
URGENSI PENGAWASAN PEMBANGUNAN KAWASAN DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

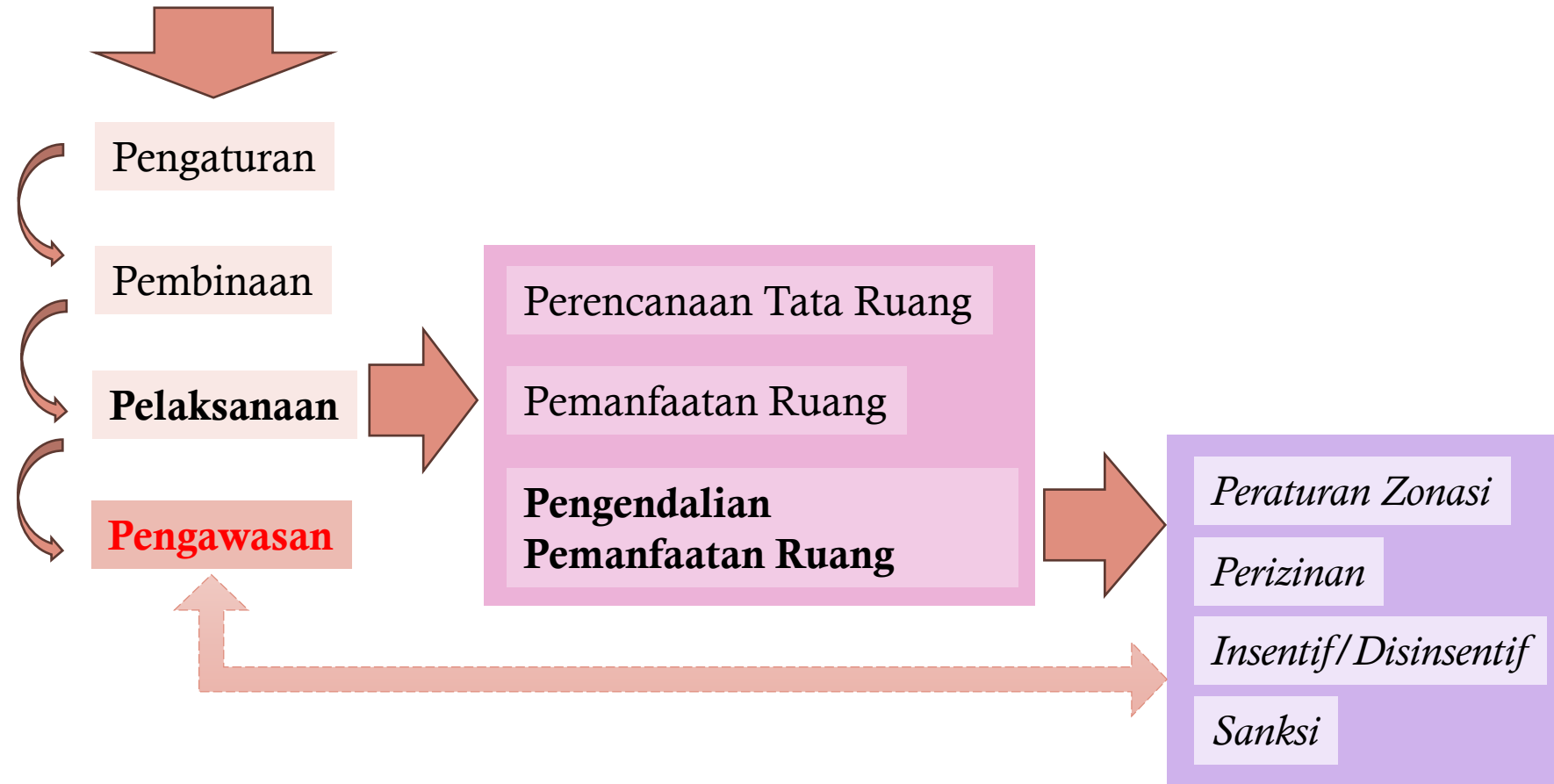
Meyriana Kesuma



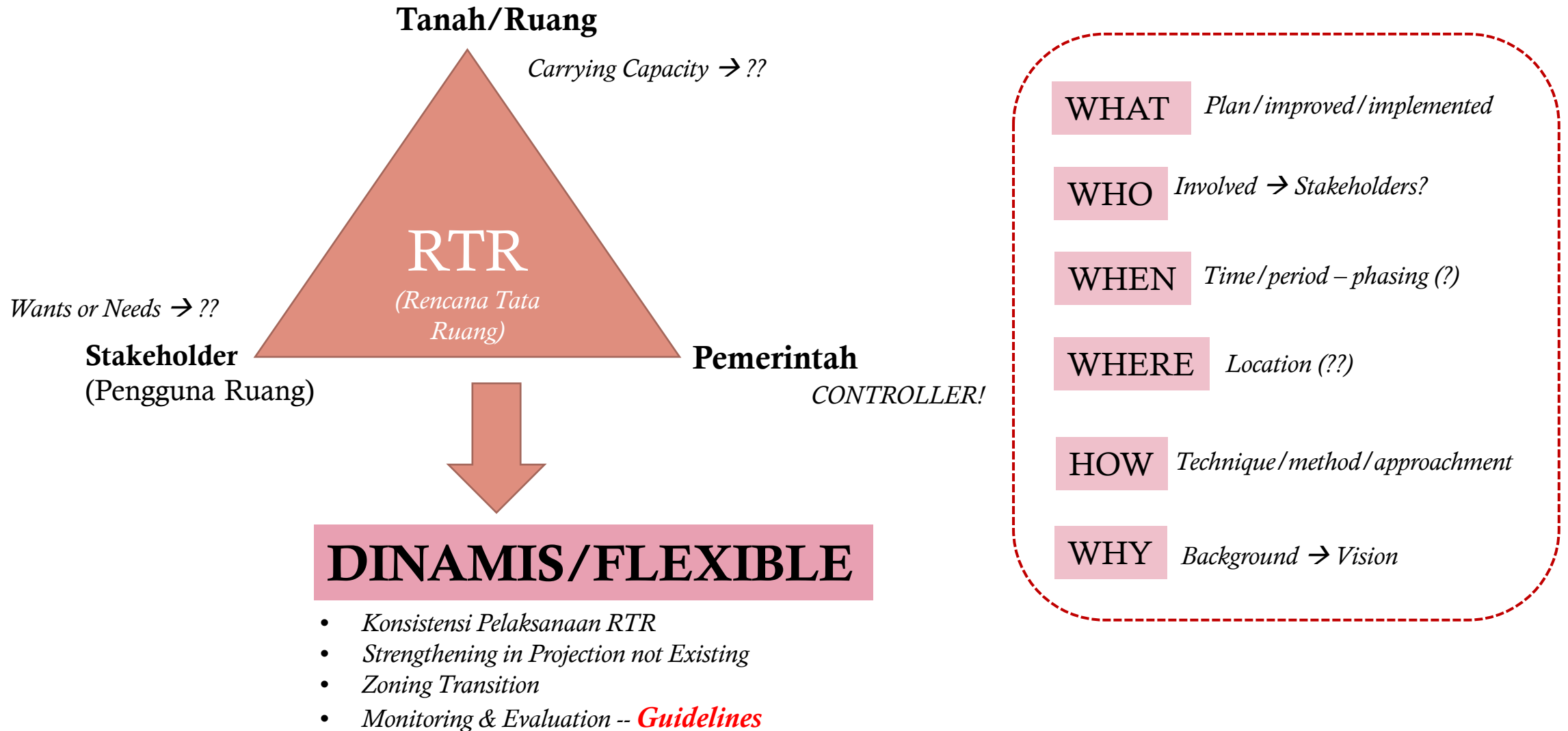
**Direktorat Jenderal Pengendalian Dan Penertiban Tanah Dan Ruang
Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**

Penyelenggaraan Penataan Ruang

Penyelenggaraan Penataan Ruang



Sistem Perencanaan Tata Ruang di Indonesia



Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Common Tools of Land Use Controls

Planning Tools *Comprehensive plan ; Masterplan ; Strategic Plan ; Land use / Structure Plan*

Zoning Ordinance/TPZ *Uses of Zoning based on Activities*



- (1) Dapat memandu pertumbuhan, tetapi tidak selalu mendorong investasi
- (2) Harus peka terhadap perubahan kondisi ekonomi dan sosial
- (3) Potensi isu diskriminasi dan ketidakadilan terkait “zona eksklusif” dan “zona fiskal”

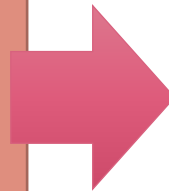
Site plan control/subdivision regulation

Berdampak pada nilai lahan

Building Regulation/Code

Development Control/Permit

Supplementary Control



Beberapa Tantangan :

- *Perijinan masih belum “strict” di Indonesia*
 - *Insentif dan Disinsentif yang belum optimal dan terlaksana*
 - *Penegakan hukum yang belum optimal (terkait sanksi)*
-

Pengawasan Penataan Ruang

Tujuan

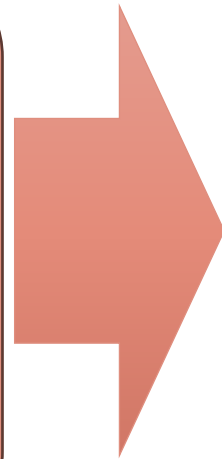
- Menjamin **tercapainya tujuan Penyelenggaraan** Penataan Ruang
- Menjamin **terlaksananya penegakan hukum** bidang Penataan Ruang; dan
- **Meningkatkan kualitas** Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Pengaturan Penataan Ruang, Pembinaan Penataan Ruang, dan Pelaksanaan Penataan Ruang;

Fungsi dan manfaat Penyelenggaraan Penataan Ruang;

pemenuhan Standar Pelayanan Bidang Penataan Ruang; dan

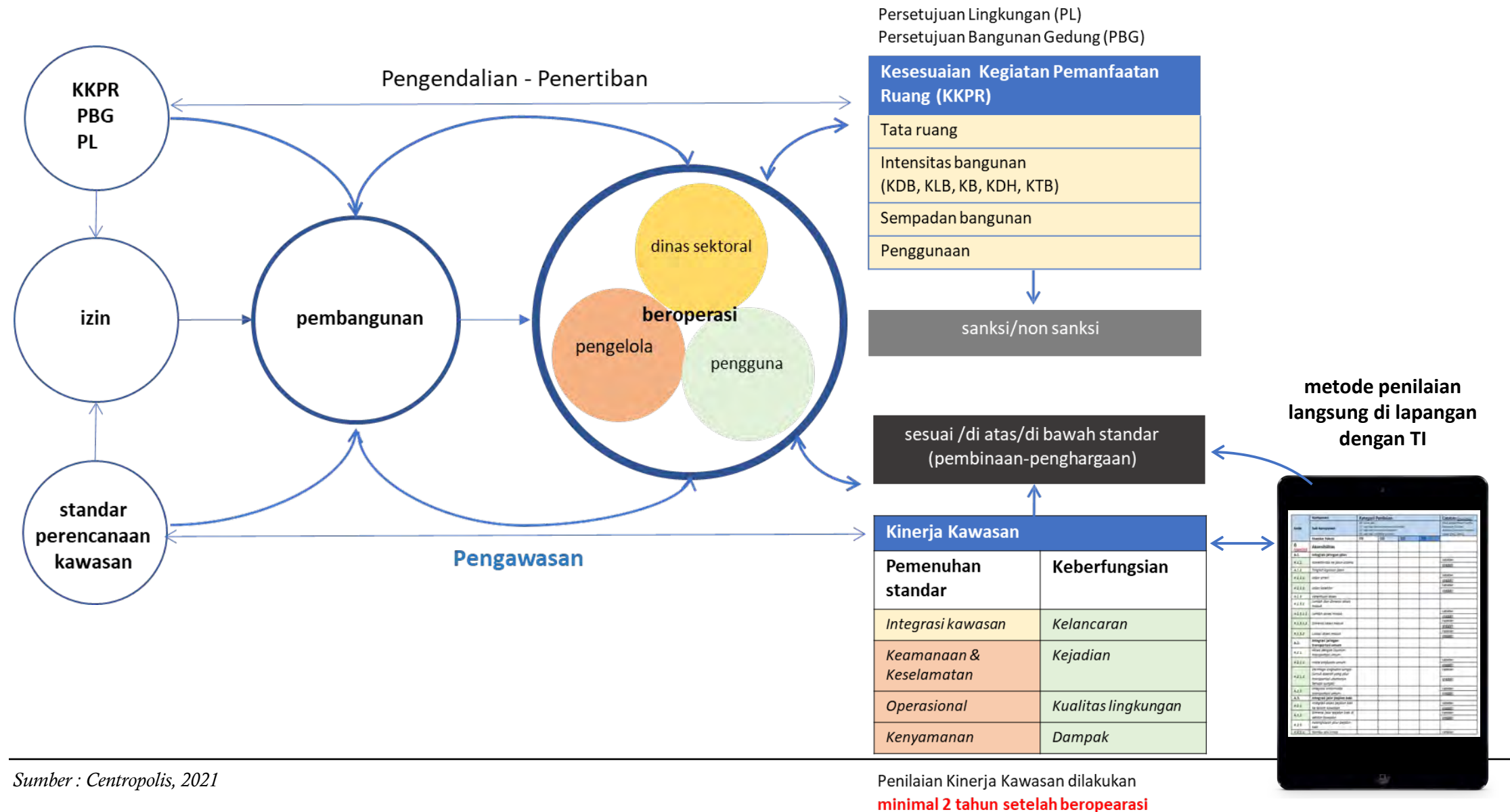
pemenuhan **Standar Teknis Kawasan**



Lingkup Pengawasan Penataan Ruang

Hasil pengawasan : Tingkat Kinerja & Rekomendasi

Prinsip Pengawasan Penataan Ruang



Standar Teknis Kawasan

Kawasan Industri	Kawasan Perumahan	Kawasan Pendidikan	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perdagangan - Jasa	Kawasan RTH dan JPK
Kawasan Industri	Rumah Tapak Komersial (RTK) Skala Besar	Kawasan Pendidikan Tinggi	Destinasi Wisata Alam (DWA) Nasional	Kawasan Perdagangan Skala Kota	RTH Perkotaan (RTH-P)-Hutan Kota
Sentra Industri Kecil dan Menengah	RTK Skala Menengah	Kawasan Pendidikan Tinggi, Menengah Dasar	DWA Regional	Kawasan Perdagangan Skala Kawasan	RTHP-Taman Kota
Zona Industri Berat	RTK Skala Kecil	Kawasan Pendidikan Menengah Dasar	DWA Lokal	Aglomerasi Fungsi Perdagangan Skala Kota	RTH Lingkungan-Taman Kecamatan
Zona Industri Kecil dan Menengah	Rumah Tapak Umum (RTU) Skala Besar	Aglomerasi Pendidikan Tinggi	Destinasi Wisata Budaya (DWBd) Nasional	Aglomerasi Fungsi Perdagangan Skala Kawasan	RTHL Taman Kelurahan
	RTU Skala Menengah	Aglomerasi Pendidikan Tinggi	DWBd Regional		RTHL-Taman Lingkungan
	RTU Skala Kecil	Aglomerasi Pendidikan Menengah Dasar	DWBd Lokal		RTH Fungsi Tertentu
	Rumah Susun Komersial (RSK) Kepadatan Tinggi		Destinasi Wisata Buatan (DWBu) Nasional		Kawasan Pejalan Kaki (KJP) - Permanen
	RSKK Kepadatan Menengah		DWBu Regional		Jalur Utama Pejalan Kaki
	RSK Kepadatan Rendah		DWBu Lokal		
	Rumah Susun Umum (RSU) Kepadatan Tinggi				
	RSU Kepadatan Menengah				
	RSU Kepadatan Rendah				

Standar Teknis Kawasan

Kawasan Industri	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perumahan	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perdagangan - Jasa	Kawasan RTH dan JPK
Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas	Aksesibilitas
Penataan Kawasan	Penataan Kawasan	Penataan Kawasan	Penataan Kawasan	Penataan Kawasan	Penataan Kawasan
Prasarana dan Utilitas	Prasarana dan Utilitas	Prasarana dan Utilitas	Prasarana dan Utilitas	Prasarana dan Utilitas	Prasarana dan Utilitas
Sarana	Sarana	Sarana	Sarana	Sarana	Sarana
Mitigasi Bencana	Mitigasi Bencana	Mitigasi Bencana	Mitigasi Bencana	Mitigasi Bencana	Mitigasi Bencana
Jaringan Logistik	Sarana Khusus Pendidikan		Perlindungan Aset Wisata	Cakupan Layanan	Fungsi Ekologis
Pengelolaan Limbah Industri					
Jaringan Air Industri					

Komponen standar dikelompokkan menjadi tiga indikator yakni:

- a. Standar minimal (must have) diterapkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, kesehatan pengguna, dan kelancaran operasional.
- b. Standar ideal (good to have) diterapkan untuk menjamin seluruh hal yang ada pada standar minimal, ditambah konektivitas dan aksesibilitas serta integrasi dengan kawasan sekitarnya.
- c. Standar prima (nice to have) diterapkan untuk menjamin seluruh hal yang ada pada standar prima, ditambah kenyamanan kawasan, estetika kawasan, keberlanjutan lingkungan; dan inovasi teknologi.

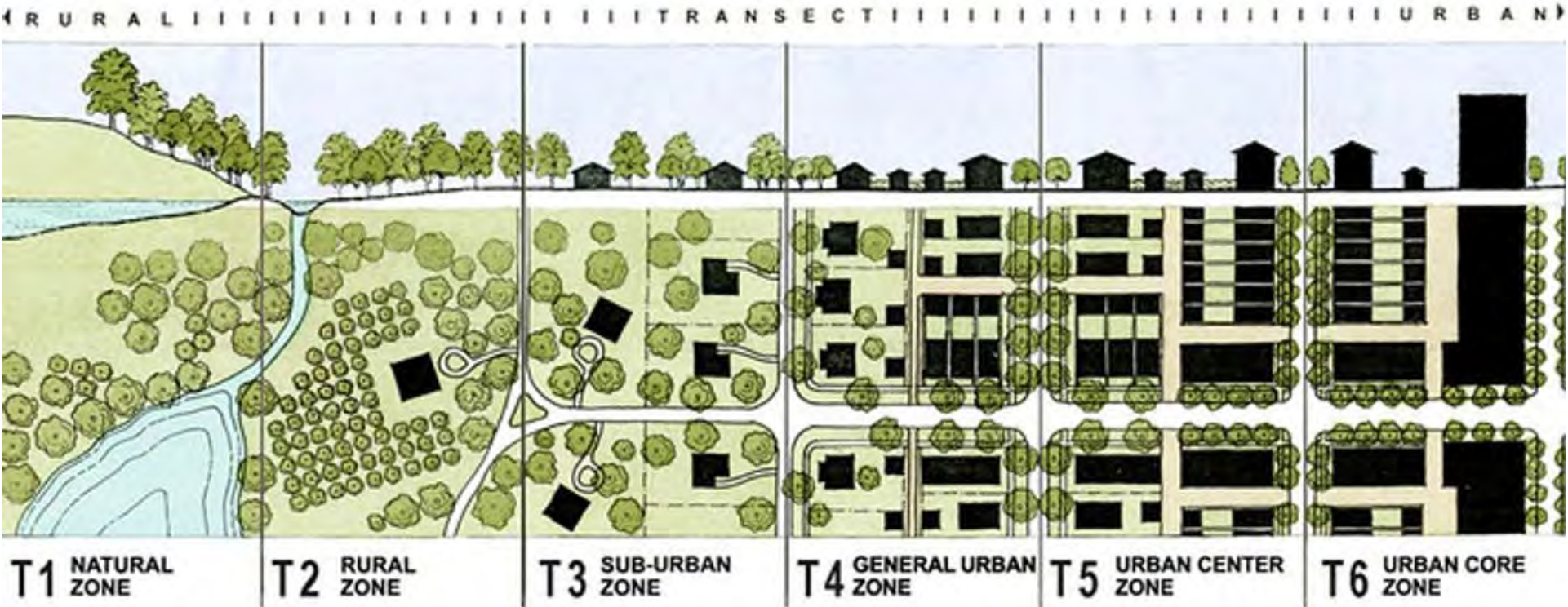
Nilai	Standar Minimal
0	Tidak ada
1	Ada, tetapi tidak memenuhi standar
2	Ada dan memenuhi standar
3	Ada dan melebihi standar

Nilai	Standar Ideal
0	Tidak ada
2	Ada dan memenuhi standar
3	Ada dan melebihi standar

Nilai	Standar Prima
0	Tidak ada
3	Ada dan melebihi standar

Standar Kinerja

Kawasan Industri	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perumahan	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perdagangan - Jasa	Kawasan RTH dan JPK
<i>sinergis, produksi optimal, lingkungan berkualitas, tidak menimbulkan dampak</i>	<i>lancar, aman, terintegrasi, nyaman, berkelanjutan, suasana akademik</i>	<i>kebutuhan dasar/sarana-prasarana, kualitas lingkungan, tidak dampak negative, berkelanjutan</i>	<i>keberlanjutan, tidak menimbulkan dampak negatif, sosial-budaya-ekonomi, perlindungan aset</i>	<i>Sehat, nyaman, kemudahan, sinergis, (ekonomi formal-informal), tidak menimbulkan dampak dan konflik</i>	<i>RTH: ekologis, sosial budaya, estetika, dan ekonomi</i> <i>JPK: kelancaran sirkulasi, pemakaian kendaraan umum, ruang publik aktif</i>
					RTH
Integrasi Kawasan	Kelancaran Operasional	Kelancaran Operasional	Keberlanjutan	Kelancaran Operasional	Ekologi dan Konservasi Lingkungan
Kelengkapan Infra Khusus Penunjang KO	Keamanan dan Keselamatan	Keamanan dan Keselamatan	Keamanan dan Keselamatan	Keamanan dan Keselamatan	Kenyamanan dan Estetika Kawasan
Kelengkapan Infrastruktur Dasar	Kenyamanan	Kenyamanan dan Kesehatan Lingkungan	Kenyamanan	Kenyamanan	Keamanan dan Keselamatan
Lingkungan Berkualitas	Keberlanjutan	Keberlanjutan	Kelancaran Operasional	Keberlanjutan	Kelancaran Operasional
	Integrasi Kawasan	Integrasi dengan sekitar	Integrasi Kawasan	Integrasi Kawasan	Integrasi dengan sekitar
					Kawasan JPK
					Integrasi dengan sekitar
					Kenyamanan dan Estetika Kawasan
					Keamanan dan Keselamatan
					Ekologi
					Kelancaran Operasional



Integrated Planning – Macro to Micro

Resilience & Adaptation

From Digi-tech to Society 5.0

Equitable & Sustainable Planning

Global Issues – Reshaping The City

Creating more livable and equitable places

Updating zoning can promote development patterns that achieve multiple intersecting goals, including supporting healthy and sustainable mobility, housing affordability, climate resilience, and other positive outcomes.

Creating opportunities to meet the demand for sustainable, resilient, and healthy development

Updating zoning policies can allow, incentivize, or require development types, uses, and features that are aligned with market demand for healthy, sustainable, resilient, and energy-efficient developments—which are often not possible by right under traditional zoning.

Providing consistency and predictability in zoning

Outdated zoning policies can make development projects that would support resilience, sustainability, health, and equity goals illegal or difficult, time-intensive, and costly to complete. Updating zoning can lessen these barriers.

Traditional zoning



Zoning uncertainty raises costs at every stage of development, from financing through construction; higher costs are generally passed along to future tenants and buyers.



Development projects that comply with traditional zoning and include features that are not aligned with market demand—for example, projects with excessive parking in areas with high walkability and transit access—raise costs and lead to less viable developments.



Existing zoning may not meet current market demand, forcing developers to build less economically viable products to avoid potentially costly and lengthy approvals processes to gain variances.

Updated zoning policies



Simplifying zoning to reduce the cost of development is more likely to lead to developments that affordably meet community needs.



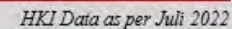
Zoning updates that streamlines the development approvals process may give municipalities room to require or incentivize developer-funded, in-demand community investments, such as parks and trails, which can also provide a return on investment for associated projects.



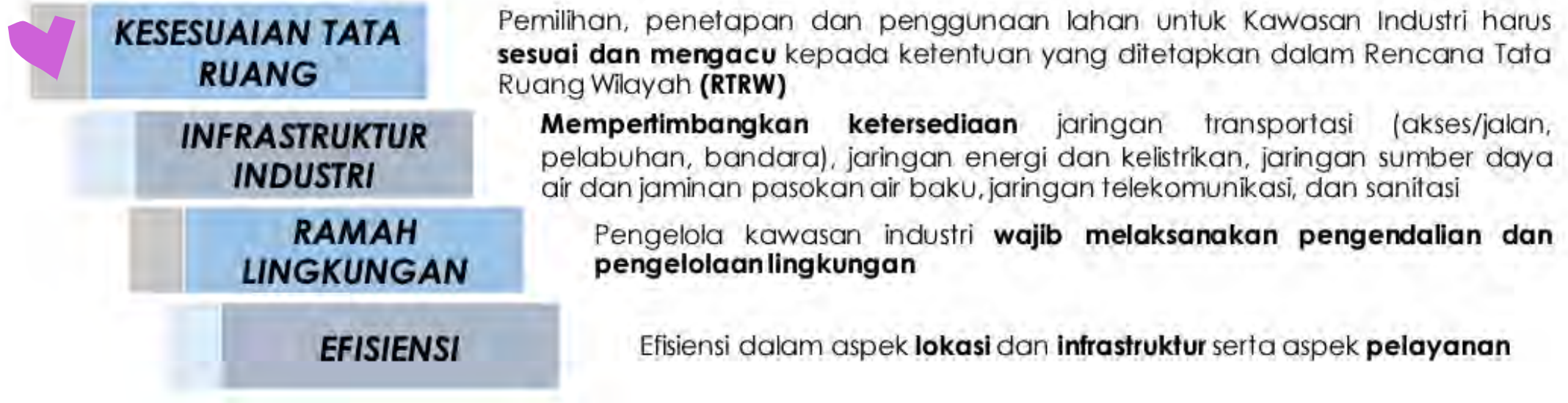
Aligning zoning policies with community needs and market demand means developer and investor funds that would otherwise be spent to gain variances or get parcels rezoned may instead be used to invest in features that support health, equity, resilience, and sustainability.

Kawasan Industri sebagai *Economic Driven*

-

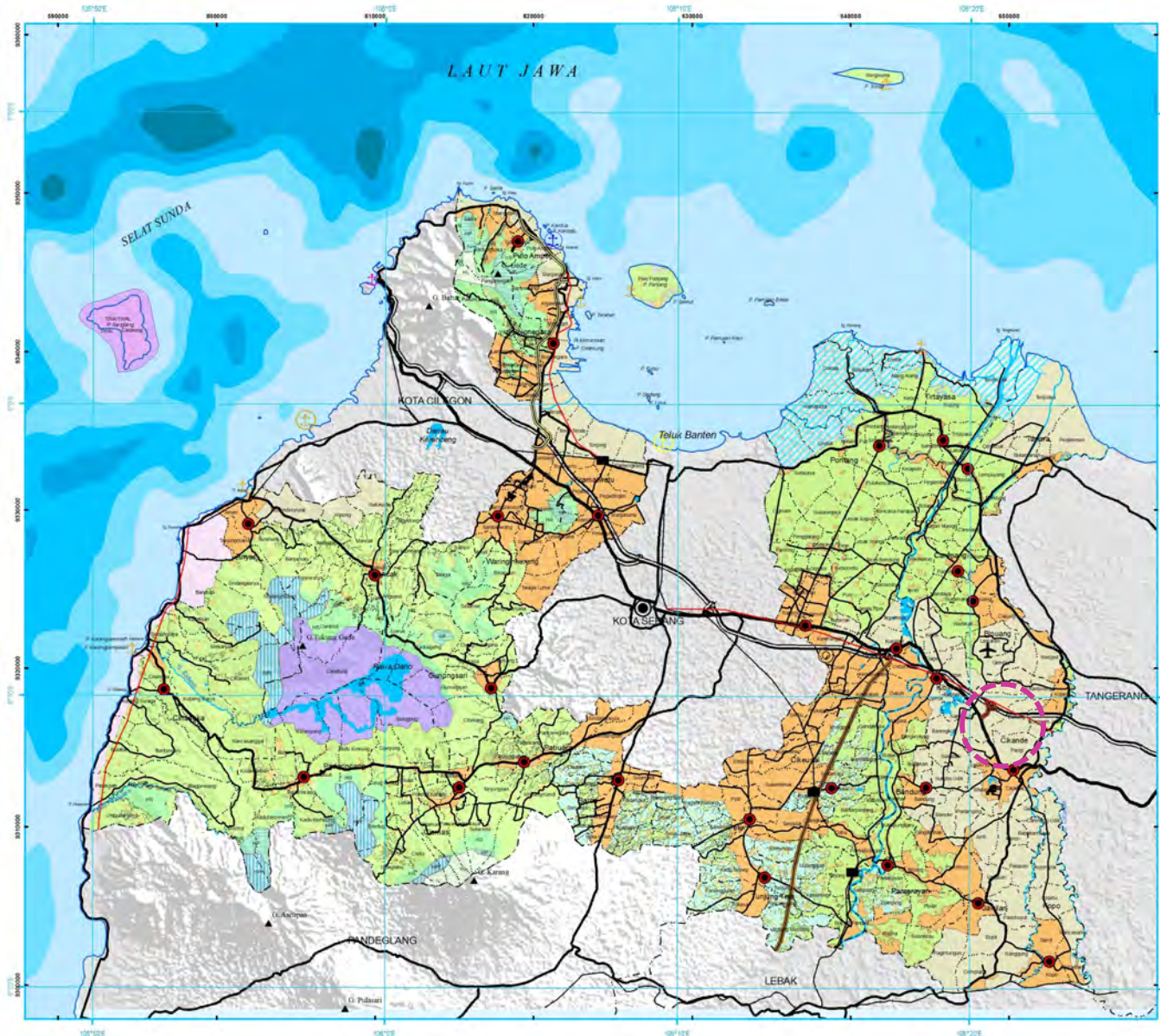


RTRW → Arahan Pengembangan, harus sampai dengan RDTR bahkan Guidelines



PERATURAN PEMERINTAH NO.142 TAHUN 2015 TENTANG KAWASAN INDUSTRI

Kawasan Industri – ZIB Serang



PEMERINTAH KABUPATEN SERANG
PROVINSI BANTEN



RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KABUPATEN SERANG TAHUN 2011 - 2031

PETA RENCANA POLA RUANG
KABUPATEN SERANG

SKALA 1:225.000
Proyeksi : Transverse Mercator
Datum : WGS 1984
Sistem Grid : Geographis dan UTM 48S

DIAGRAM LOKASI



KETERANGAN:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| IBUKOTA ADMINISTRASI | PERAIRAN |
| ● Ibukota Provinsi | Garis Pantai |
| ● Ibukota Kabupaten | Sungai |
| ● Ibukota Kecamatan | Danau |
| BATAS ADMINISTRASI | Kedalaman Laut (meter) |
| --- Batas Kabupaten/Kota | 0 - 21 |
| --- Batas Kecamatan | 22 - 42 |
| --- Batas Desa | 43 - 63 |
| | 64 - 84 |
| | 85 - 105 |
| PERHUBUNGAN | RENCANA POLA RUANG |
| ■ Stasiun Kereta Api | KAWASAN LINDUNG |
| ✈ Bandara | CA Cagar Alam |
| — Rencana Jalan Bebas Hambatan | TMN Taman Wisata Alam/Hutan Wisata |
| — Rencana Kereta api | TMN Taman Wisata Alam Laut |
| — Rencana Interchange Serang Timur | HL Hutan Lindung |
| — Rencana Jalan Tol | KAWASAN BUDIDAYA |
| — Jalan Kereta | HL Hutan Mangrove |
| — Jalan Tol Nasional | HL Hutan Produksi |
| — Jalan Arteri/Utama | HL Hutan Produksi Terbatas |
| — Jalan Kolektor | HL Hutan Rakyat |
| — Jalan Lokal | HL Pertanian Lahan Basah |
| | HL Pertanian Lahan Kering |
| | HL Kawasan Perkuburan |
| | HL Kawasan Perikanan |
| | HL Kawasan Pemukiman Perkotaan |
| | HL Permukiman Pedesaan |
| | HL Kawasan Pariwisata |
| | HL Zona Industri |

SUMBER PETA :

1. Peta Rupa Bumi Skala 1 : 25.000, Bakosurtanal Tahun 1999
2. Peta Lingkungan Pantai Indonesia Skala 1 : 50.000, Tahun 1993
3. Citra Aerial GCEM, Resolusi 30m
4. Peta Pola Ruang BTKW Kabupaten Serang 2009 - 2030
5. Raster Data

BUPATI SERANG

H.A. TAUFIK NURIMAN



Sumber : Kab. Serang, 2023

Issues – Kawasan Pendidikan



Kawasan Pendidikan sebagai Fungsi Fasilitas/Komersial?

- *Lokasi pengembangan → Scope of Services*
- *Scope of Impact*
- *Well-plan / Coincidence?*
- *Facilities / Utilities*



Issues – Kawasan Perumahan

Kawasan Perumahan ; Pengembangan & Pengelolaan

- *Identify the Existing / New-Development*
- *Location & Size*
- *Communities*
- *Environment Quality*
- *Guideline to Housing Development0*



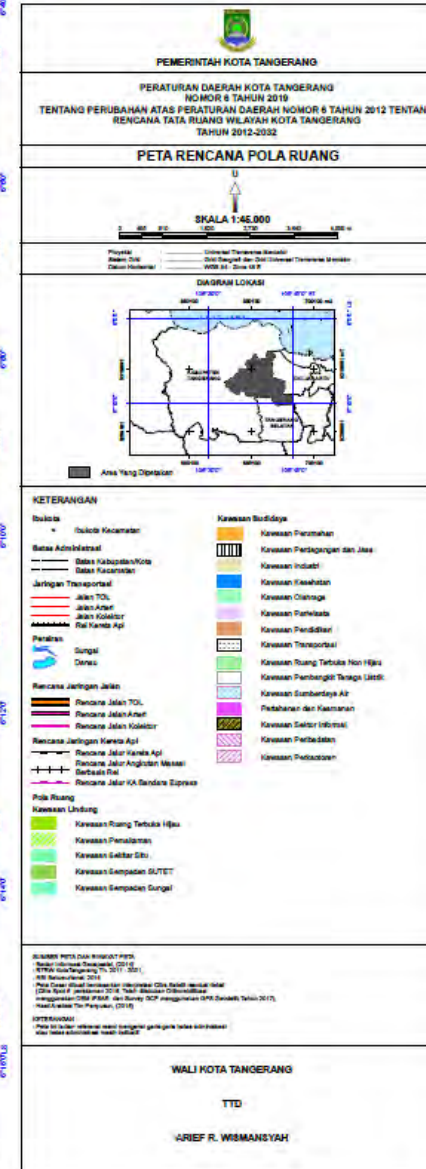
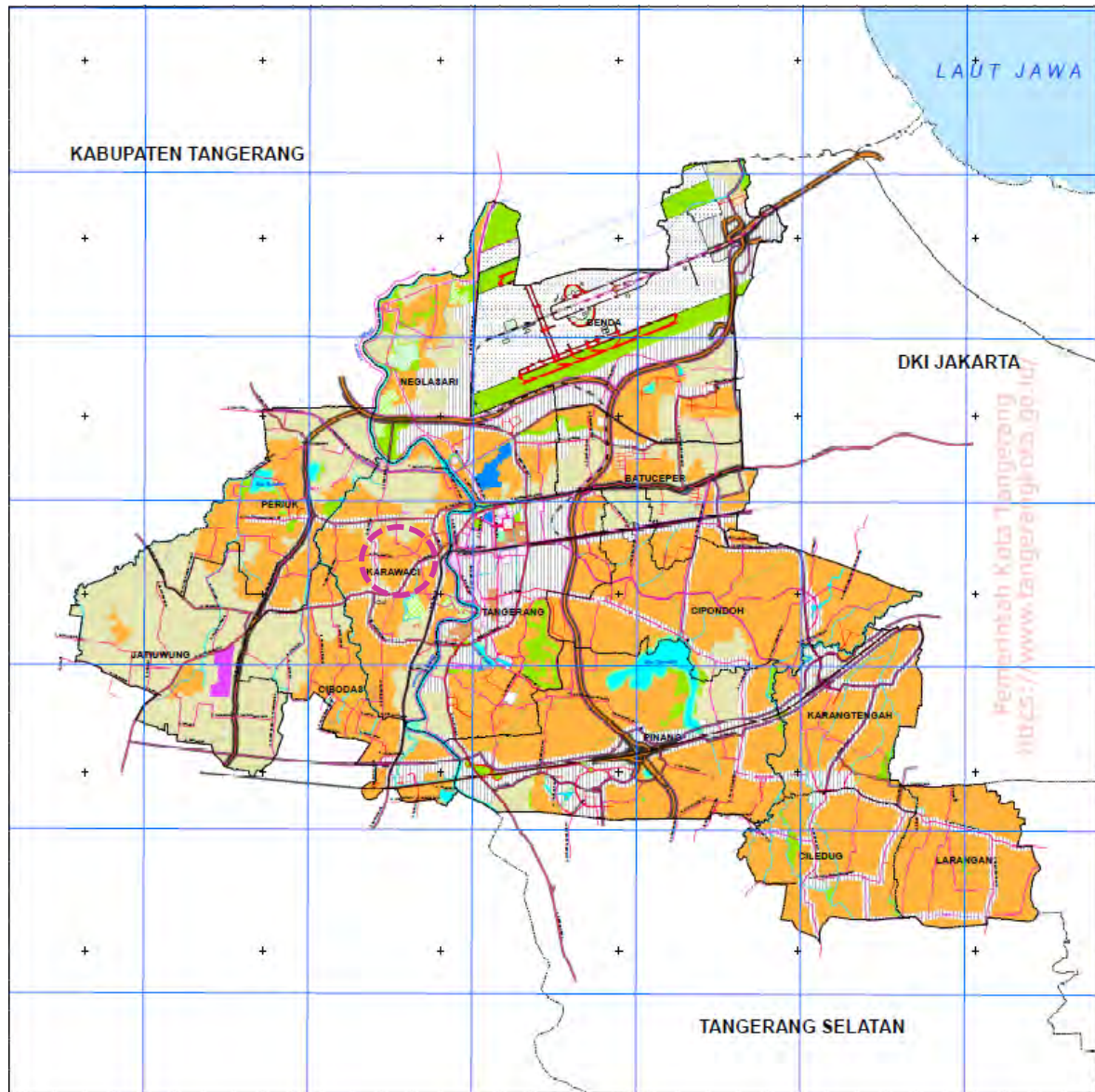
Pengembangan Kawasan perumahan sejenis, tetapi memiliki karakteristik yang berbeda

Issues – Kawasan Perumahan



Pengembangan Kawasan perumahan sejenis, tetapi memiliki karakteristik yang berbeda

Kawasan Perumahan Tapak Komersial – Perumnas Bumi Karawaci



Kawasan Rumah Susun Umum – Marunda



Sumber : Jakartasatu, 2023



Issues – Kawasan Pariwisata

Kawasan Pariwisata ; Quality Tourism

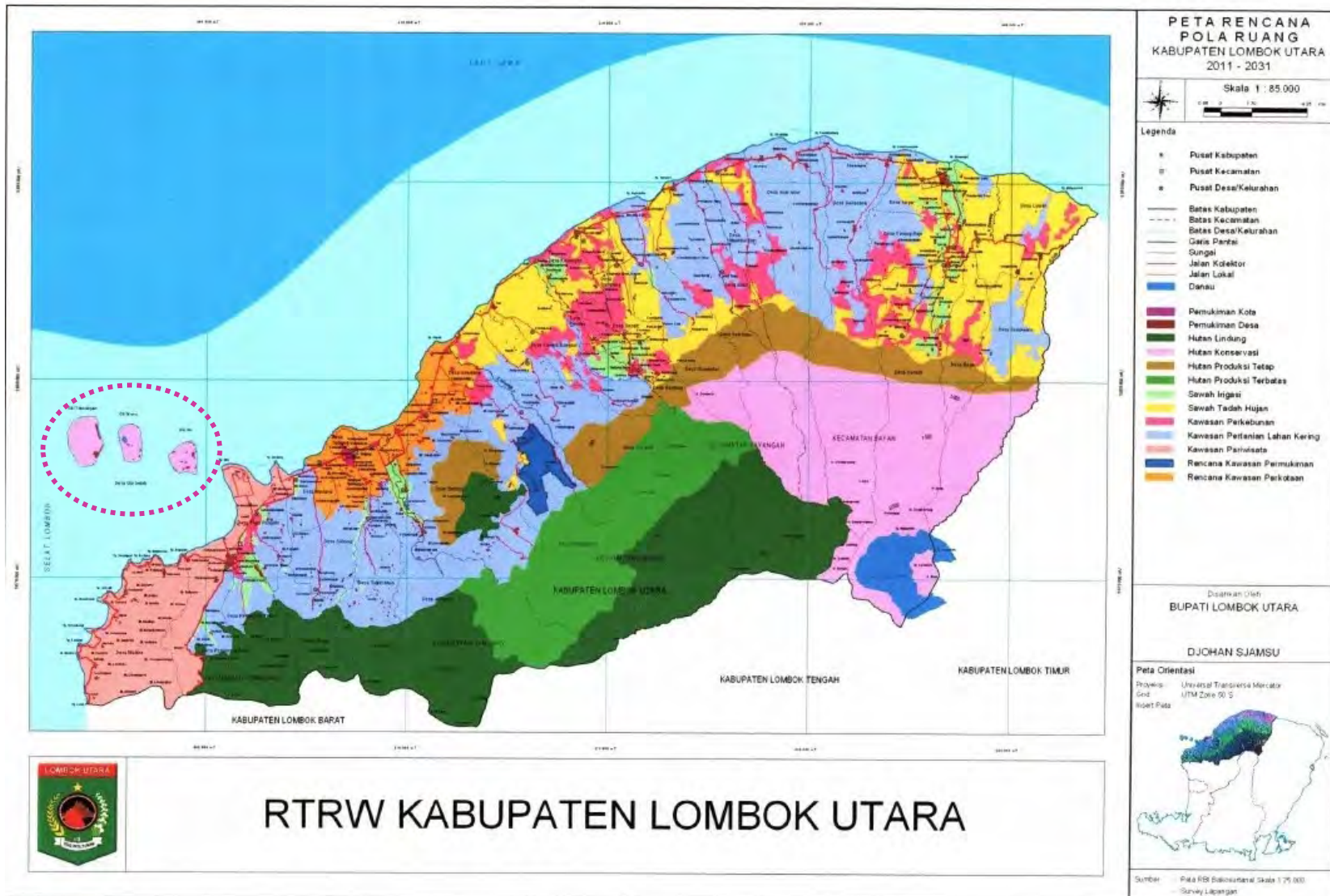
- *Economic Driven*
- *Pengembangan Kawasan Strategis*
- *Pengelolaan & Informasi*
- *High multiplier effect*
- *Sustainability & Responsible*
- *Vulnerable (economic, social & environmental)*



Issues – Kawasan Pariwisata



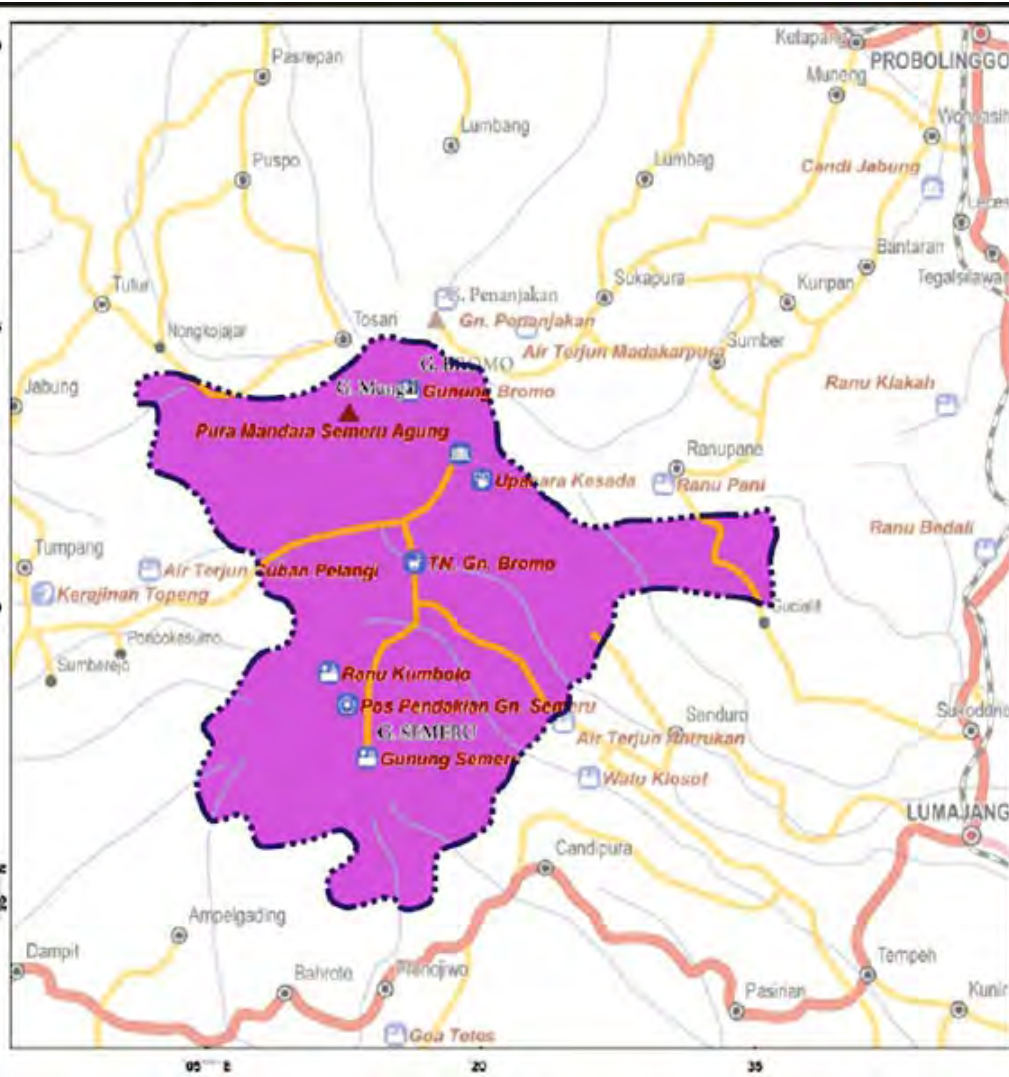
Kawasan Pariwisata Gili Trawangan



Sumber : Kab. Lombok Utara, 2023



Kawasan Pariwisata Bromo – Tengger – Semeru



Issues – Kawasan Perdagangan & Jasa

Kawasan Perdagangan & Jasa ; *Highest Centre of Activity*

- *Economic Driven*
- *Adaptability & Flexibility– Outdoor Space/ Smart & Green Space*
- *Integrated Access & Visibility*
- *Stakeholder Partnership & Collaboration*



Kawasan Perdagangan & Jasa Tanah Abang0



Sentra Primer Tanah Abang → Peningkatan produktivitas ruang dan pengembangan Kawasan perdagangan & jasa

Issues – Kawasan RTH & JPK

Kawasan RTH & JPK ; *Increasing Value*

- *Limited Spaces*
- *Quality of Life*
- *Community Activity & Roles*
- *Cross-Sector Partnership*
- *Enhancing Resilience*



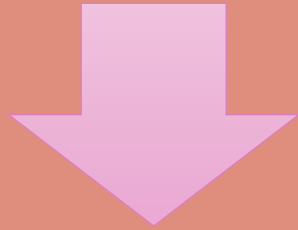
KAWASAN RTH PERKOTAAN/ HUTAN KOTA – KEBUN RAYA BOGOR



Key Takeaways

Pengawasan

Bagian dari Monitoring & evaluasi



Masukan terhadap produk perencanaan TR

Tata Ruang Chapter 2

Meningkatkan kualitas produk TR

Mengubah perspektif Perencanaan TR

Memberikan masukan terhadap rencana pengembangan kota

Menjadi Controller yang kuat untuk perwujudan TR

Pengembangan Standar Teknis untuk Kawasan lain

Kawasan Perkantoran/Koridor Perkantoran

Kawasan Transit Oriented

Kawasan Pelabuhan/Logistic

Terimakasih

