kan antara Aspek Budaya dengan aspek strategis lainnya



Terima kasih

0812 9979 485
dirpppratr@gmail.com