



PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA SELATAN

DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA

Bidang Tata Ruang dan Pengembangan Perkotaan

Jalan Ade Irma Nasution No. 10 Palembang - Sumatera Selatan

RTR KAWASAN

KORIDOR BATURAJA - MARTAPURA



SISTEMATIKA PENYAJIAN

- I. PENDAHULUAN
- II. KEBIJAKAN TERKAIT RTR KAWASAN KORIDOR BATURAJA - MARTAPURA
- III. GAMBARAN UMUM KAWASAN
- IV. METODOLOGI PEKERJAAN
- V. RENCANA KERJA

I. Pendahuluan

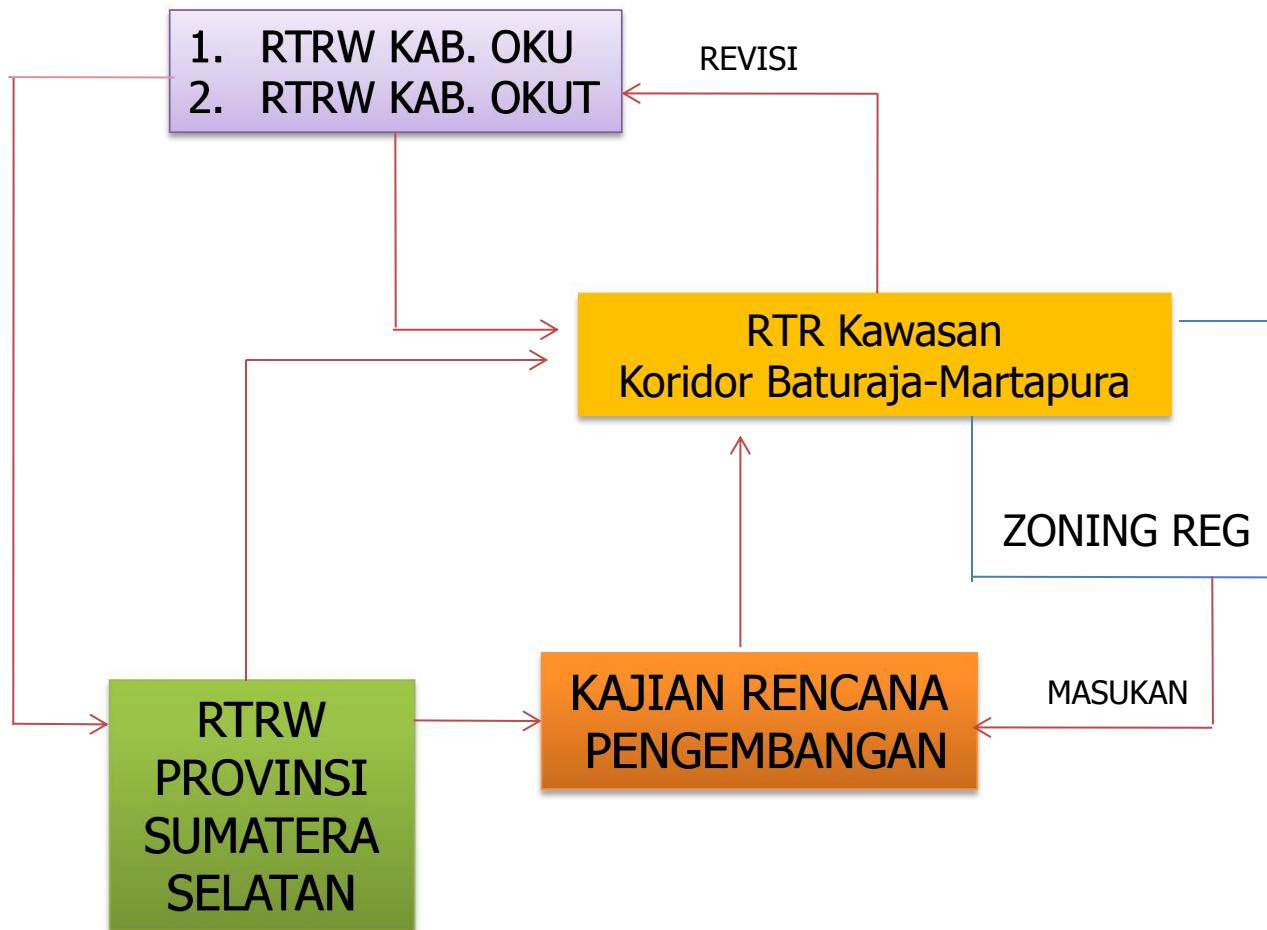
1. Latar Belakang

1. Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menetapkan bahwa lingkup kegiatan pelaksanaan penataan ruang meliputi tiga tahapan, yaitu 1) tahap perencanaan tata ruang; 2) tahap pemanfaatan ruang, dan; 3) tahap pengendalian pemanfataan ruang.
2. Dasar pertimbangan Penyusunan RTR Kawasan Koridor Baturaja-Martapura:
 - Sebagai kawasan strategis Ekonomi**, maka perlu dijabarkan pelaksanaannya di dalam Rencana Rinci Tata Ruang
 - Perkembangan kegiatan baru** yang relatif sangat cepat di kawasan perencanaan yang harus diakomodasi dalam RTR
 - Adanya **perkembangan jaringan transportasi** dalam bentuk prasarana dan peningkatan fungsi dan intensitasnya, seperti adanya Program Strategis Perkeretaapian 2015-2019 (**Pemb. Jalur ganda KA Baturaja-Martapura**), untuk mendukung pertumbuhan ekonomi kawasan

2. DOKUMEN-DOKUMEN UTAMA

RTR KAWASAN

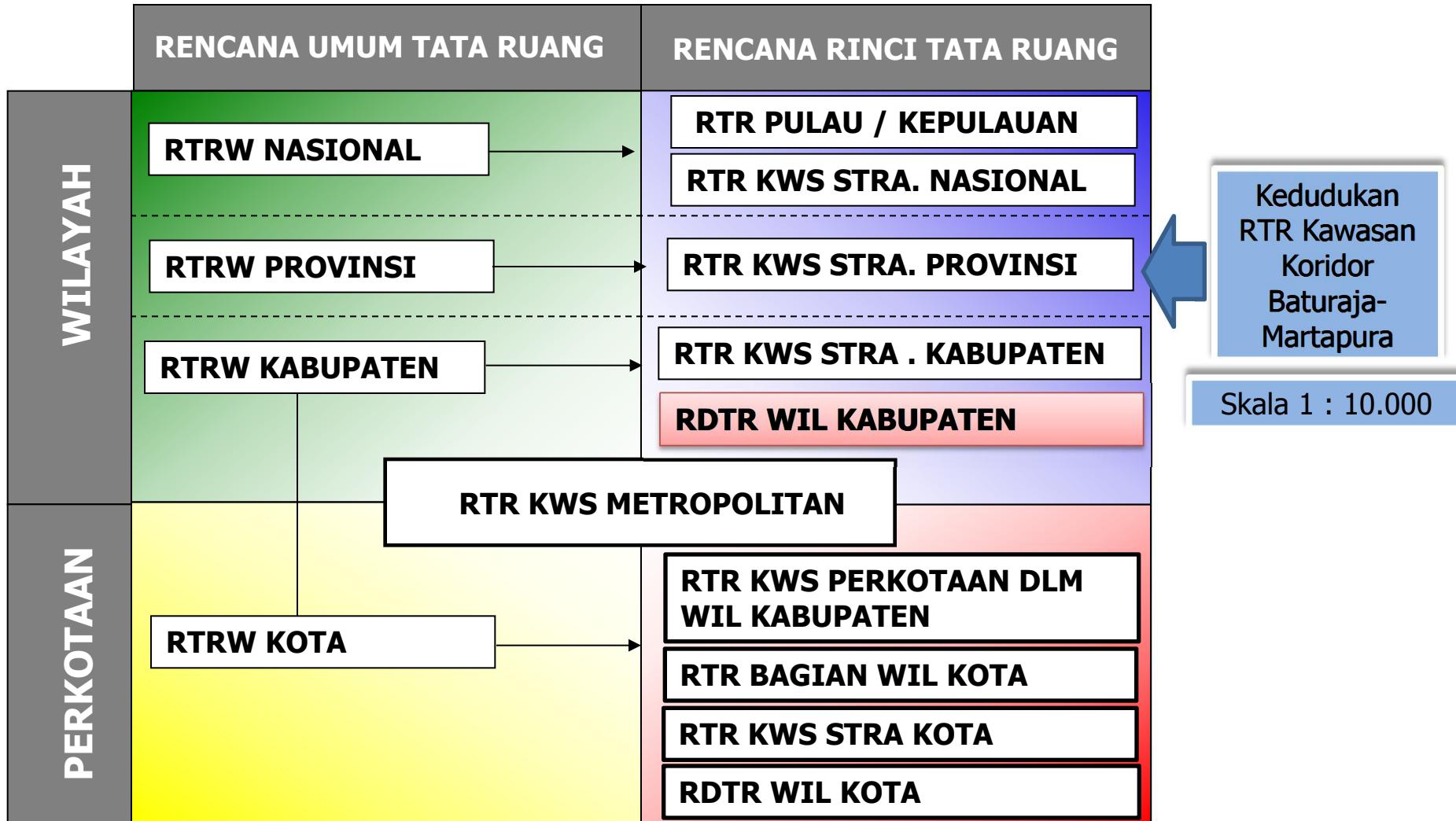
KORIDOR BATURAJA - MARTAPURA



POKOK MUATAN UTAMA

- Tujuan Penataan Ruang
- Rencana Pola Ruang
- Rencana Jaringan Prasarana
- Penetapan Kawasan yang diprioritaskan penanganannya
- Ketentuan Pemanfaatan Ruang
- Peraturan Zonasi

3. Kedudukan RTR Kawasan



Sumber : Bahan Sosialisasi UU No. 26 Tahun 2007

4. Maksud, Tujuan, Fungsi & Manfaat

Maksud

- ❑ Untuk menyusun menyusun Rencana Rinci Tata Ruang (RTR) Kawasan Koridor Baturaja – Martapura, sesuai dokumen RTRW Provinsi Sumatera Selatan 2011-2030

Tujuan

- ❑ Menciptakan keseimbangan dan keserasian;
- ❑ Menciptakan kelestarian lingkungan pemukiman dan kegiatan kota;
- ❑ Meningkatkan daya guna dan hasil pelayanan;
- ❑ Mengarahkan pembangunan kota yang lebih tegas dalam rangka upaya pengendalian pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik;
- ❑ Membantu penetapan prioritas pengembangan kota & penyusunan zoning regulation untuk dijadikan pedoman bagi tertib bangunan & tertib pengaturan ruang secara rinci.

Fungsi

- ❑ Menyiapkan perwujudan ruang, dalam rangka melaksanakan program-program pembangunan.
- ❑ Menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan berwawasan perkotaan dengan RTRW Kabupaten Ogan Komering Ulu dan Ogan Komering Ulu Timur
- ❑ Menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan perkotaan melalui pengendalian program-program pembangunan perkotaan

Manfaat

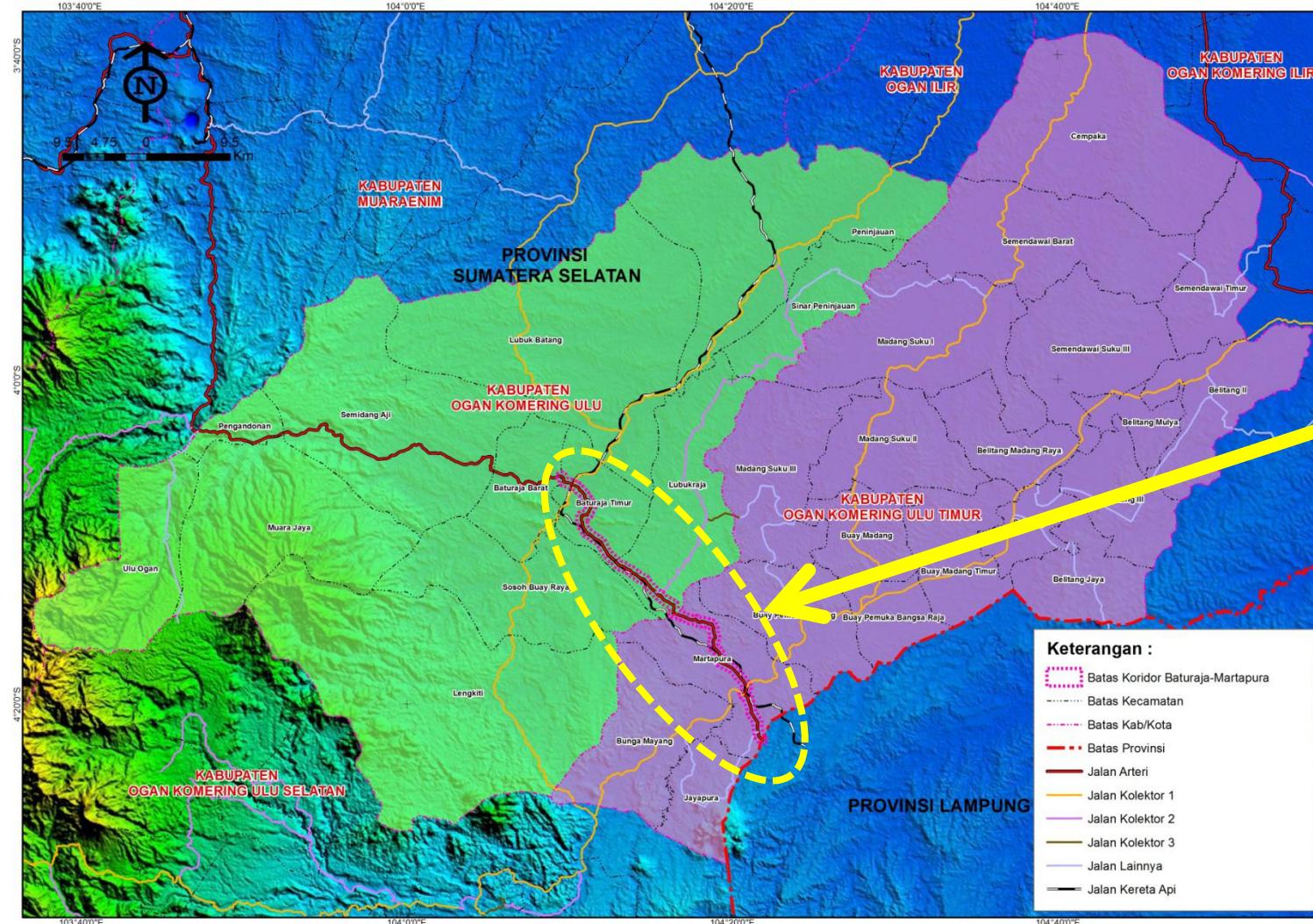
- ❑ Sebagai pedoman untuk memberikan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR);
- ❑ Sebagai pedoman untuk mengesahkan site plan (Rencana Tapak);
- ❑ Sebagai pedoman bagi pengaturan intensitas bangunan setempat;
- ❑ Sebagai pedoman bagi pelaksanaan program pembangunan

6. Dasar Hukum

- Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana
- UU No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- PP No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan
- PP No.26 Tahun 2008 tentang RTRW Nasional
- PP No 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- PP No. 8 Tahun 2013 Tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang
- Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu No. 22 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2012-2032
- Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur No. 13 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2012-2032

7. Lingkup Wilayah

A. Peta Orientasi Wilayah

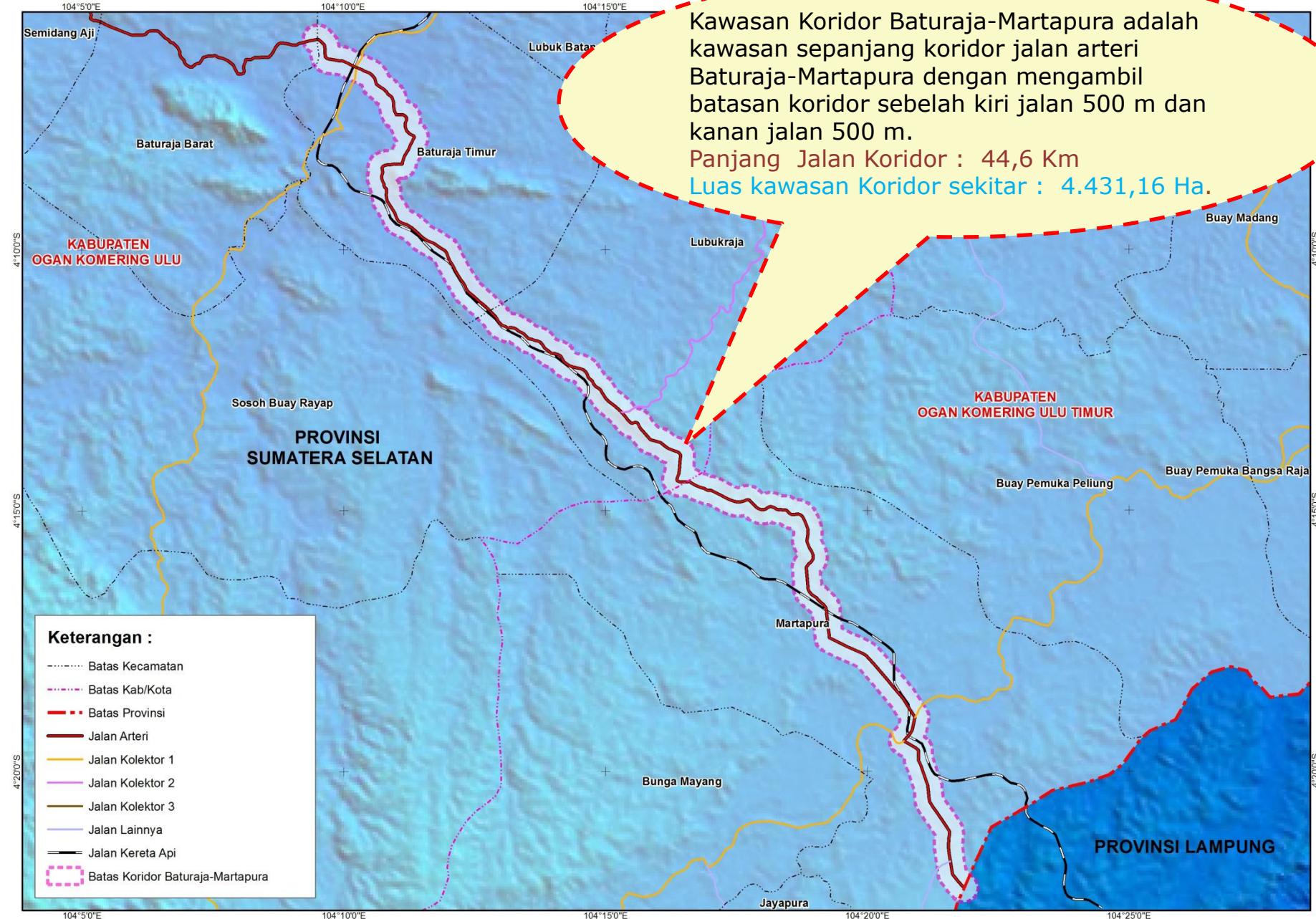


Kawasan Koridor Baturaja-Martapura terletak di 2(dua) Kabupaten :

1.Kab. Ogan Komering Ulu, meliputi 2 (dua) kecamatan,yait u: sebagian Kec. Baturaja Timur, sebagian Kec. Lubuk Raja.

2.Kab. Ogan Komering Ulu Timur ,meliputi 1 (satu) kecamatan,yait u: sebagian Kec. Martapura.

B. Peta Administrasi



8. Lingkup Kegiatan

1. Pengumpulan data dan informasi

Meliputi: Pengumpulan data primer dan data sekunder; Observasi Lapangan (termasuk pembuatan peta dasar skala 1 : 10.000)

2. Identifikasi potensi dan permasalahan

Meliputi: Tinjauan Kebijakan RTRW Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Ogan Komering Ulu dan Ogan Komering Ulu Timur; Tinjauan terhadap karakteristik fisik wilayah, Sosial kependudukan, Kemampuan keuangan daerah, dan terhadap isu-isu strategis.

3. Analisis

Meliputi: Analisis Karakteristik Wilayah; Daya dukung dan daya tampung (termasuk prasarana/infrastruktur dan utilitas) dan daya tampung lingkungan hidup; potensi dan masalah pengembangan wilayah perencanaan; Kualitas kinerja kawasan dan bangunan; Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis Peraturan zonasi

4. Diskusi dan Pembahasan

Dilakukan 3 kali pembahasan

5. Draft Raperda

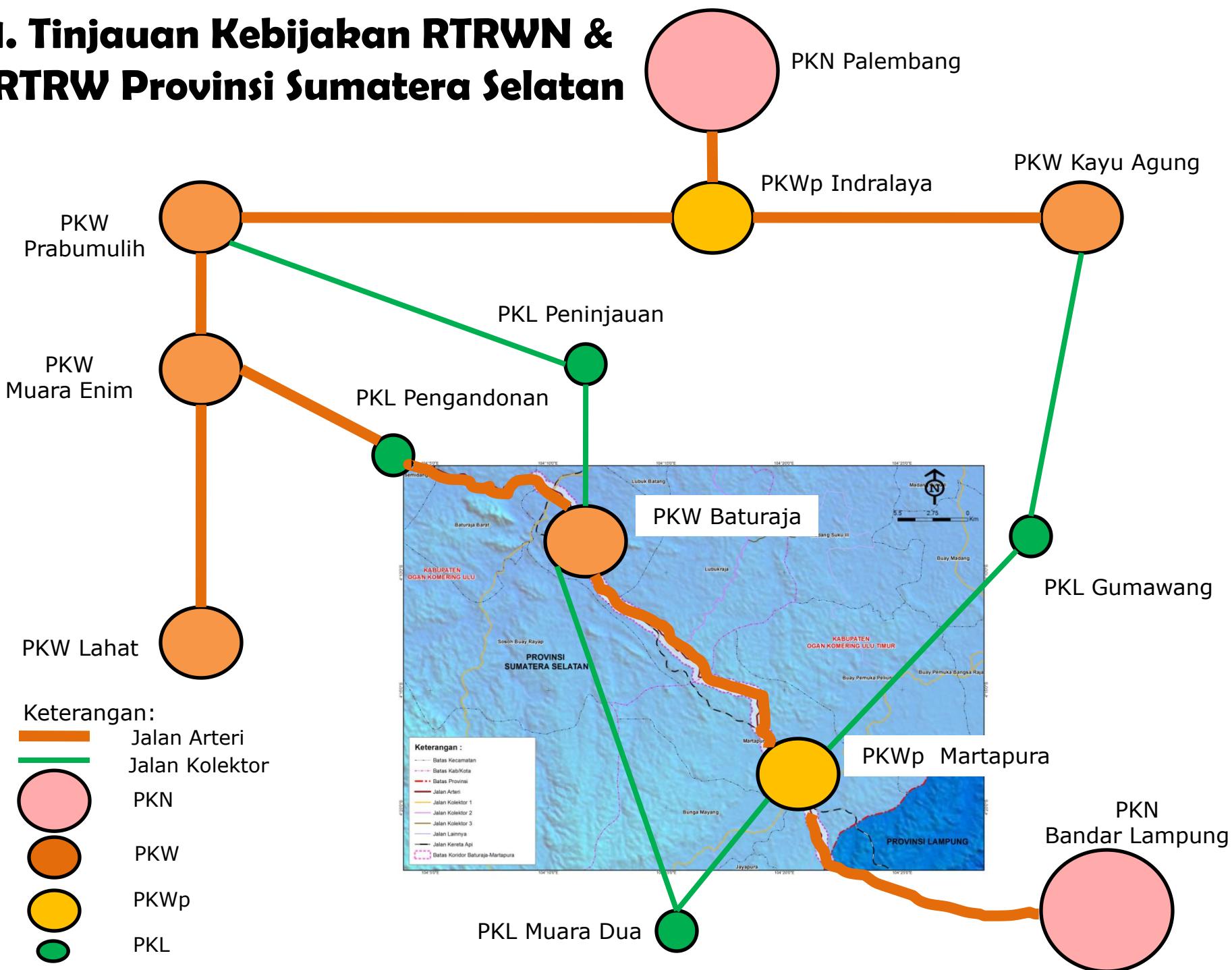
Berisi pasal per pasal peraturan daerah yang disusun berpedoman pada RTR Kawasan Koridor Baturaja - Martapura

Lingkup Materi :

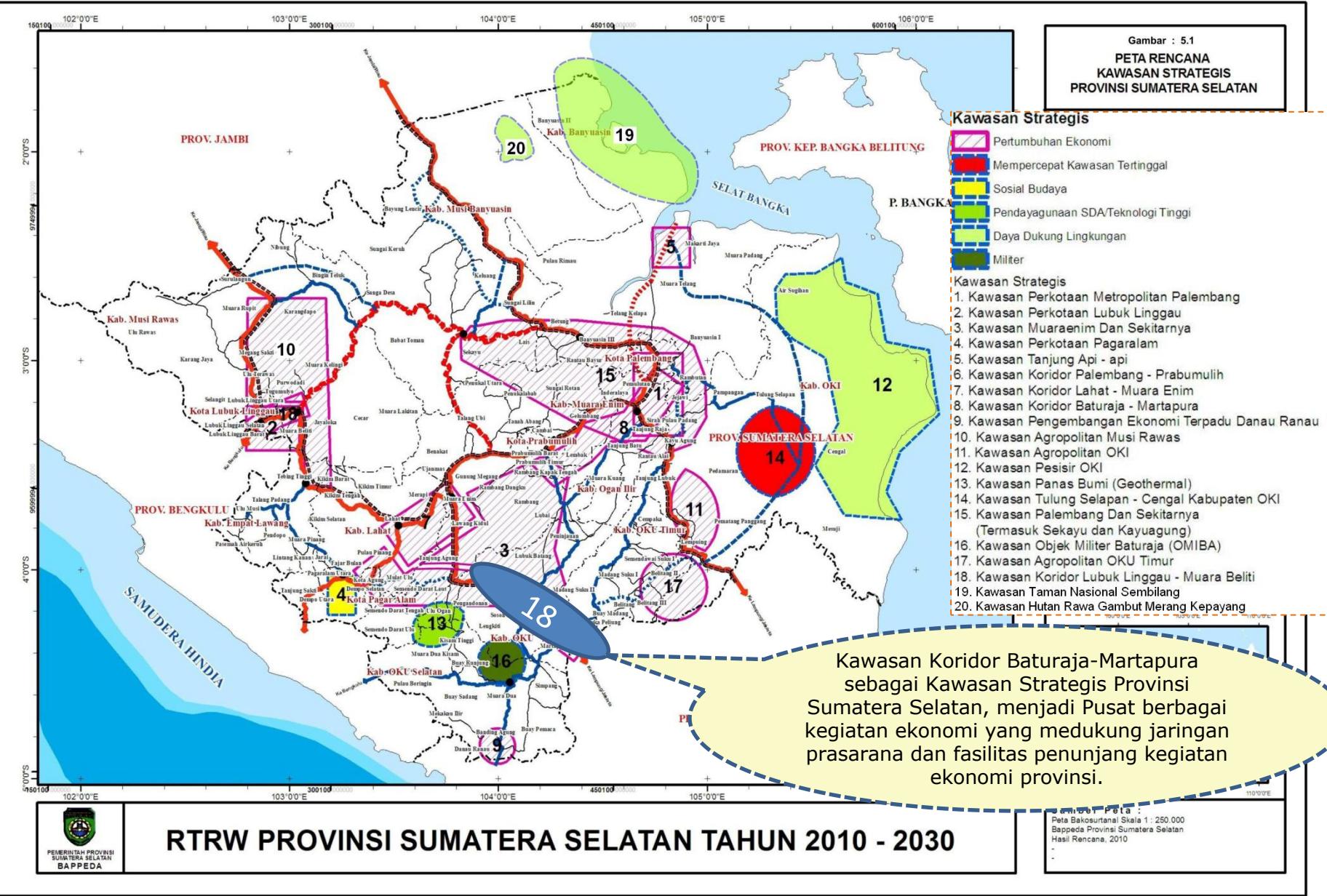
1. Tujuan pengembangan wilayah
2. Rencana Jaringan dan Pola Pemanfaatan Ruang Wilayah
3. Rencana Blok Pemanfaatan Ruang (Blok Plan)
4. Pedoman pelaksanaan pembangunan
5. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis Peraturan Zonasi

II. Kebijakan Terkait

1. Tinjauan Kebijakan RTRWN & RTRW Provinsi Sumatera Selatan



Peta Kawasan Strategis (Berdasarkan RTRW Provinsi Sumatera Selatan)



PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA SELATAN
BAPPEDA

C. Kebijakan & Strategi

a. Mengembangkan infrastruktur Kawasan.

Strategi pengembangan:

- Mengembangkan jaringan jalan yang menghubungkan antar pusat-pusat kegiatan;
- Mengembangkan sistem transportasi multimoda secara terintegrasi;
- Mengembangkan rute-rute pelayanan moda transportasi publik;
- Mengembangkan dan meningkatkan kualitas layanan terminal umum;
- Mengembangkan dan meningkatkan ketersediaan dan kualitas prasarana wilayah.

b. Mengembangkan sistem angkutan umum massal.

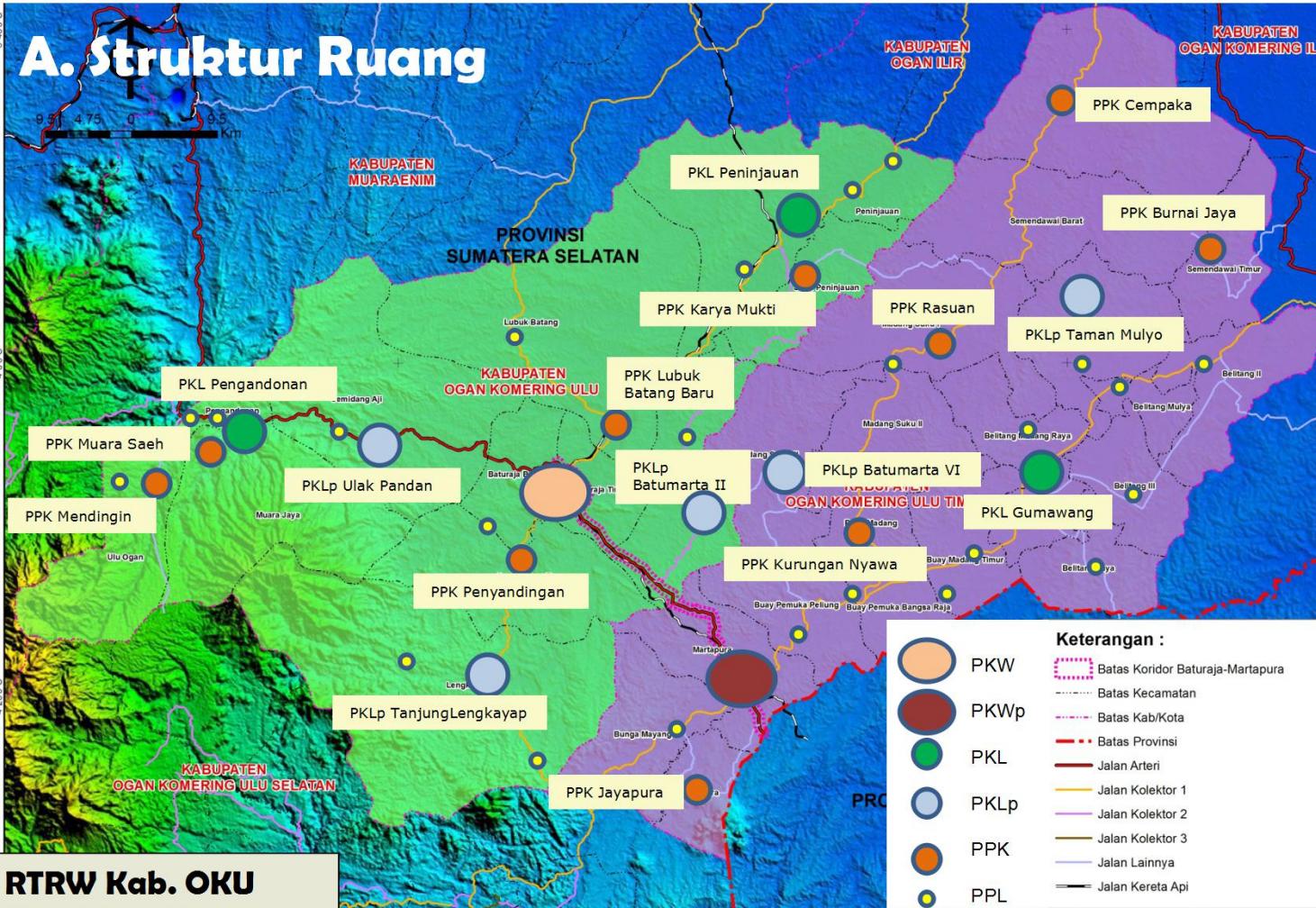
c. Mendorong terlaksananya peran KSP.

Strategi pengembangan:

- Penentuan fungsi KSP agar terjadi sinergitas pembangunan;
- Penentuan arah pengembangan wilayah sesuai potensi dan kendala;
- Pencapaian fungsi PKW;
- Peningkatan ketersediaan dan kualitas prasarana untuk mendukung mobilitas dan pemenuhan kebutuhan dasar.

2. Tinjauan Kebijakan RTRW Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2012-2032 & RTRW Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur Tahun 2012-2032

RTRW Kab. OKUT



RTRW Kab. OKU

Baturaja sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW)

Peran & Fungsi:

1. Perannya sebagai pusat pemerintahan, perdagangan & jasa, pusat pendidikan & kesehatan.
2. Fungsi utama sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa

Rencana prasarana di Koridor Baturaja-Martapura:

- Terminal Penumpang Tipe A
- Rencana jalan lingkar kolektor primer yang menghubungkan PKLp Ulak Pandan-PPK Karya Mukti

Martapura sebagai Pusat Kegiatan Wilayah promosi (PKWp)

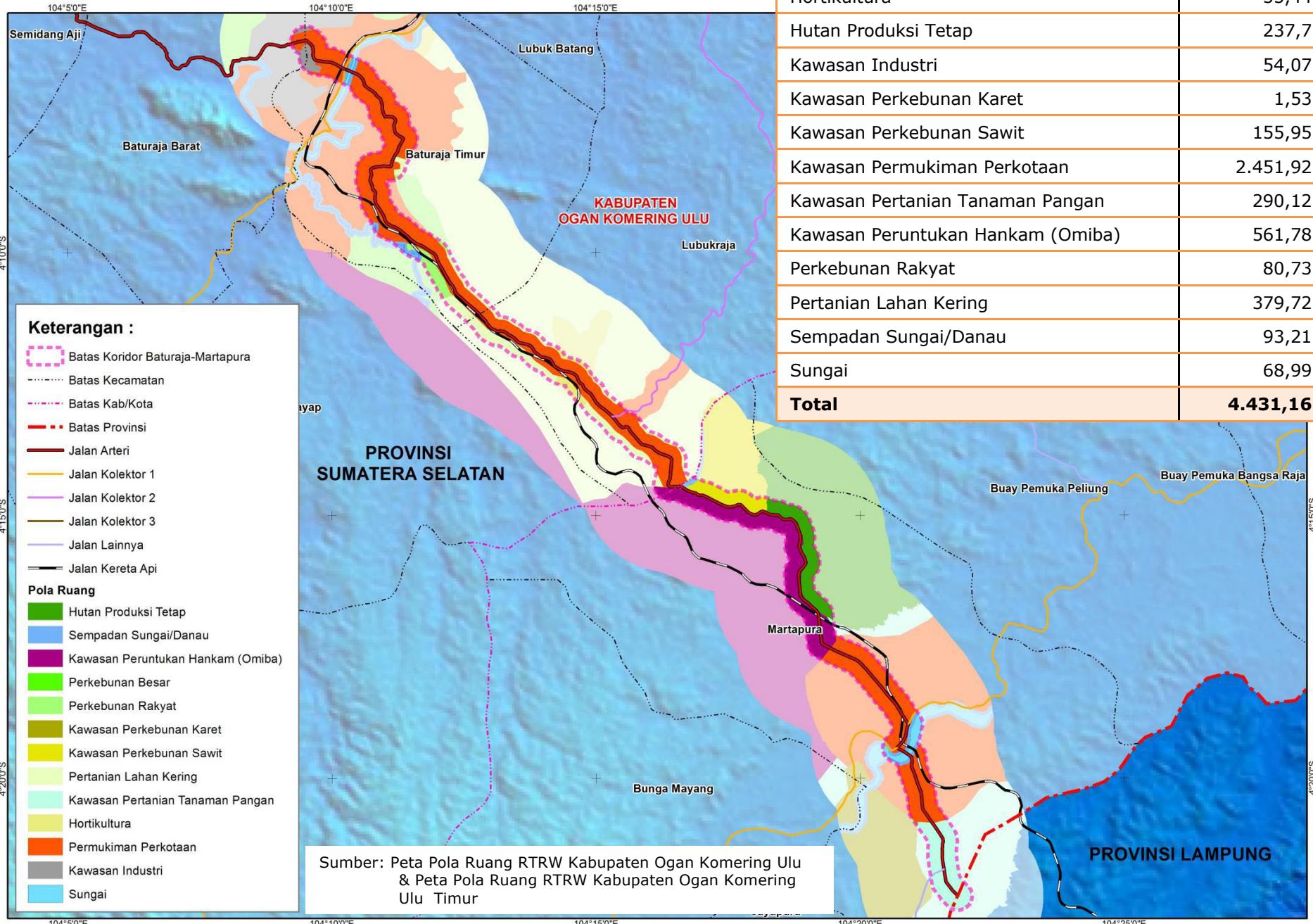
Peran & Fungsi:

1. Peran utama sebagai ibukota kabupaten & pusat pemerintahan serta administrasi kewilayahan.
2. Fungsi ,meliputi:
 - a. Pusat Pemerintahan Kabupaten;
 - b. Pusat Pelayanan Perdagangan& Jasa;
 - c. Pusat Pelayanan Pendidikan;
 - d. Pusat Pelayanan Kesehatan;
 - e. Pusat Pemukiman Perkotaan;
 - f. Pusat Pengembangan Agropolitan;
 - g. Pusat Pengembangan Energi Alternatif.

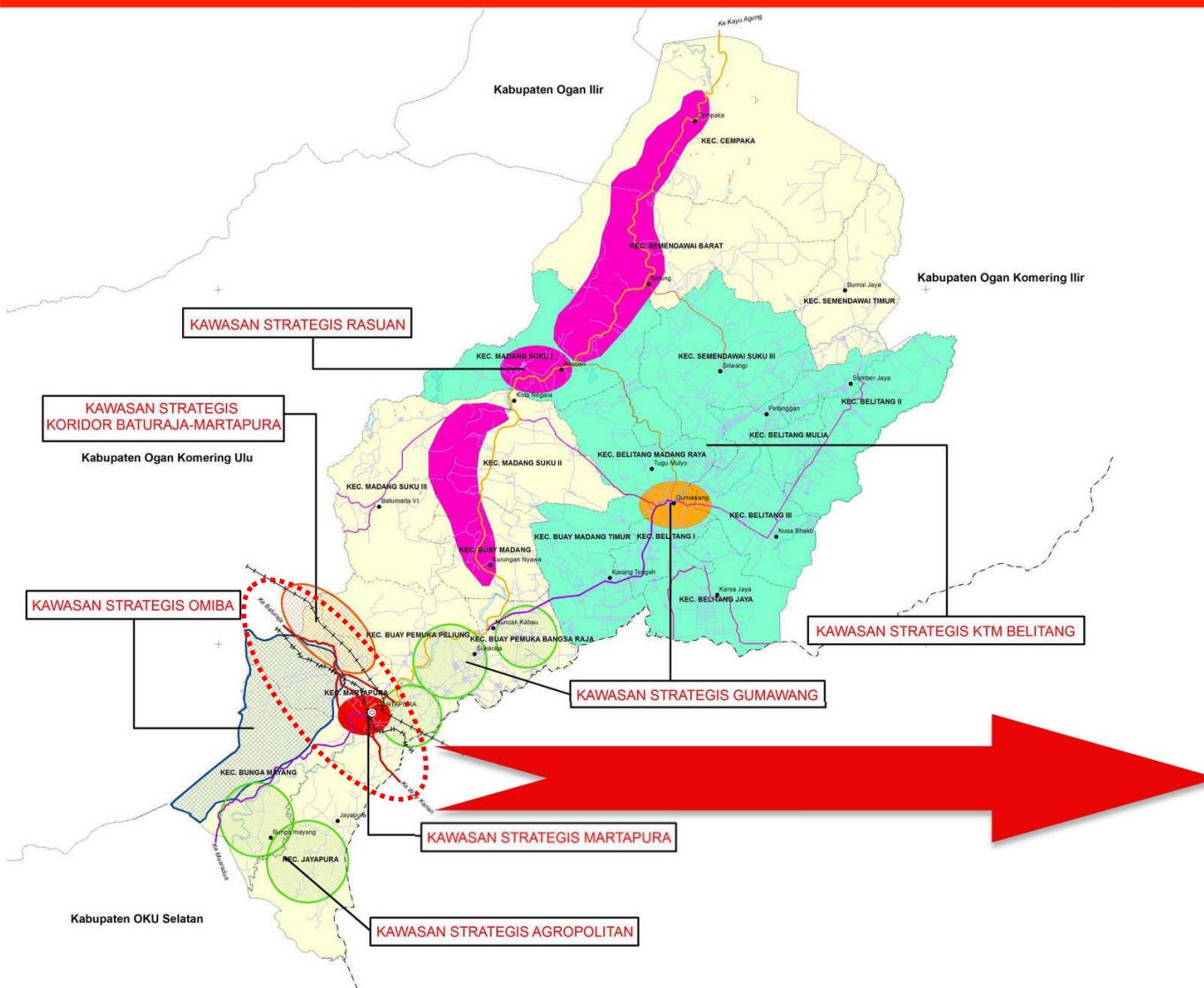
Rencana prasarana :

- Optimalisasi Terminal Tipe B Martapura
- Pengembangan Sub Terminal

D. POLA RUANG



C. Kawasan Strategis



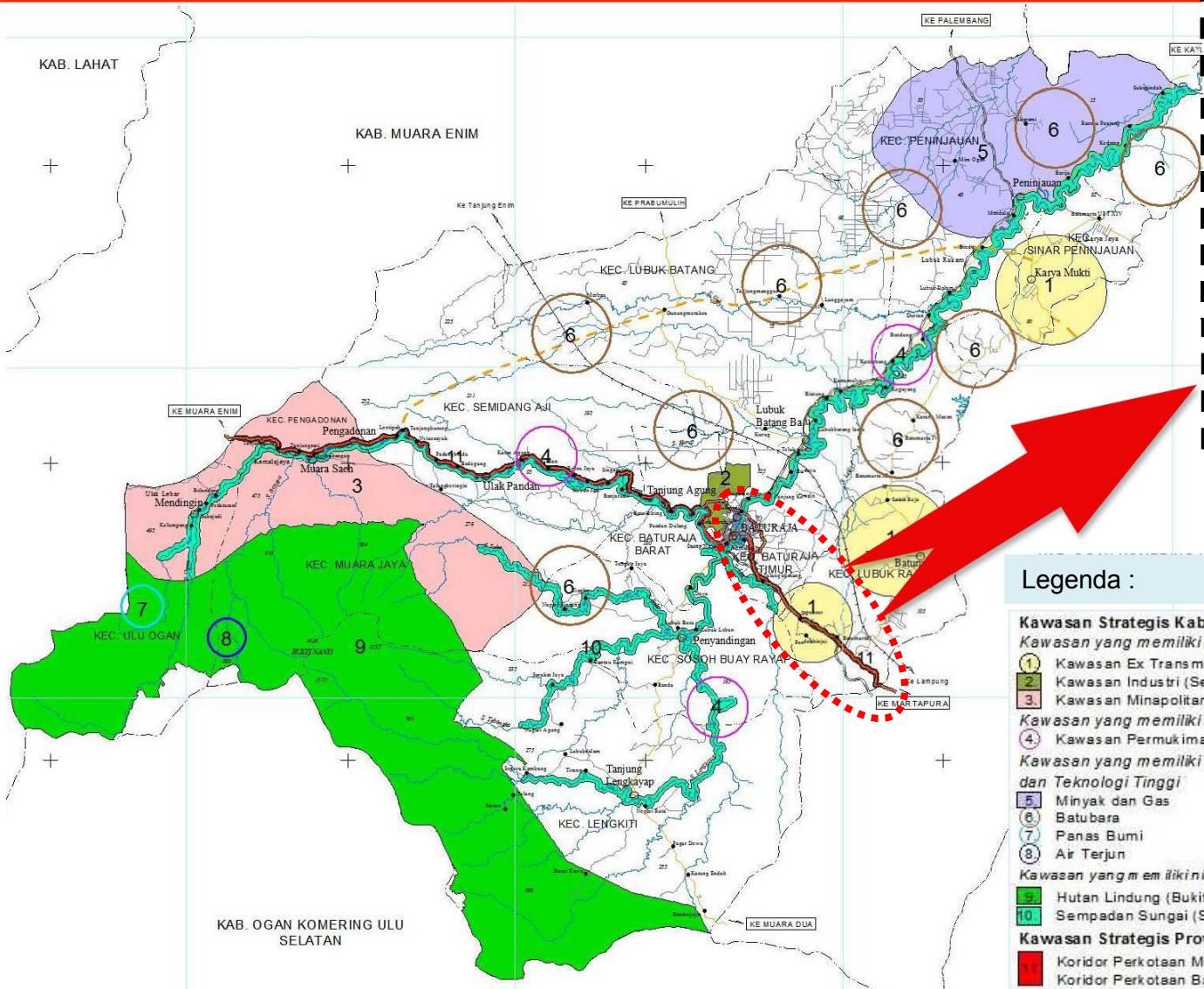
Legenda :

KAWASAN STRATEGIS	
Kawasan Strategis Provinsi	
Omiba/Militer	(Blue Dashed Box)
Koridor Baturaja-Martapura	(Red Box)
Kawasan Agropolitan	(Green Box)
Kawasan Strategis Kabupaten	
Martapura	(Red Box)
KTM Belitang	(Green Box)
Gumawang	(Yellow Box)
Rasuan	(Pink Box)

**Berdasarkan RTRW
Kabupaten Ogan
Komering Ulu Timur
pada kawasan Koridor
Baturaja-Martapura:**

- Kawasan Strategis Koridor Baturaja-Martapura
- Kawasan strategis OMIBA
- Kawasan strategis Martapura

D. Kawasan Strategis



**Berdasarkan RTRW
Kabupaten Ogan
Komering Ulu Untuk Koridor
Baturaja-Martapura**

Legenda:

1 Kawasan Strategis Pertumbuhan Ekonomi: Kawasan cepat tumbuh koridor Baturaja-Lubuk Raja – Martapura;

11 Kawasan Strategis Provinsi (Koridor Baturaja-Martapura)

Legenda :

Kawasan Strategis Kabupaten

Kawasan yang memiliki nilai Strategis dari kepentingan pertumbuhan Ekonomi

- ① Kawasan Ex Transmigrasi dan cepat tumbuh
- ② Kawasan Industri (Semen dan Rencana Kawasan Industri)
- ③ Kawasan Minapolitan

Kawasan yang memiliki nilai Strategis dari kepentingan Sosial - Budaya

- ④ Kawasan Permukiman penduduk Asli Suku-suku di Kab. OKU

Kawasan yang memiliki nilai Strategis dari kepentingan Sumberdaya Alam dan Teknologi Tinggi

- ⑤ Minyak dan Gas
- ⑥ Batubara
- ⑦ Panas Bumi
- ⑧ Air Terjun

Kawasan yang memiliki nilai Strategis dari kepentingan Daya Dukung Lingkungan Hidup

- ⑨ Hutan Lindung (Bukit Nanti)
- ⑩ Sempadan Sungai (Sub DAS Ogan dan Lengkayap)

Kawasan Strategis Provinsi

- ⑪ Koridor Perkotaan Muara Enim - Baturaja
- ⑫ Koridor Perkotaan Baturaja - Martapura

4. RPJPD Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2005-2025

Visi pembangunan:

“Sumatera Selatan Unggul dan Terdepan Tahun 2025”

4 (empat) misi pembangunan sebagai berikut:

1. Menjadikan Sumatera Selatan sebagai penggerak pertumbuhan ekonomi regional;
2. Meningkatkan pemanfaatan potensi sumber daya alam guna penyediaan sumber energi dan pangan yang berkelanjutan;
3. Mewujudkan kehidupan masyarakat yang berkualitas;
4. Meningkatkan kapasitas manajemen kepemerintahan.

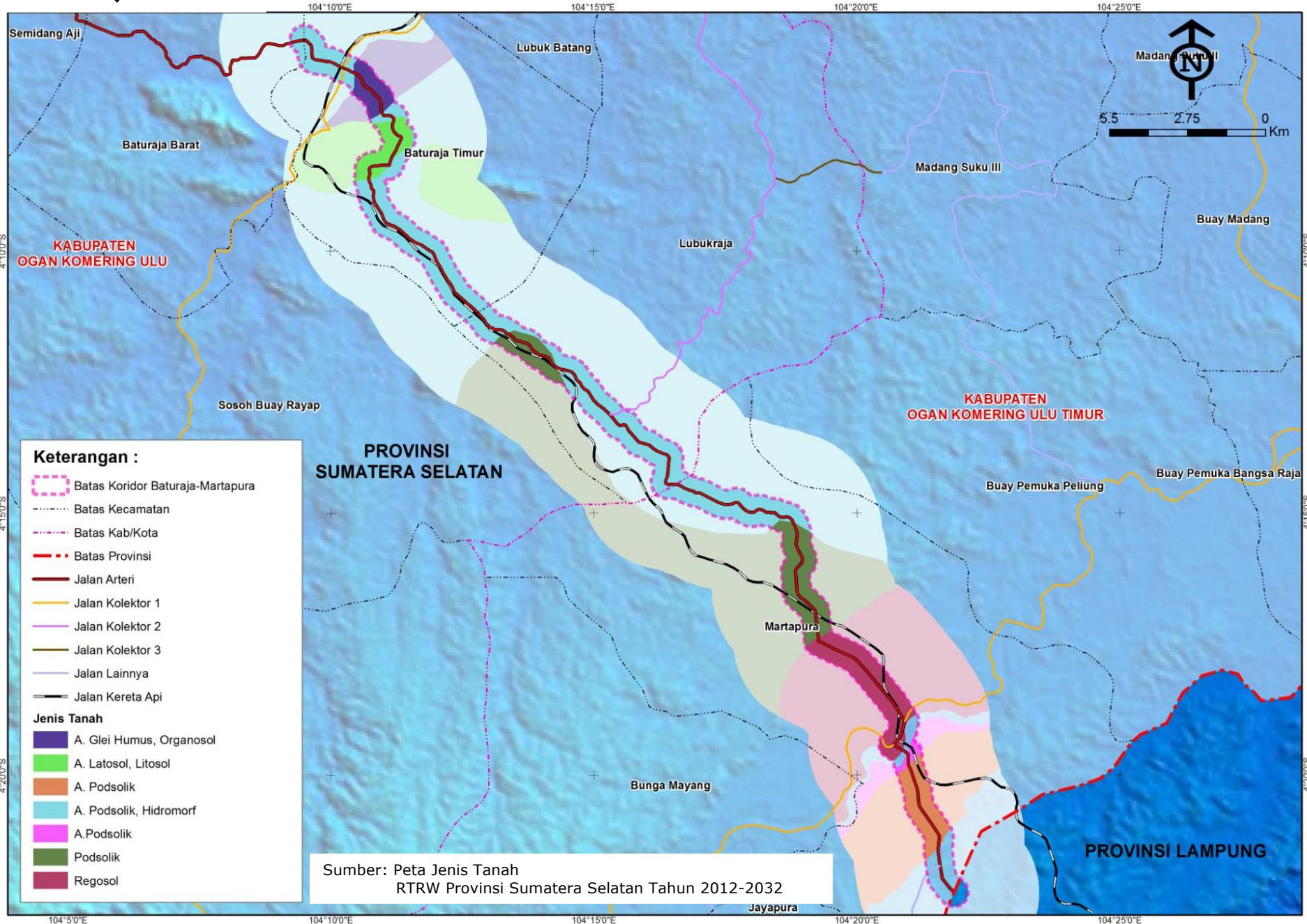
4 (empat) arah pembangunan daerah, yang terdiri dari:

1. Agenda pemantapan pertumbuhan ekonomi dan penegasan arah pembangunan ekonomi;
2. Agenda peningkatan kemandirian dan kesejahteraan masyarakat;
3. Agenda pembangunan yang berorientasi pada pemanfaatan sumberdaya yang berkelanjutan;
4. Agenda pembangunan pemerintahan yang adil, jujur, bersih dan bertanggung jawab.

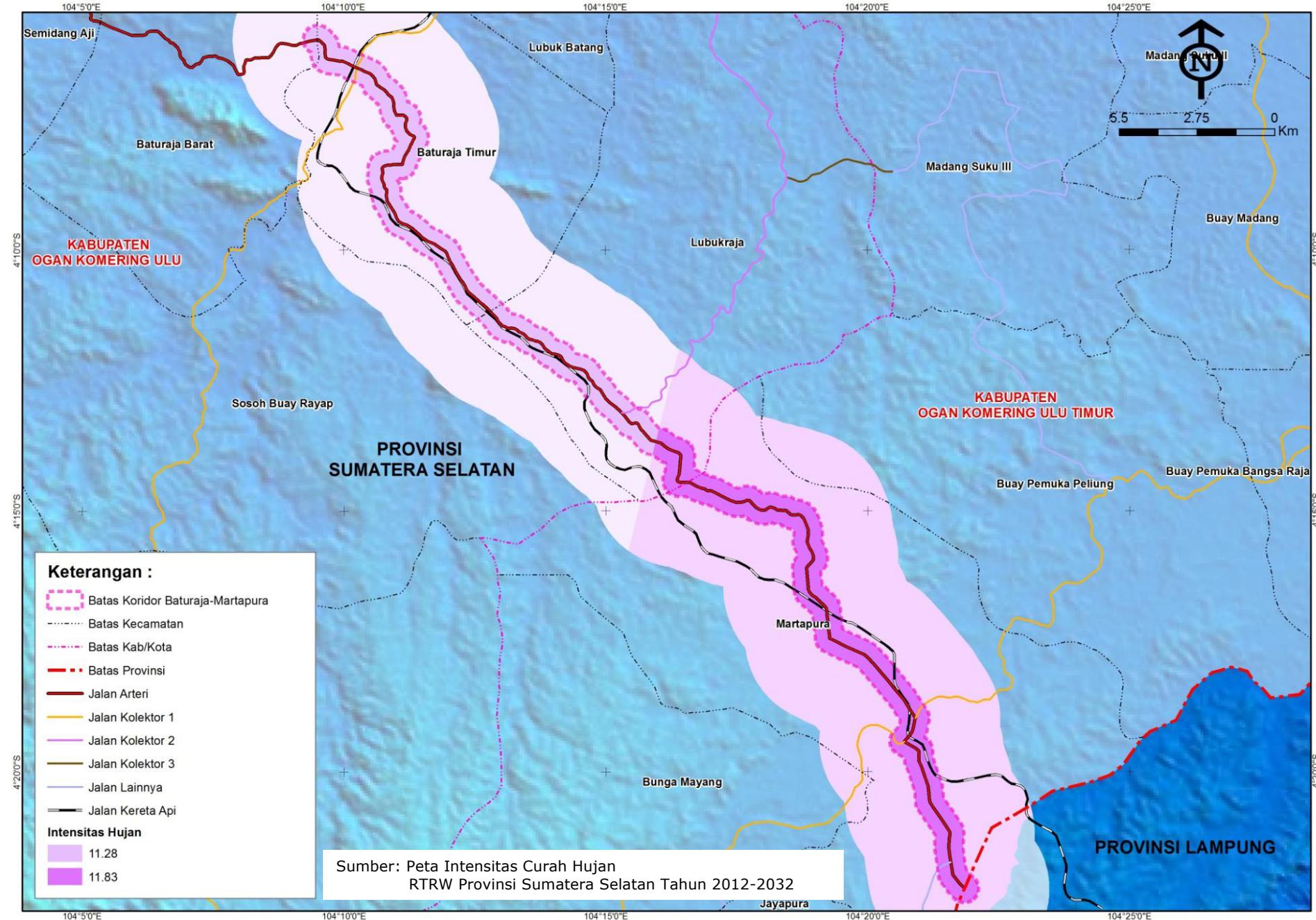
III. Gambaran Umum

1. Kondisi Fisik

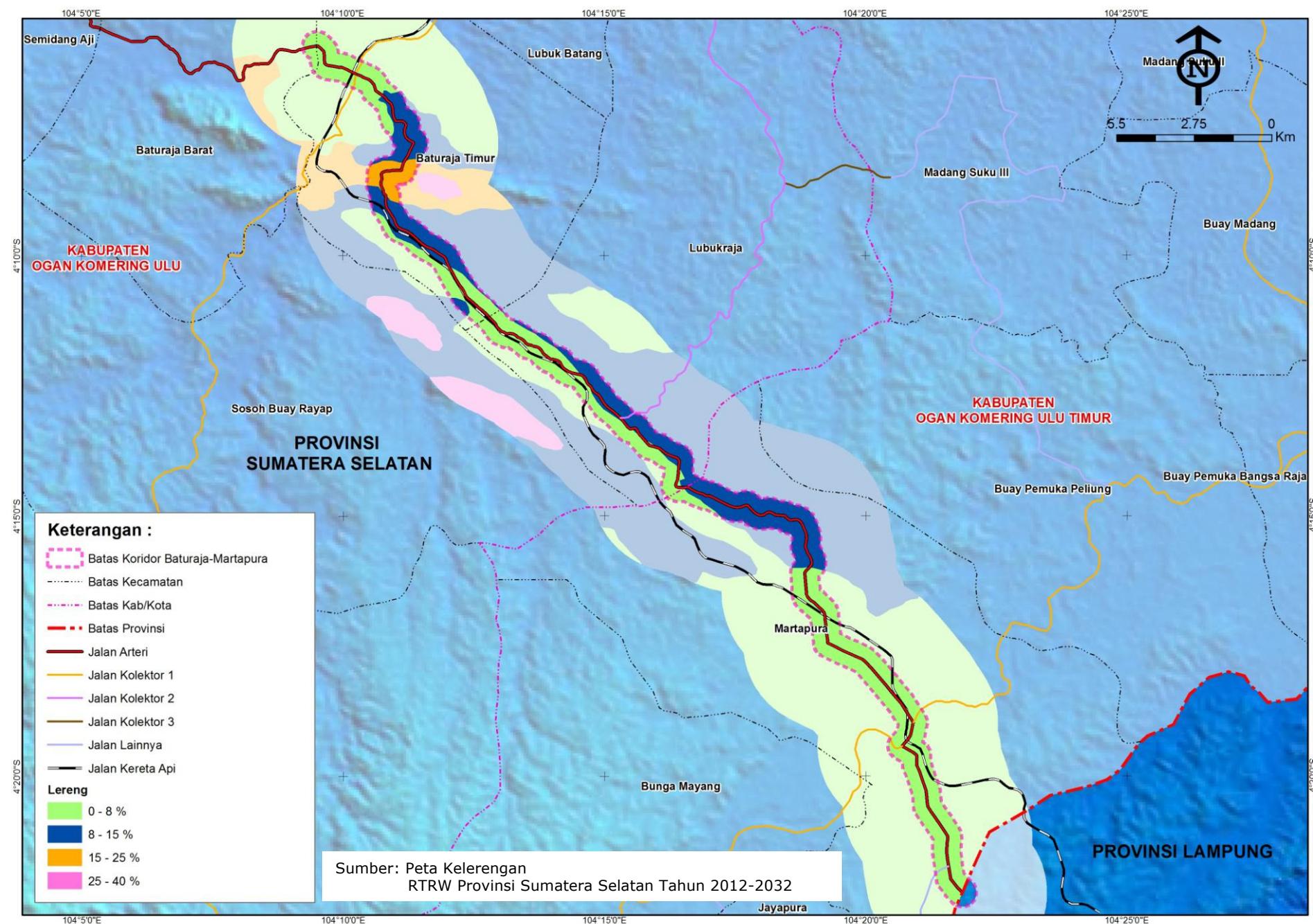
a. Peta Jenis Tanah



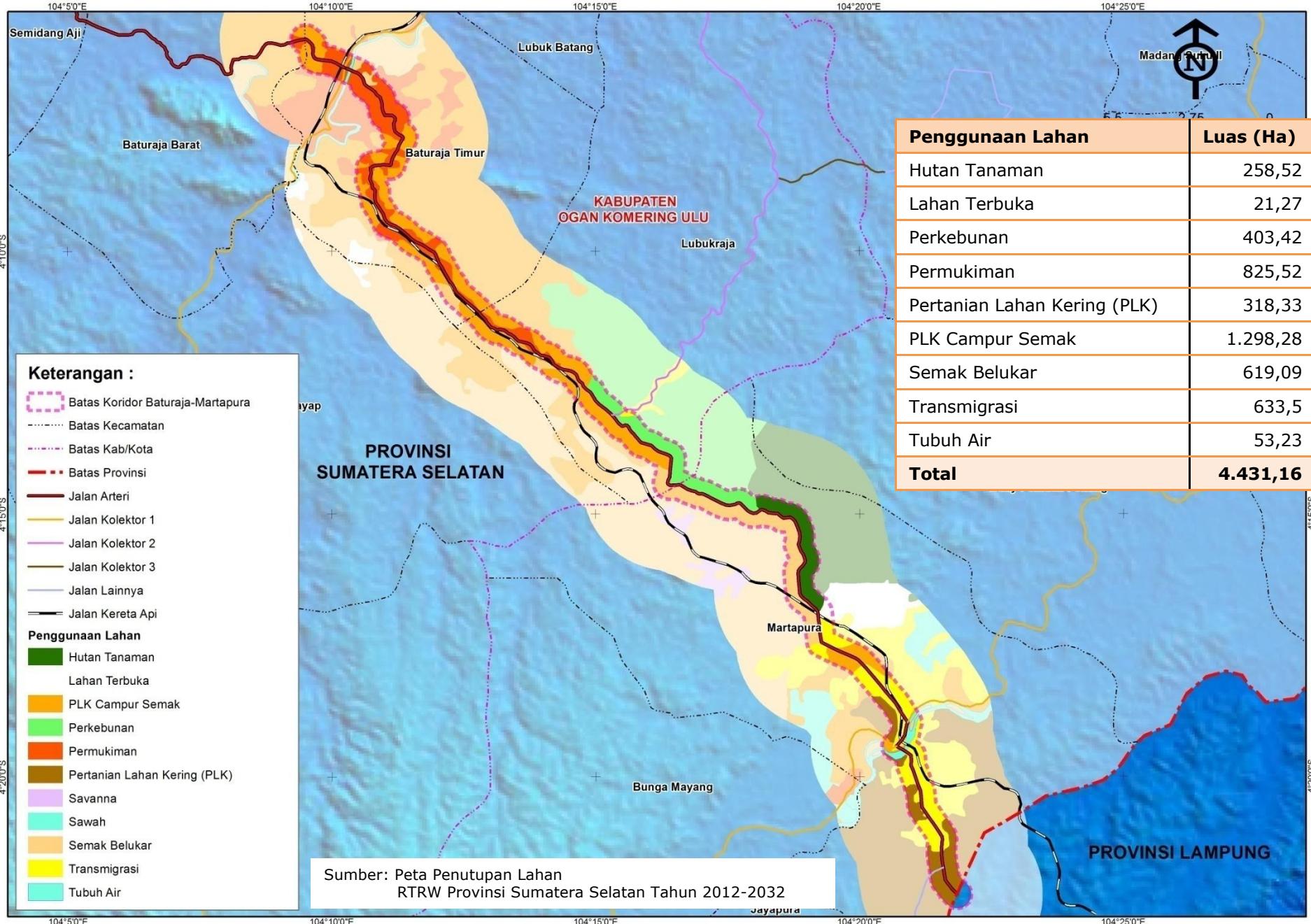
b. Peta Curah Hujan



c. Peta Kelerengan



d. Penggunaan Lahan Eksisting



2. Kependudukan

Kecamatan Lubuk Raja (Kab. OKU)

- ❑ Data tahun 2014, jumlah penduduk berjumlah 29.414 jiwa, dengan komposisi 15.057 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 14.357 jiwa berjenis kelamin perempuan.
- ❑ kepadatan penduduk kecamatan Lubuk Raja yaitu 233,44 jiwa setiap Km².
- ❑ Mayoritas Penduduk bermata pencaharian sebagai petani karet.

Kecamatan Baturaja Timur (Kab. OKU)

- ❑ Data tahun 2014, jumlah penduduk berjumlah 97.202 jiwa, dengan komposisi 857 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 345 jiwa berjenis kelamin perempuan.
- ❑ Rata-rata kepadatan penduduk kecamatan Baturaja Timur yaitu 115,97 jiwa setiap Km².

Kecamatan Martapura(Kab. OKUT)

- ❑ Data tahun 2014, jumlah penduduk sebesar 50.684 jiwa yang terdiri dari 26.065 jiwa penduduk laki-laki dan 24.619 jiwa penduduk perempuan.
- ❑ Rata-rata kepadatan penduduk di kecamatan Martapura yaitu sebesar 287,19 jiwa setiap km².
- ❑ Sejumlah 36.164 jiwa merupakan penduduk usia kerja.

3. Isu-Isu Perencanaan

1. **Pengembangan Infrastruktur** (tertuang dalam kebijakan dan strategi pembangunan di dokumen RTRW Provinsi), diantaranya:

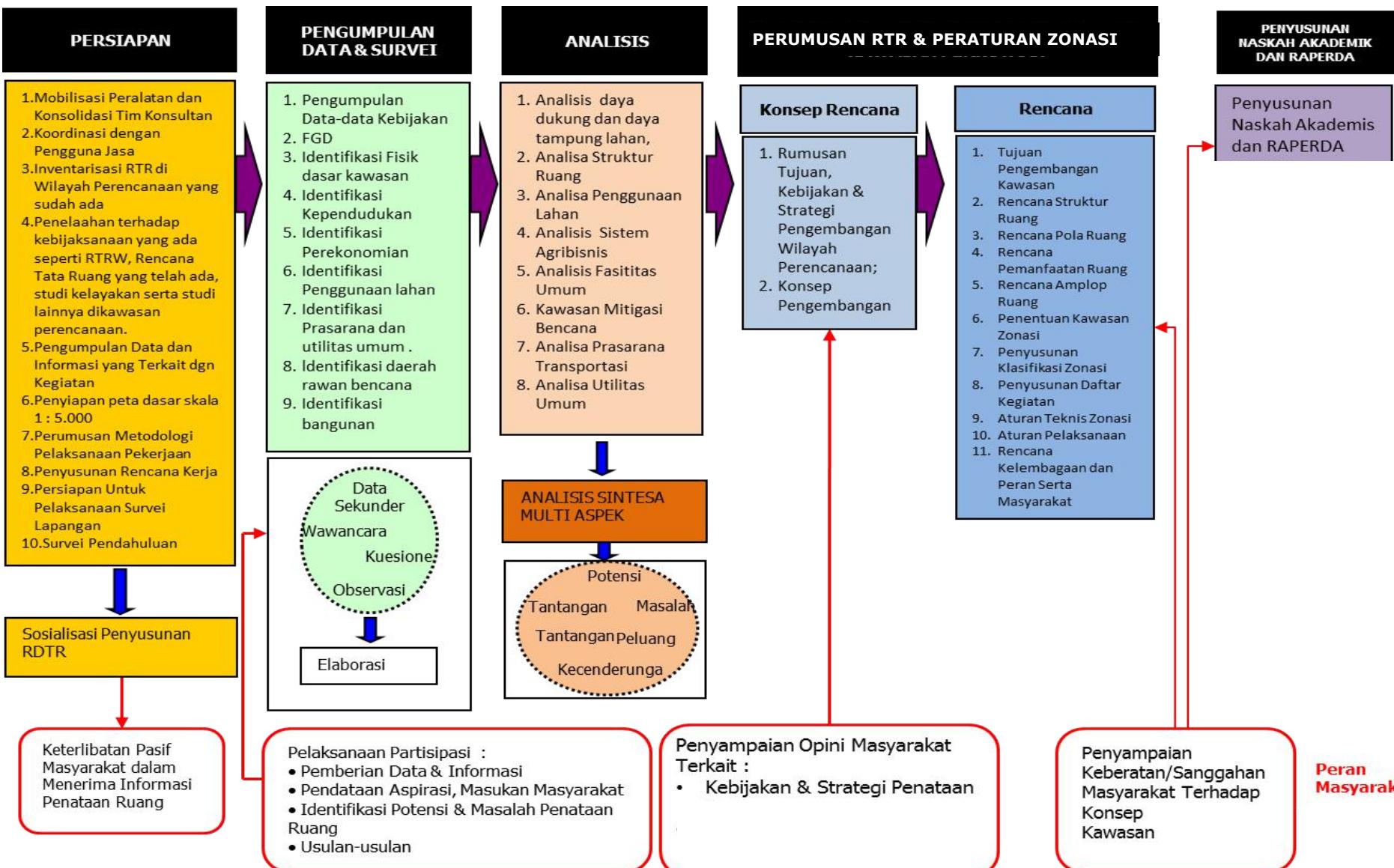
- Pengembangan Jaringan Jalan yang menghubungkan antar pusat-pusat kegiatan
- Pengembangan sistem transportasi Multimoda secara terintegrasi
- Pengembangan rute-rute peayanan moda transportasi publik
- Pengembangan dan peningkatan kualitas terminal umum
- Pengembangan prasarana wilayah

2. **Pembangunan jaringan kereta Jalur ganda KA Baturaja-Martapura** dari Program Strategis Perkeretaapian 2015-2019, yang akan berpengaruh dalam perkembangan kawasan perencanaan;

3. **Kawasan Hankam** yang dikenal dengan sebutan OMIBA (Objek Militer Baturaja) yang merupakan suatu daerah medan latihan TNI AD, akan berpengaruh dalam rencana pola ruang di kawasan perencanaan.

IV. Metodologi Pekerjaan

1. Kerangka Pikir



Metode dan Teknik Analisis

Analisis	Teknik Analisis	Hasil Analisis
Analisis Arah Kebijakan Pembangunan	Pengkajian terhadap RPJP Daerah dan RPJM Daerah Provinsi dan Kabupaten, RTRWP, RTRW Kabupaten dan serta program-program sektoral untuk melihat peranan wilayah perencanaan dalam pembentukan pola dan struktur ruang nasional dan regional.	Memahami arahan kebijaksanaan pembangunan dan kedudukannya dalam perspektif kebijaksanaan pembangunan provinsi, kabupaten, dan implikasi dari kebijakan terhadap arah pengembangan Koridor Baturaja – Martapura serta untuk mengantisipasi dan mengakomodasi program-program pembangunan sektoral yang akan dilaksanakan.
Analisis Fisik dan Lahan (Analisis daya dukung lahan dan tampung lahan)	<p>1. Teknik analisis teoritis (teoritic analysis) 2. Teknik Overlay/Tumpang Tindih/Superimpose</p>  <pre> graph TD P1[Peta Tema 1] --- Overlay[Overlay] P2[Peta Tema 2] --- Overlay P3[Peta Tema 3] --- Overlay Pn[Peta Tema n] --- Overlay Overlay --> AS[Analisis Spesial] AS --> ZPR[Zonasi Pemanfaatan Ruang] </pre>	<p>1. Interpretasi peta citra akan menghasilkan peta administrasi, ketinggisan, kelereng/kontur, guna lahan, sebaran bangunan, jaringan jalan serta kondisi lainnya secara aktual. 2. Penilaian terhadap kemampuan atau daya dukung lahan terhadap pengembangan penggunaan lahan tertentu. 3. Ketersediaan lahan dan kebutuhan lahan bagi pengembangan perkotaan. 4. Daya tampung lahan melalui pendekaan jumlah penduduk yang akan ditampung.</p>
Analisis Deliniasi Kawasan Koridor	<p>1. Teknik analisis teoritis (teoritic analysis)/data non-spasial 2. Analisis kriteria -kriteria kawasan koridor jalan 3. Overlay peta administratif, penggunaan lahan, rencana pola ruang dan struktur ruang, daya dukung lahan dan sebaran penduduk</p>	<p>1. Deliniasi kawasan yang berupa batasan kawasan koridor yang akan tumbuh dan berkembang. 2. Ruang mampu menampung pertumbuhan penduduk, aktivitas penduduk disertai sarana prasarana utama dan penunjang kawasan koridor.</p>
Analisis Kependudukan	<p>Proyeksi penduduk</p> <ol style="list-style-type: none"> Linear Aritmatik $P_n = P_0 + cn \text{ atau } P_n = P_0 (1+rn)$ Geometric $P_n = P_0 (1+r)^n$ Eksponensial $P_n = P_0 \times e^m$ Polinomial $P_t - Q = P_t + b (Q)$ <p>Pergerakan Penduduk (Migrasi)</p>	<p>1. Memperkirakan pertumbuhan penduduk sampai dengan 20 (dua puluh) tahun mendatang 2. Distribusi penduduk 3. Kepadatan penduduk 4. Klasifikasi kawasan perkotaan berdasarkan jumlah penduduk. 5. Pergerakan penduduk</p>

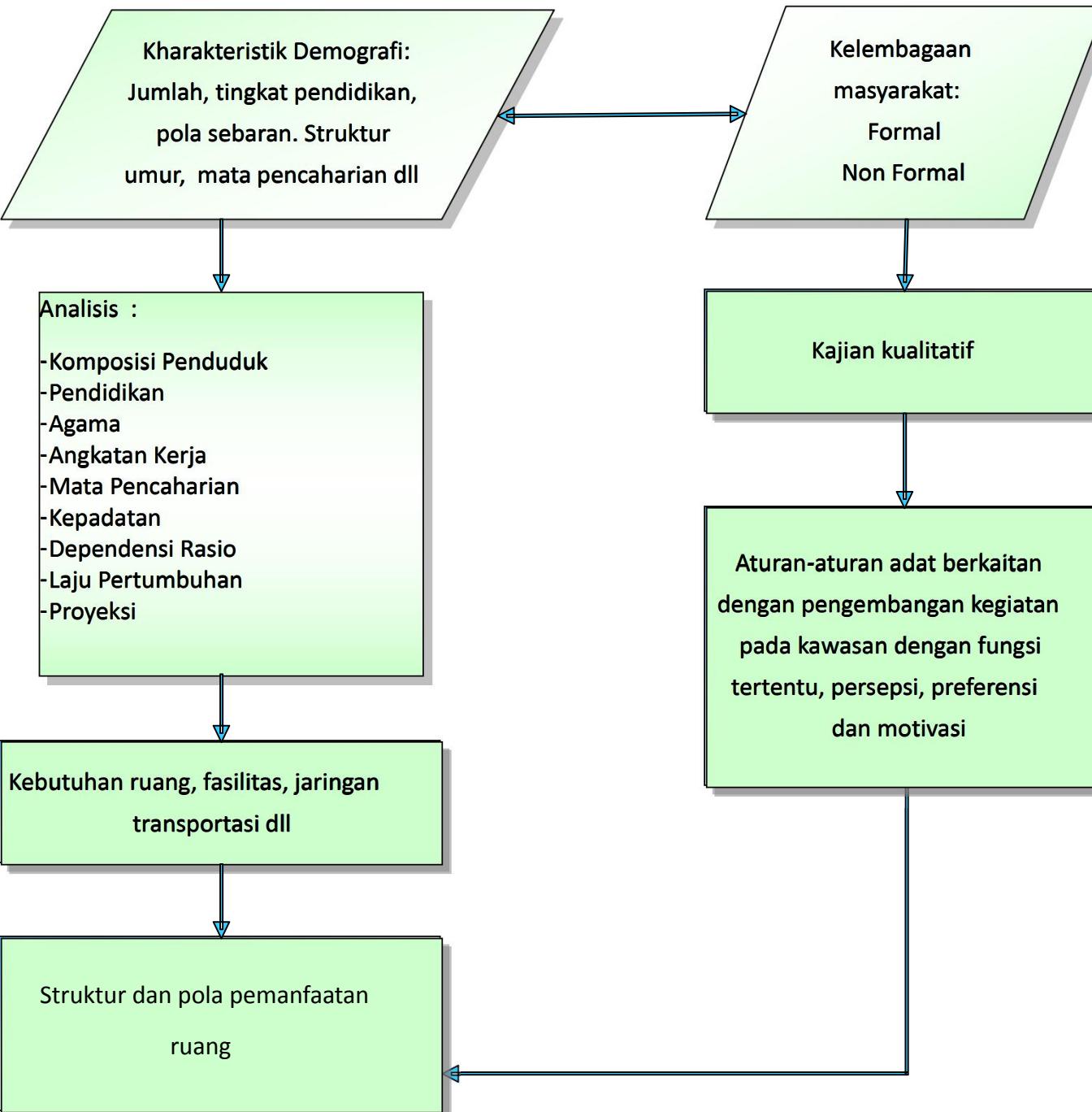
Metode dan Teknik Analisis

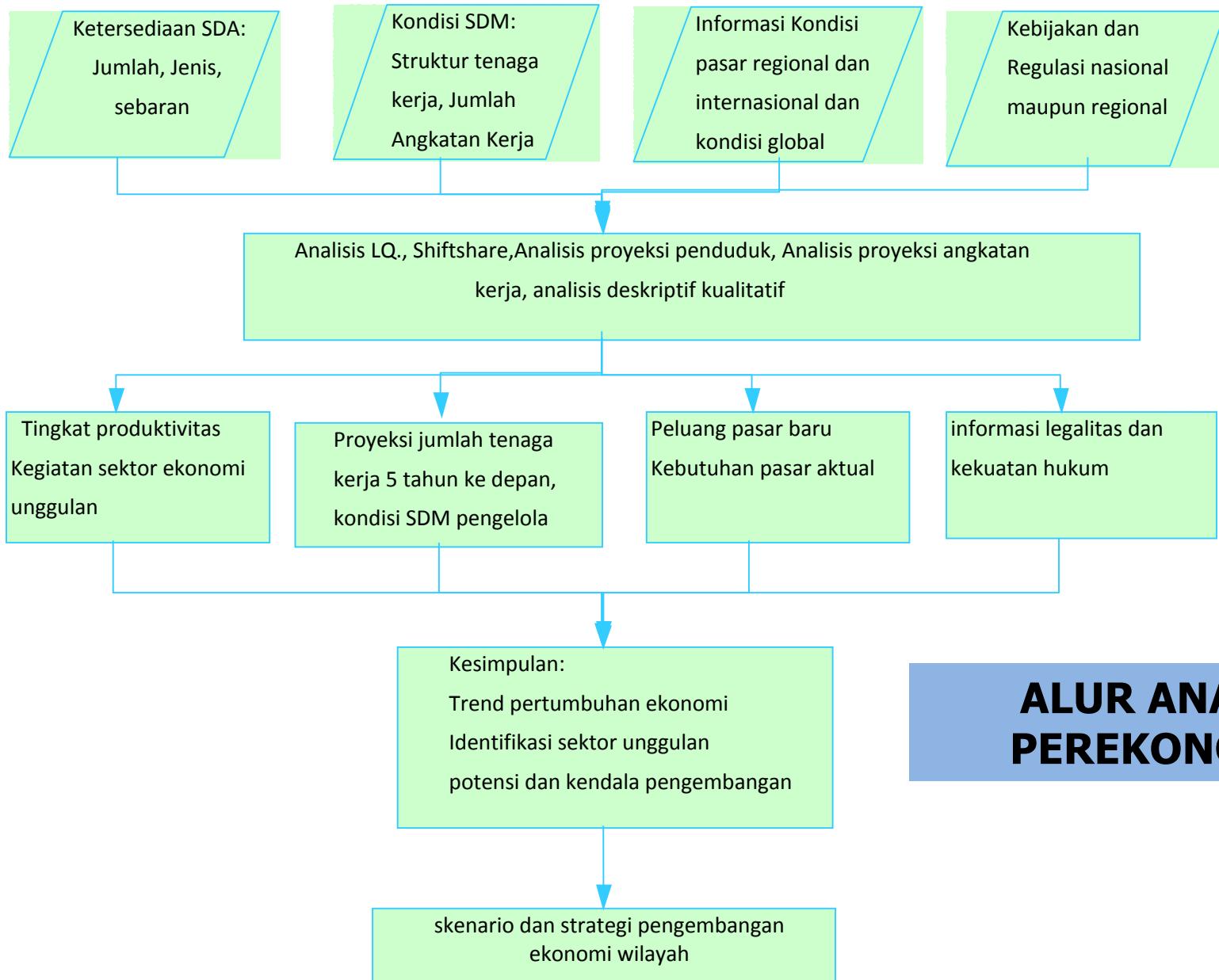
Analisis	Teknik Analisis	Hasil Analisis
Analisis Perekonomian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sektor Basis (LQ) LQ = Si * N/Ni * S 2. Pengganda ekonomi basis (<i>basis multiplier effect</i>) 3. Sektor/Komoditas Unggulan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mewujudkan ekonomi wilayah yang <i>sustainable</i> melalui keraitan ekonomi lokal dalam sistem ekonomi wilayah yang lebih luas. 2. Pengembangan sektor basisi dan unggulan 3. Implikasi dari potensi dan peluang pegembangan ekonomi wilayah pada perwujudan pemanfaatan ruang sepanjang koridor jalan
Analisis Sistem Transportasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat pelayanan jalan (<i>level of service</i>) 2. Kapasitas jalan 3. Standar/pedoman teknik jalan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menentukan fungsi dan hirarki jalan 2. Menentukan dimensi/penampang jalan sesuai dengan hirarkinya dan ketentuan yang mengaturnya. 3. Pengaturan sirkulasi dan akses kiri kanan koridor jalan
Analisis Perkiraan Kebutuhan Pengembangan Utilitas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penetapan jenis dan jumlah prasarana 2. Standar teknis perencanaan kebutuhan prasarana berdasarkan jumlah penduduk pendukung prasarana tersebut 3. Standar perhitungan masing-masing prasarana <ul style="list-style-type: none"> • Kriteria Perencanaan Air Baku yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya (1994) • Permendagri No. 23 Tahun 2006, Standar Kebutuhan Pokok Air Minum • SNI 19-6728. 1-2002 tentang Penyusunan Neraca Sumber Daya – Bagian 1 : Sumber Daya Spasial • SNI 02-2406-1991,Tata Cara Perencanaan Umum Drainase Perkotaan • SNI 19-2454-1991,Tata Cara Pengolahan Teknik Sampah Perkotaan • SNI 3242 : 2008, Pengelolaan Sampah di Permukiman 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengenali fungsi, kondisi dan tingkat pelayanan. 2. Pemenuhan kebutuhan pengembangan prasarana/utilitas. 3. Kebijakan pembangunan prasarana

Metode dan Teknik Analisis

Analisis	Teknik Analisis	Hasil Analisis
Analisis Perkiraan keb. Pengembangan Sarana/fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> 1. Tingkat pelayanan fasilitas 2. Standar pemenuhan kebutuhan fasilitas berdasarkan jumlah penduduk pendukung dan fungsi kegiatan yang akan dikembangkan • Permen PU No. 14/PRT/M/2010 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang; • Kepmen Kimpraswil No. 534/KPTS/M/2001 tentang Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan dan Permukiman dan Pekerjaan Umum • SNI Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, SNI 03-1733-2004. 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Kebutuhan pengembangan dan penempatan unit sarana. 2. Pemenuhan pelayanan penduduk. 3. Mengatur kebutuhan distribusi, luas lahan dan ukuran fasilitas yang diatur dalam struktur zona dan blok peruntukan sepanjang koridor jalan
Analisis Intensitas dan Tata Masa Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> 1. Garis Sempadan Bangunan (GSB) 2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 4. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 5. Kepadatan Bangunan 6. Penentuan Tinggi Bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Menciptakan kawasan koridor jalan yang menciptakan kesan serasi terhadap lingkungan. 2. Karakter dan ciri khas kawasan dalam segi arsitektural bangunan dan lingkungan sepanjang koridor jalan
Analisis Kelembagaan	<ul style="list-style-type: none"> 1. Analisis deskriptif kualitatif. 2. Perbandingan peran dan fungsi serta kewenangan masing-masing lembaga berdasarkan ketentuan yang berlaku 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Memahami kapasitas pemerintah kabupaten dalam menyelenggarakan pembangunan. 2. Menghasilkan beberapa bentuk dan operasional kelembagaan
Analisis Potensi dan Permasalahan	<ul style="list-style-type: none"> 1. Penjaringan potensi dan masalah berdasarkan kondisi aktual berdasarkan hasil pengamatan di lapangan dan analisis; 2. Persandingan ketersediaan (<i>eksisting</i>) dan kebutuhan (<i>proyeksi/perkiraan kebutuhan</i>) pengembangan kawasan; 3. Analisis strategi yang dilakukan dengan proses mengatasi masalah melalui optimalisasi potensi/peluang 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Dasar pertimbangan tujuan penataan ruang. 2. Sasaran penataan ruang 3. Rencana penataan ruang berdasarkan pengembangan potensi dan permasalahan.

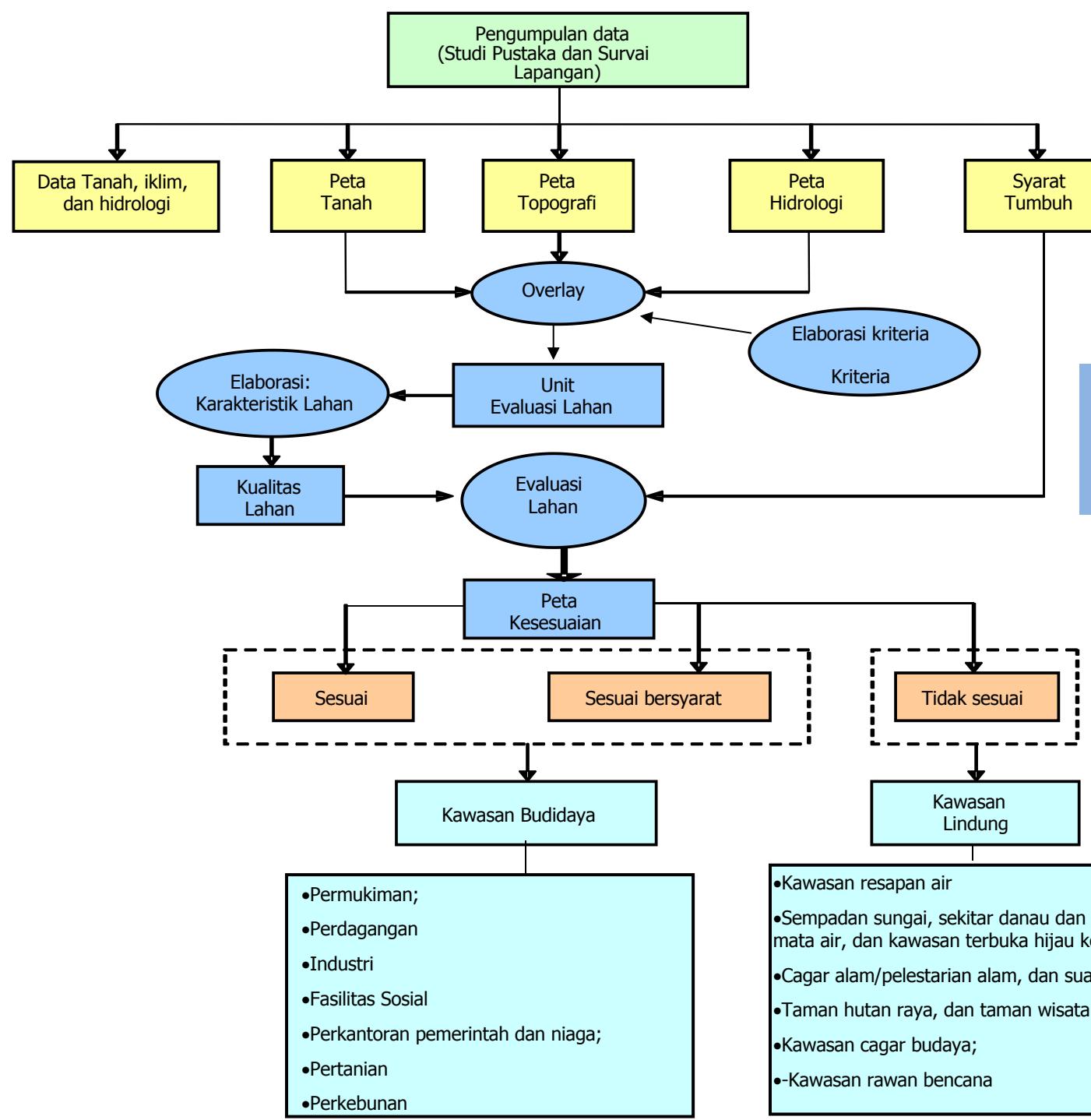
ALUR ANALISIS DEMOGRAFI



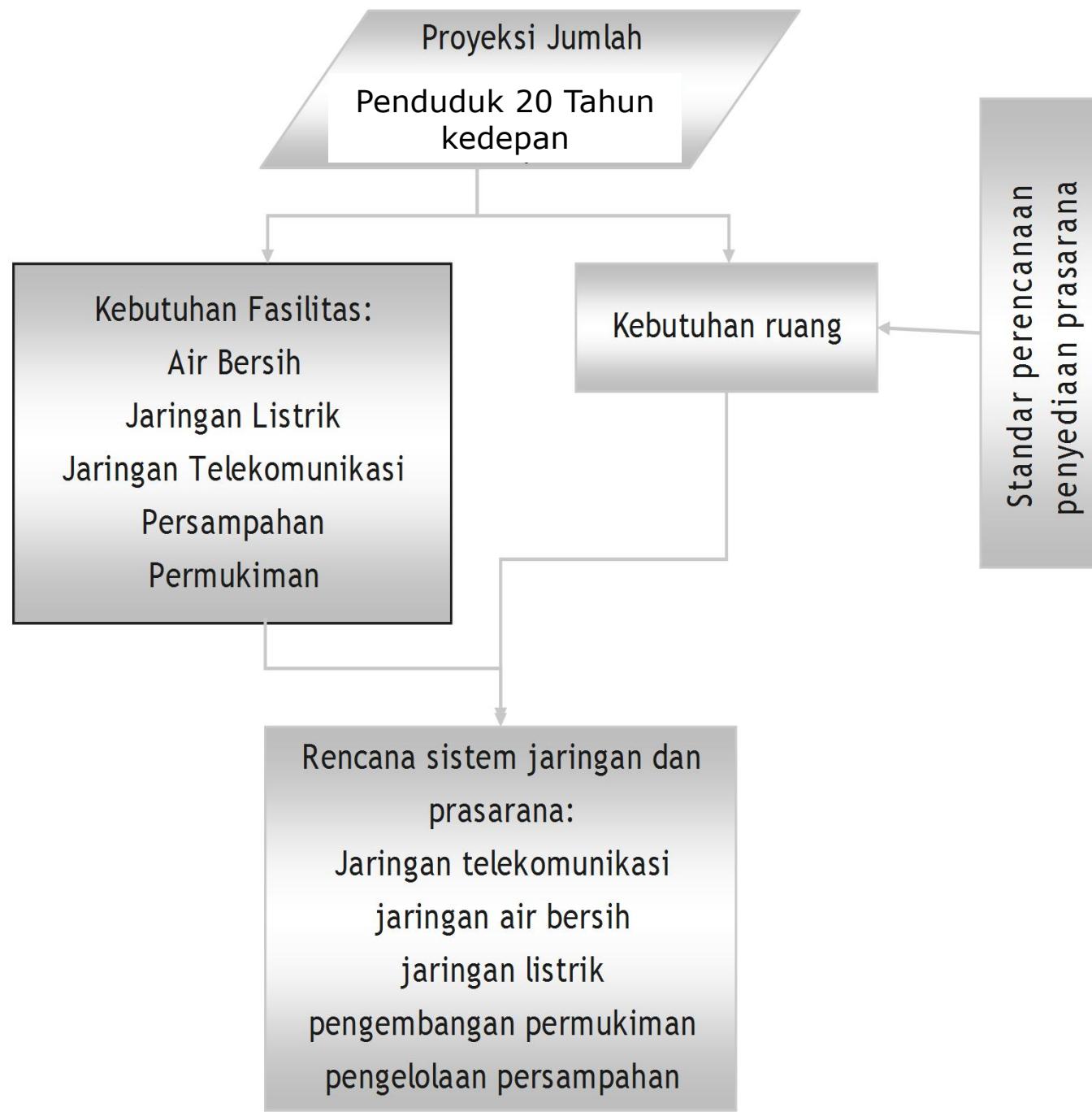


ALUR ANALISIS PEREKONOMIAN

ALUR ANALISIS KESESUAIAN LAHAN



ALUR ANALISIS SARANA DAN PRASARANA



2. Teknik Penyusunan

Zoning Regulation

A. Pengertian Peraturan Zonasi

“Peraturan zonasi merupakan 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**”.

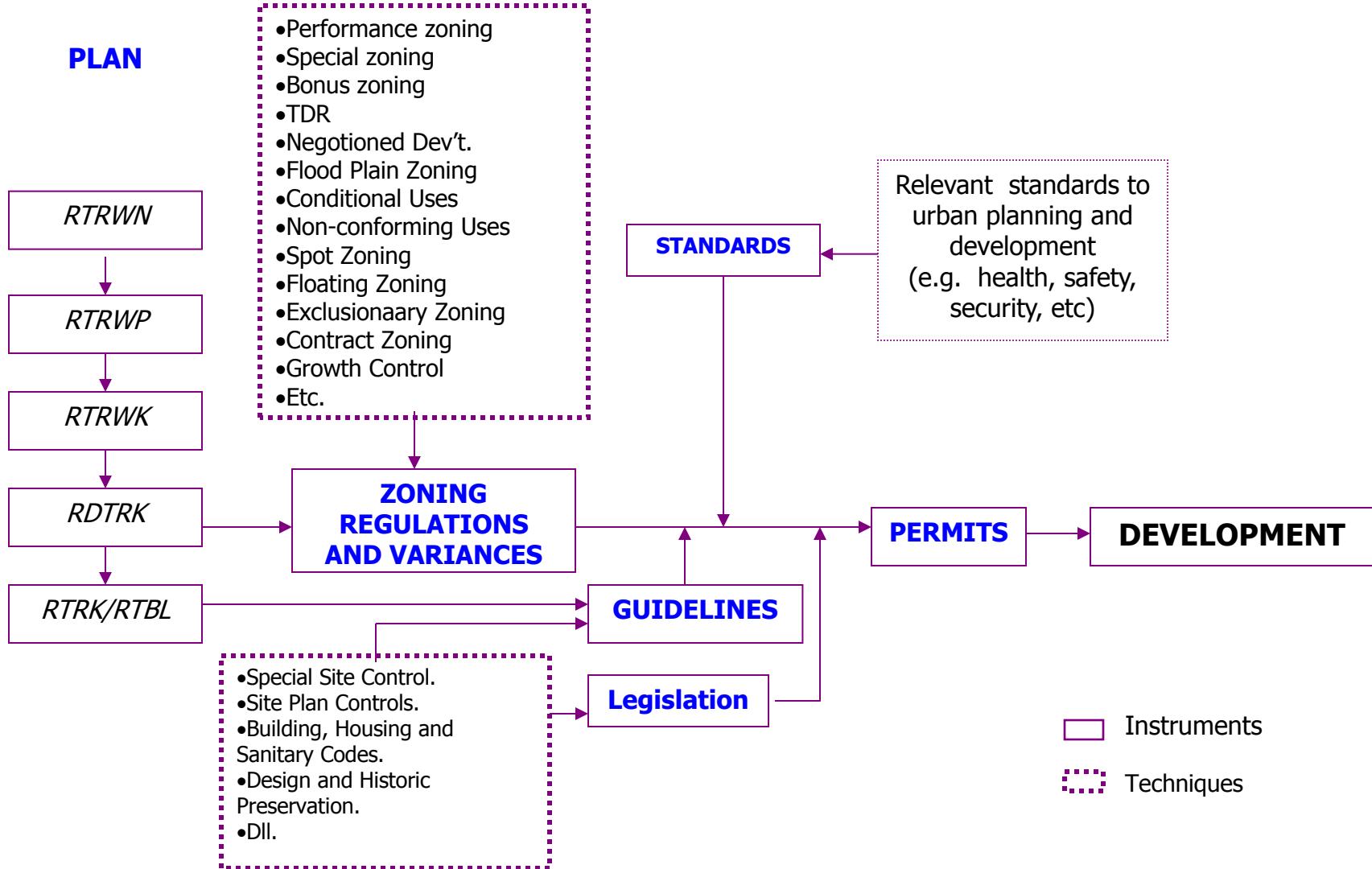
“Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur **pemanfaatan ruang** dan **unsur- unsur pengendalian** yang disusun untuk **setiap zona peruntukan** sesuai dengan **rencana rinci tata ruang**”.

B. Fungsi Peraturan Zonasi

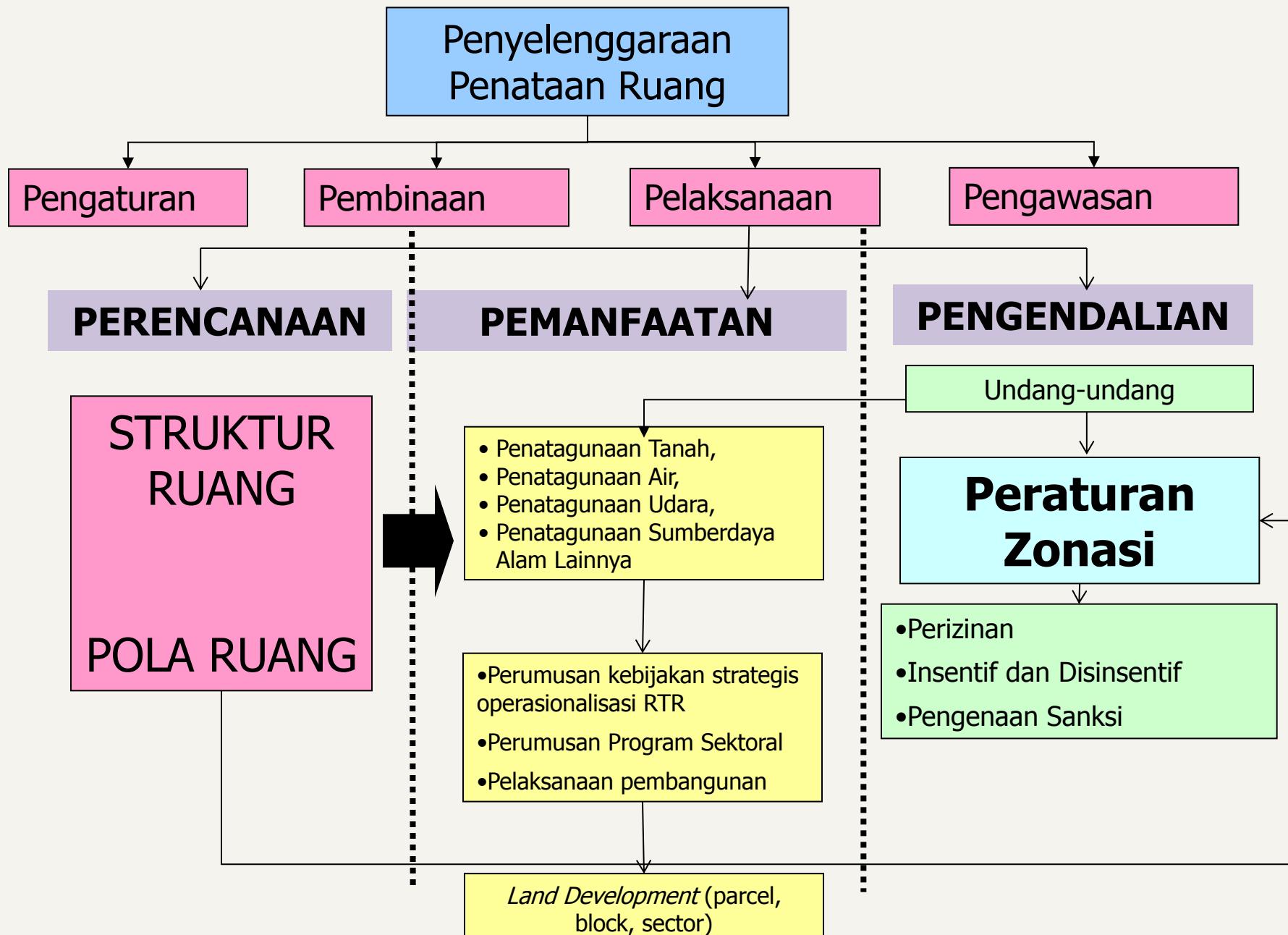
- Peraturan zonasi merupakan salah satu **perangkat pengendalian pemanfaatan ruang** ,
 - Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan **peraturan zonasi**, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi
- Peraturan zonasi disusun sebagai **pedoman pengendalian pemanfaatan ruang**
 - **Pelaksanaan** rencana rinci tata ruang untuk mengoperasionalkan rencana umum tata ruang harus tetap **mematuhi batasan** yang telah diatur dalam rencana rinci dan **peraturan zonasi**.
 - **Penyempurnaan** rencana rinci tata ruang berdasarkan aspirasi masyarakat harus tetap **mematuhi batasan** yang telah diatur dalam rencana rinci dan **peraturan zonasi** (penjelasan ps. 14 ayat 1).

Peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci tata ruang kabupaten/kota menjadi **salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang**

C. Kerangka Pengendalian Pembangunan



D. Kedudukan Peraturan Zonasi dalam Pelaksanaan Penataan Ruang



E. Materi Pokok Peraturan Zonasi

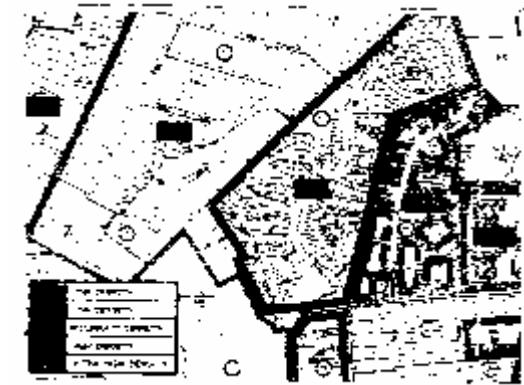
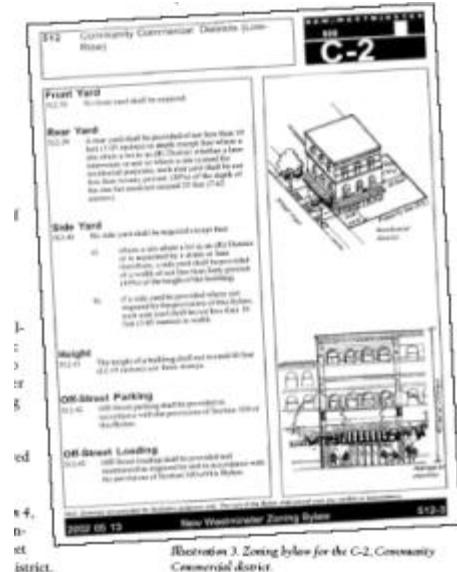
a. Unsur Peraturan Zonasi

1. **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

2. **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



b. Materi Utama Zoning Text

- **Zona-zona** dasar, sub-zona, jenis-jenis perpetakan (*main land use*), jenis-jenis penggunaan (*sub uses*)
- **Use:** Penggunaan lahan dan bangunan (penggunaan utama, penggunaan pelengkap, penggunaan sesuai pengecualian khusus).
- **Intensity:** Intensitas atau kepadatan (KDB, KLB, KDH, kepadatan bangunan, kepadatan penduduk).
- **Bulk/building and massing:** Tata massa bangunan (tinggi, sempadan, luas minimum persil).
- **Required infrastructure:** persyaratan prasarana minimum (parkir, bongkar-muat, dll)
- **Aturan tambahan:** estetika, media reklame, view, dll (dapat diatur terpisah dalam *design guidelines*)

- Prosedur **administrasi** dan **perangkat**
 - Kewenangan dan prosedur **administrasi**
 - *Development charge*
- Substansi Penanggulangan **Dampak**:
 - Penanggulangan pencemaran **lingkungan**.
 - *Development impact fees.*
 - alat untuk meningkatkan **kualitas dan karakter** lingkungan fisik (sarana dan prasarana umum).
 - alat untuk mengendalikan **pembangunan**.
 - alat untuk mengatasi **konflik politik**.
 - *Traffic impact assessment.*
 - Penilaian beban/biaya kemacetan yang dapat dikenakan pada pengembang atau pengguna kendaraan.

Contoh Ketentuan Pemanfaatan Ruang Per Zona

NO	SUB KATEGORI PEMANFAATAN	HIRARKI 3								
		RD-1	RR-1	RR-2	RG-1	RG-2	RT-1	RT-2	RS-1	RS-2
A	Hunian									
	Rumah Tunggal	I	I	I	I	I	I	I	I	T
	Rumah Kopel, Rumah Deret	X	X	T	I	I	I	I	I	I
	Apartemen, Kondominium	X	B	B	B	B	B	I	I	T
	Rumah Susun	X	-	T	T	T	I	I	I	T
	Rumah Dinas	I	I	I	I	I	I	I	X	X
	Wisma Tamu (<i>Guest House</i>)	X	I	I	I	I	I	I	X	-X
	Kost	X	X	X	I	I	I	I	I	X
	Rumah Usaha sebagai aksesoris	I	T	I	I	I	I	I	X	I
	Rumah Jompo	T	T	I	I	X	X	X	X	X
	Panti Perawatan/Rehabilitasi	T	T	T	I	I	I	I	X	X
	Panti Asuhan/Penampungan	T	T	T	I	I	I	I	X	X
	Asrama	X	X	X	T	T	I	I	X	X
	Rumah/Hunian Sementara	X	X	B	B	B	B	B	B	B

RD: Perumahan Kepadatan Sangat Rendah

I : Dijijinkan

RR: Perumahan Kepadatan Rendah

T: Dijijinkan secara terbatas (standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian maupun peraturan tambahan lainnya).

RG: Perumahan Kepadatan Sedang

B: Memerlukan izin penggunaan bersyarat.

RT: Perumahan Kepadatan Tinggi

x : Tidak diizinkan

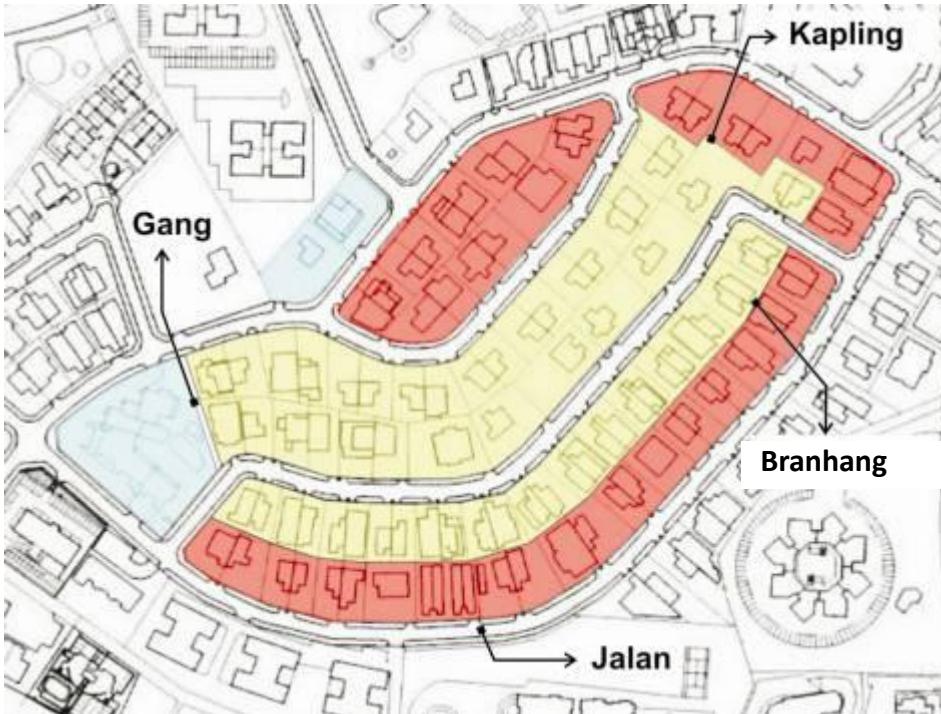
RS: Perumahan Susun

Contoh Ketentuan: Intensitas dan Tata Massa Pembangunan Per Zona

PERUNTUKAN		KDB MAKS (%)	KLB MAKS (%)	KDH MIN (%)	GSB DEPAN (m)	GSB SAMPING (m)	GSB BLKG (m)	TINGGI BANGUNAN (LT)	
R	RD	RD-1	20	0.4	76	R	R	R	2
	RR	RR-1	40	0.8	64	R	R	R	2
		RR-2	40	0.8	52	R	R	R	2
	RG	RG-1	60	1.2	28	R	R	R	2
		RG-2	60	1.2	10	R	R	R	2
	RT	RT-1	80	1.6	10	R	R	R	2
		RT-2	80	1.6	40	R	R	R	2
	RS	RS-1	50	3	52	R	R	R	6
		RS-2	40	2.4	28	R	R	R	6

Contoh Ketentuan Pembagian Blok Penggunaan Lahan

Pembagian zona dengan pertimbangan batasan fisik jalan (termasuk 1 blok dengan batas jalan), gang, branchgang, batas kapling dan orientasi bangunan, lapis bangunan.



Pembagian zona dengan pertimbangan batasan fisik sungai, lapis bangunan, rencana jalan jalan), gang, batas kapling dan orientasi bangunan.



V. Rencana Kerja

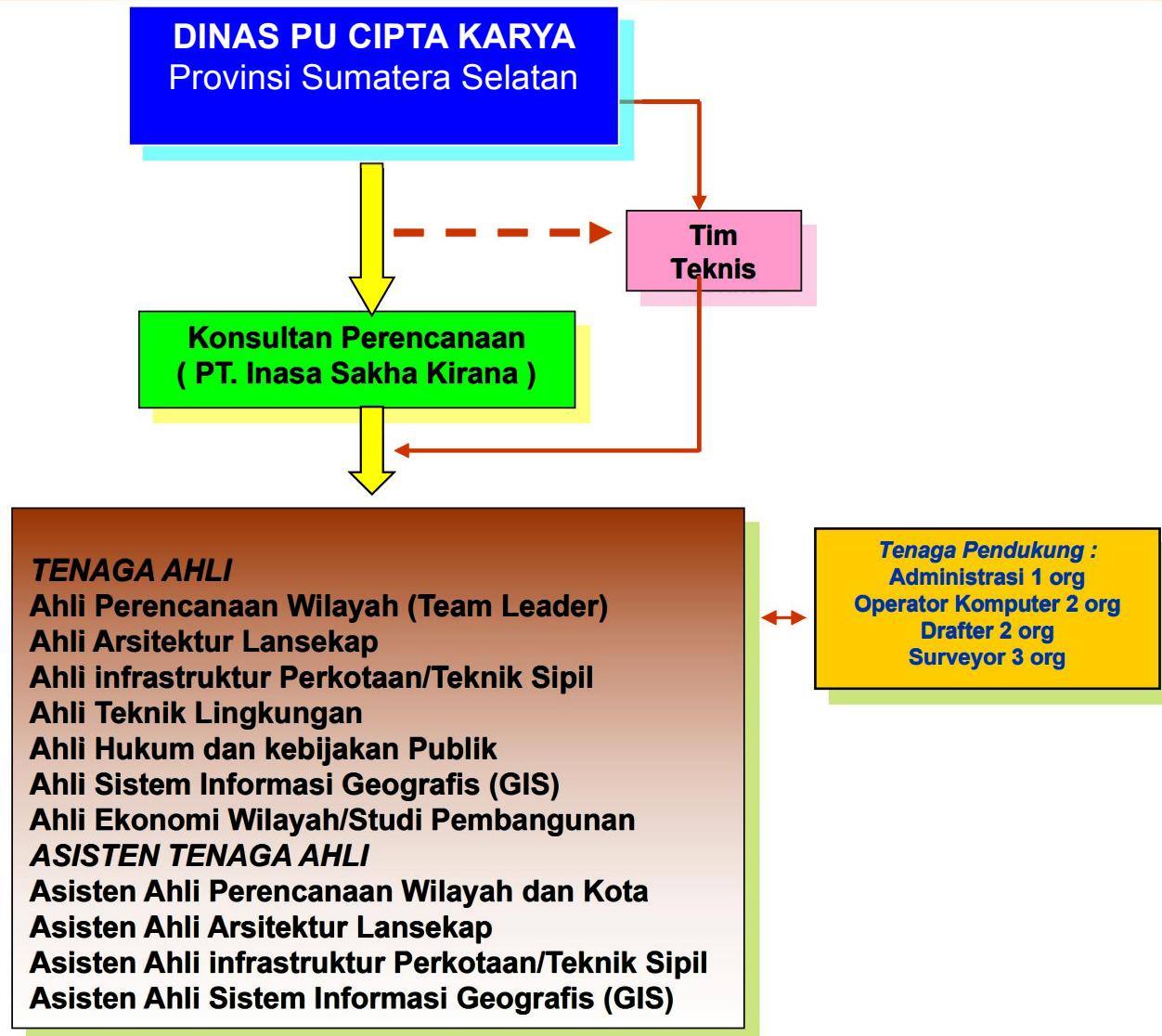
2. Tahapan Pelaksanaan Pekerjaan



Jangka Waktu Pelaksanaan: 5 (lima) bulan kalender

Lanjutan Tabel.....

3. Struktur Organisasi Pekerjaan



6. DESAIN SURVEI

Form Kebutuhan Data

No.	Dokumen	KETERANGAN	Ket.
1	RTRW Provinsi Sumatera Selatan RTRW Kabupaten OKU RTRW Kabupaten OKUT	<ul style="list-style-type: none">Materi TeknisPeta-Peta (File SHP dan JPEG)	
2	RDTR Kec.Baturaja Timur RDTR Kec.Lubuk Raja RDTR Kec.Martapura	<ul style="list-style-type: none">Laporan dan peta-peta (File SHP dan JPEG)	
3	Peraturan Daerah dan Peraturan Kabupaten terkait	<ul style="list-style-type: none">Perda RTRW Kab.OKU & Perda RTRW Kab. OKUTPerda tentang Pengaturan KDB,KTB,GSB, GSS dll.	
4	RPJMD Provinsi Sumatera Selatan RPJMD Kabupaten OKU RPJMD Kabupaten OKUT	Visi Misi, dan arah kebijakan terkait pengembangan koridor Baturaja-Martapura	
5	RPJP	Visi Misi, dan arah kebijakan terkait Kepariwisataan	
6	Renstra	<ul style="list-style-type: none">Instansi Terkait diantaranyaBappedaDinas KehutananDinas PariwisataDinas terkait lainnya...	
7	Data Base Jaringan Jalan	Nama jalan, panjang, dan kondisi.	
		Rute Angkutan yang melewati lokasi perencanaan	
8	Kabupaten Dalam Angka Kecamatan Dalam Angka	Tahun 2011-2016 (time series)	
9	Dokumen – dokumen terkait lainnya		

Form Survey

Petunjuk Pengisian:

1. Deskripsikan hasil observasi sesuai dengan yang Anda tangkap dengan panca indera.
2. Pengisian observasi terhadap prasarana, sarana, dan Sarana selain dicatat dalam form ini juga ditunjukkan pada peta. Deskripsi kondisi dapat dituliskan pada kolom keterangan.

Nama Surveyor : _____

Wilayah Survey : _____

Tanggal pengamatan : _____

1. Berikan deskripsi singkat mengenai wilayah yang Anda observasi ini

.....
.....
.....
.....
.....

2. Jelaskan pola penggunaan lahan di kawasan ini?

.....
.....
.....
.....

Untuk pengisian lebih lengkap, lihat **Form Isian Pendahuluan**

3. Jelaskan dominasi pola penggunaan lahan di kawasan ini

.....
.....
.....
.....
.....

Nama :

Instansi/ Lembaga :

(.....)

Tanggal	Masukan-Masukan

Nama :

Instansi/ Lembaga :

Tanda Tangan/ Stempel

(.....)

No	Potensi	Permasalahan	Apa Yang diusulkan/ direncana-kan	Permasalahan yang menghambat pelaksanaan program yang direncanakan	Solusi Yang Perlu Dilakukan
1.
2.
3.
4.

FORM KUESIONER & WAWANCARA

Kegiatan awal yang telah dilakukan



Tim konsultan bersama dengan Tim dari Dinas PU Cipta karya Provinsi Sumatera Selatan, tiba di LAPAN dalam rangka pencarian data peta citra satelit Pleiades, Spot 6 & Spot 7.

Hasil dari Supervisi (ke-1) di Badan Informasi Geospasial (BIG) bahwa peta citra satelit dari LAPAN bisa digunakan untuk penyusunan RTR Kawasan koridor Baturaja-Martapura atau bisa dengan menggunakan peta citra satelit lainnya (Pengadaan peta citra).

TERIMA KASIH