

# PERATURAN PERKOTAAN

## PENGANTAR KAJIAN KOTA DAN PERMUKIMAN SEHAT

Indah Pujiyanti, S.T., M.Sc  
2021



# LINGKUP PERATURAN PERKOTAAN

**Peraturan perundangan menjadi suatu bahan acuan sekaligus bahan kajian dalam merencanakan desain kawasan.**

**Peraturan Perundangan yang ada di Indonesia :**

- **Undang-undang**
- **Peraturan Pemerintah**
- **Peraturan Presiden**
- **Peraturan Menteri**
- **Peraturan Daerah**
- **Peraturan Gubernur → Lingkup Desain Kawasan**
- **Peraturan Walikota/Bupati → Lingkup Desain Kawasan**

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

- **Ruang** adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
- **Tata ruang** adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
- **Struktur ruang** adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
- **Pola ruang** adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

- **Kawasan** adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
- **Kawasan lindung** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
- **Kawasan budi daya** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

- **Kawasan perdesaan** adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- **Kawasan agropolitan** adalah kawasan yang terdiri atas satu atau lebih pusat kegiatan pada wilayah perdesaan sebagai sistem produksi pertanian dan pengelolaan sumber daya alam tertentu yang ditunjukkan oleh adanya keterkaitan fungsional dan hierarki keruangan satuan sistem permukiman dan sistem agrobisnis.
- **Kawasan perkotaan** adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

Rencana Umum	Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRW Nasional) > 20 tahun	Belum dapat dijadikan dasar untuk pemanfaatan / pengendalian
	Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRW Provinsi) > 20 tahun	
	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten / Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. > 20 tahun dan indikasi 5 tahunan	
Rencana Detil	rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional	Dapat dijadikan dasar untuk pembuatan <b>Rencana Zonasi</b>
	rencana tata ruang kawasan strategis provinsi	
	rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.	

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN/KOTA

- **tujuan, kebijakan, dan strategi** penataan ruang wilayah kabupaten/ kota
- **rencana struktur ruang** wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten/kota
- **rencana pola ruang** wilayah kabupaten/kota yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya
- **penetapan kawasan** strategis kabupaten/kota
- **arahan pemanfaatan ruang** wilayah kabupaten / kota yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan
- **ketentuan pengendalian** pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## KHUSUS RENCANA TATA RUANG KOTA TERDAPAT PENAMBAHAN

- rencana penyediaan dan pemanfaatan **ruang terbuka hijau**;
- rencana penyediaan dan pemanfaatan **ruang terbuka nonhijau**;  
dan rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan
- **pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal**, dan ruang
- **evakuasi bencana**, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.



# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

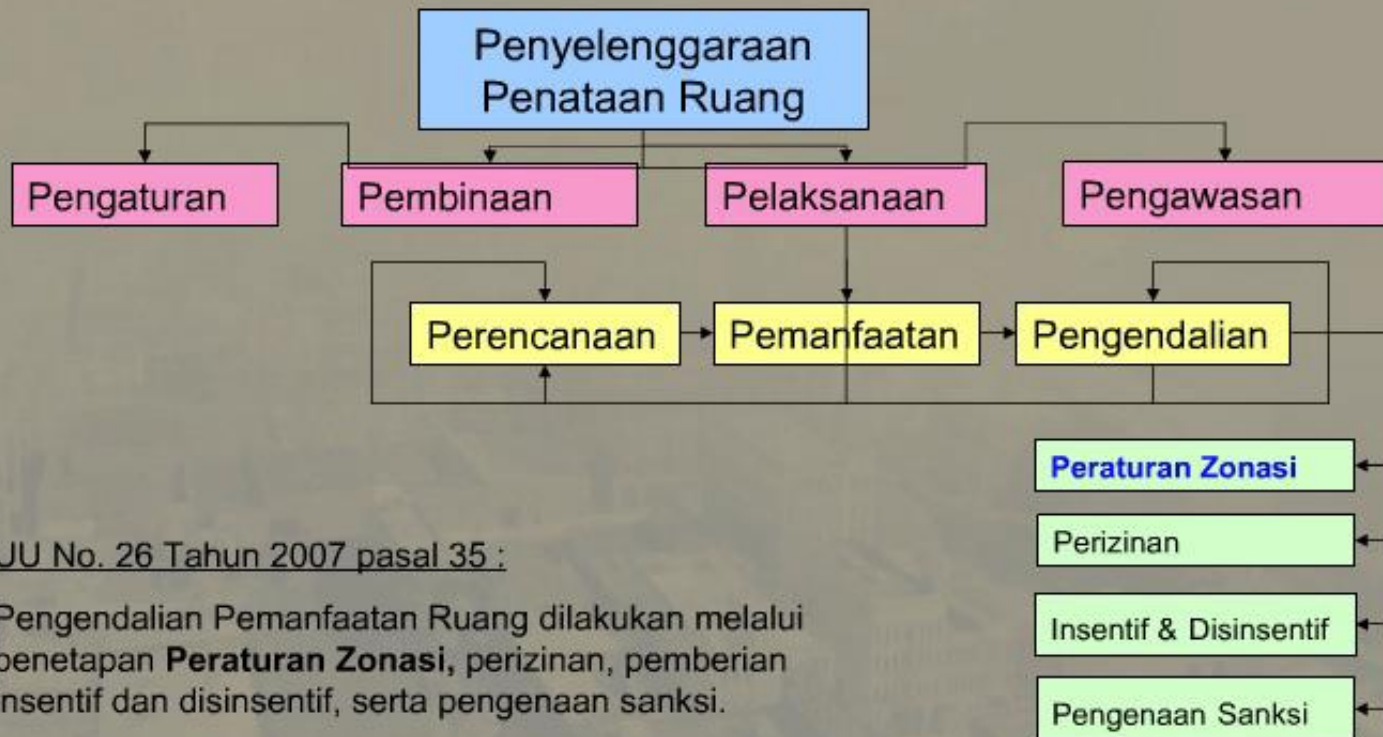
## KLASIFIKASI KAWASAN PERKOTAAN

Kawasan perkotaan kecil	kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 50.000 - 100.000 jiwa
Kawasan perkotaan sedang	kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 - 500.000 jiwa
Kawasan perkotaan besar	perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 jiwa
Kawasan perkotaan metropolitan	kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 jiwa
Kawasan perkotaan megapolitan	kawasan yang terbentuk dari dua atau lebih kawasan metropolitan yang memiliki hubungan fungsional dan membentuk sebuah sistem.

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## 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.



UU No. 26 Tahun 2007 pasal 35 :

Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui penetapan **Peraturan Zonasi**, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## PERATURAN ZONASI

- **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*)

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## RUANG TERBUKA HIJAU

- Terdiri dari **ruang terbuka hijau publik** dan **ruang terbuka hijau privat**.
- Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.
- Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.
- Pasal 17: Dalam rencana tata ruang wilayah (provinsi dan kabupaten) ditetapkan kawasan hutan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas daerah aliran sungai

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## RUANG TERBUKA HIJAU

- **Ruang terbuka hijau publik:**  
taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai.
- **Ruang terbuka hijau privat:**  
kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

# PERMENDAGRI NOMOR 1 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG TERBUKA HIJAU KAWASAN PERKOTAAN

## RUANG TERBUKA HIJAU

- taman kota;
- taman wisata alam;
- taman rekreasi;
- taman lingkungan perumahan dan permukiman;
- taman lingkungan perkantoran dan gedung komersial;
- taman hutan raya;
- hutan kota;
- hutan lindung;
- bentang alam seperti gunung, bukit, lereng dan lembah;
- cagar alam;
- kebun raya;
- kebun binatang;
- pemakaman umum;
- lapangan olah raga;
- lapangan upacara;
- parkir terbuka;
- lahan pertanian perkotaan;
- jalur dibawah tegangan tinggi (SUTT dan SUTET);
- sempadan sungai, pantai, bangunan, situ dan rawa;
- jalur pengaman jalan, median jalan, rel kereta api, pipa gas dan pedestrian;
- kawasan dan jalur hijau;
- daerah penyangga (buffer zone) lapangan udara; dan
- taman atap (roof garden).

# UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

## MEKANISME INSENTIF DAN DISINSENTIF

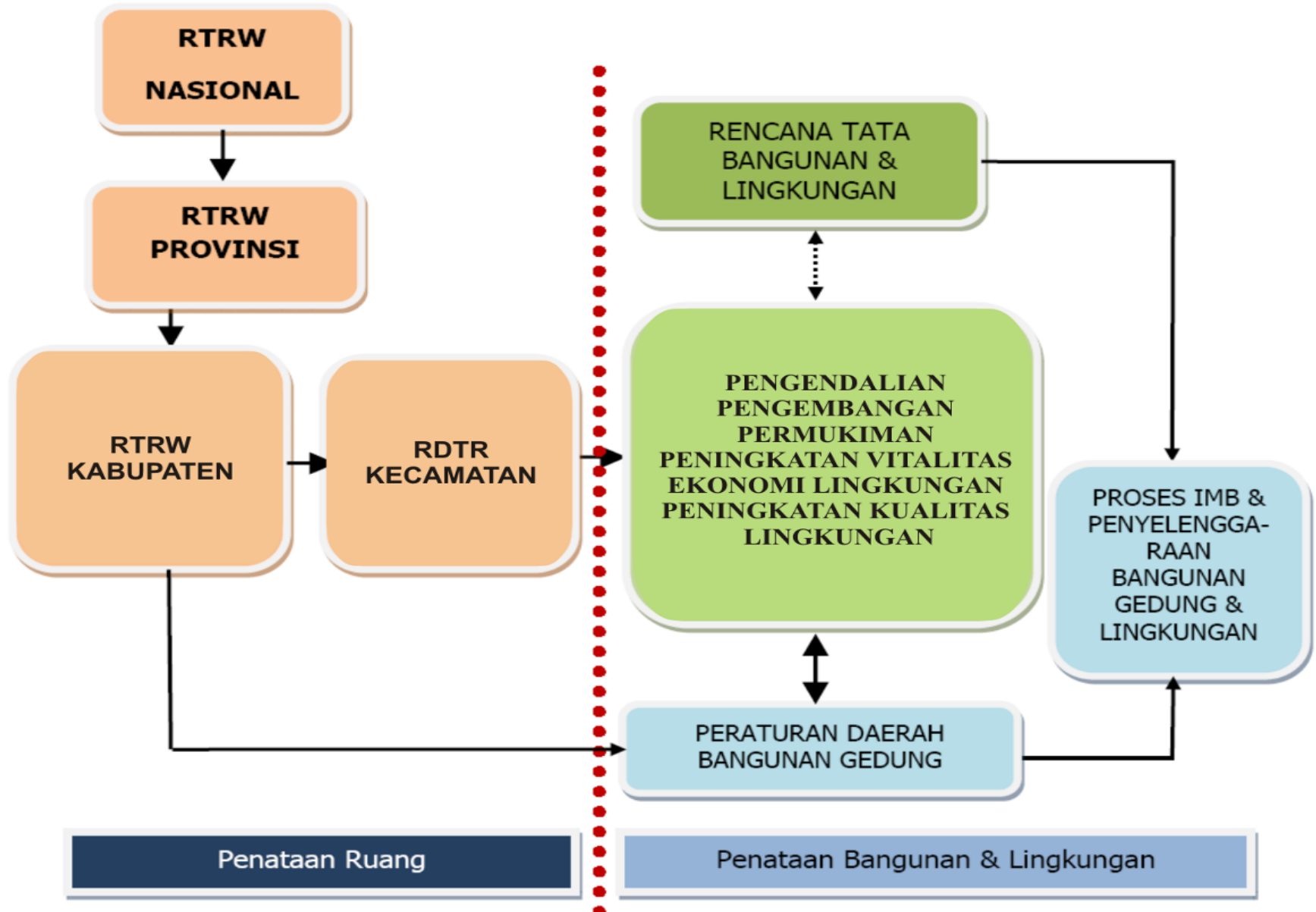
### Insentif:

- keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang,
- imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- kemudahan prosedur perizinan; dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

### Disinsentif:

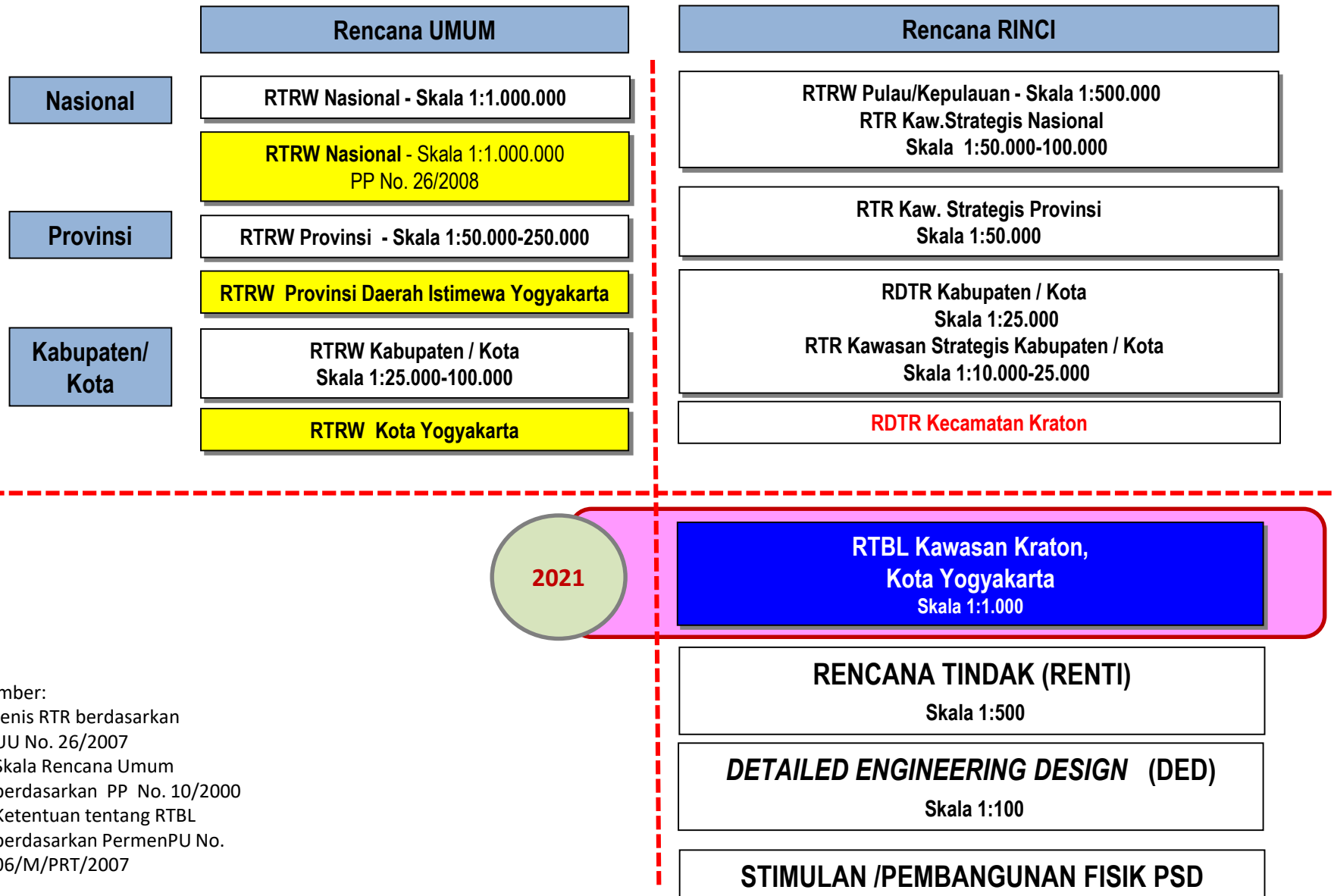
- pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
- pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

# KEDUDUKAN KEBIJAKAN PERATURAN PERANCANGAN KOTA





# KEDUDUKAN KEBIJAKAN PERATURAN PERANCANGAN KOTA



Sumber:

- Jenis RTR berdasarkan UU No. 26/2007
- Skala Rencana Umum berdasarkan PP No. 10/2000
- Ketentuan tentang RTBL berdasarkan PermenPU No. 06/M/PRT/2007

# LUASAN AREA PERENCANAAN KAWASAN RTBL

<b>RTBL</b> (Permen PU 6/2007)	<b>Rencana Tindak</b> (Permen PU 18/2011)	
	<b>Master Plan</b> <b>Kawasan</b>	<b>DED</b>
Kawasan perencanaan mencakup suatu lingkungan / kawasan dengan luas 5 - 60 hektar (Ha), dengan ketentuan sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>kota metropolitan</b> dengan luasan <b>minimal 5 Ha.</b></li> <li>• <b>kota besar/sedang</b> dengan <b>luasan 15-60 Ha.</b></li> <li>• <b>kota kecil/desa</b> dengan <b>luasan 30-60 Ha</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan dengan <b>kompleksitas permasalahan sedang, dengan luasan &lt; 20 Ha</b></li> <li>• Kawasan dengan <b>kompleksitas permasalahan rendah, dengan luasan 20 – 50 Ha</b></li> </ul>	Luas kawasan < 20 Ha

	RTBL (Permen PU 6/2007)	Rencana Tindak			
		RTH (Permen PU 5/2008)	REVITALISASI (Permen PU18/2010)	Permukiman Tradisional & BerSejarah	RISPK (Permen PU 25/2008)
<b>Model Penanganan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Perbaikan kawasan,</li> <li>b. Pengembangan kembali kawasan,</li> <li>c. Pembangunan baru kawasan,</li> <li>d. Pelestarian/ pelindungan kawasan,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pada bangunan/ perumahan               <ul style="list-style-type: none"> <li>• RTH Pekarangan                   <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pekarangan Rumah Besar</li> <li>• Pekarangan Rumah Sedang</li> <li>• Pekarangan Rumah Kecil</li> </ul> </li> <li>• RTH Halaman kantor, toko dan tempat usaha</li> <li>• RTH dalam bentuk taman atap bangunan (roof garden)</li> </ul> </li> <li>b. Pada Lingkungan/ Permukiman               <ul style="list-style-type: none"> <li>• RTH Taman Rukun Tetangga</li> <li>• RTH Taman Rukun Warga</li> <li>• RTH Taman Kelurahan</li> <li>• RTH Taman Kecamatan</li> </ul> </li> <li>c. Kota/ Perkotaan               <ul style="list-style-type: none"> <li>• RTH Taman Kota</li> <li>• RTH Hutan Kota</li> <li>• Sabuk Hijau</li> <li>• RTH Jalur Hijau Jalan</li> <li>• RTH Ruang Pejalan Kaki</li> <li>• RTH dibawah Jalan Layang</li> <li>• RTH Fungsi tertentu (Sempadan Rel KA, Tegangan Tinggi , Sungai dan Pantai, Air Baku/ Mata Air, Pemakaman)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Rencana Revitalisasi Berdasarkan RTBL (Penataan Bangunan Dan Lingkungan Dalam Tema Revitalisasi Kawasan)</li> <li>b. Master Plan Revitalisasi Kawasan (Meliputi Rencana Umum Dan Panduan Desain)</li> <li>c. Rancangan Tapak</li> <li>d. Program Investasi Revitalisasi Dan Rencana Tindak Keuangan Serta Rencana Tindak</li> <li>e. Kelembagaan Kawasan</li> <li>f. Draft Surat Keputusan/ SK Kepala Daerah</li> <li>g. Penyusunan Rencana Detail Pelaksanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pencegahan kebakaran;</li> <li>b. Pem berdayaan peran masyarakat;</li> <li>c. Pemadaman kebakaran;</li> <li>d. Penyelamatan jiwa dan harta benda</li> </ul>	

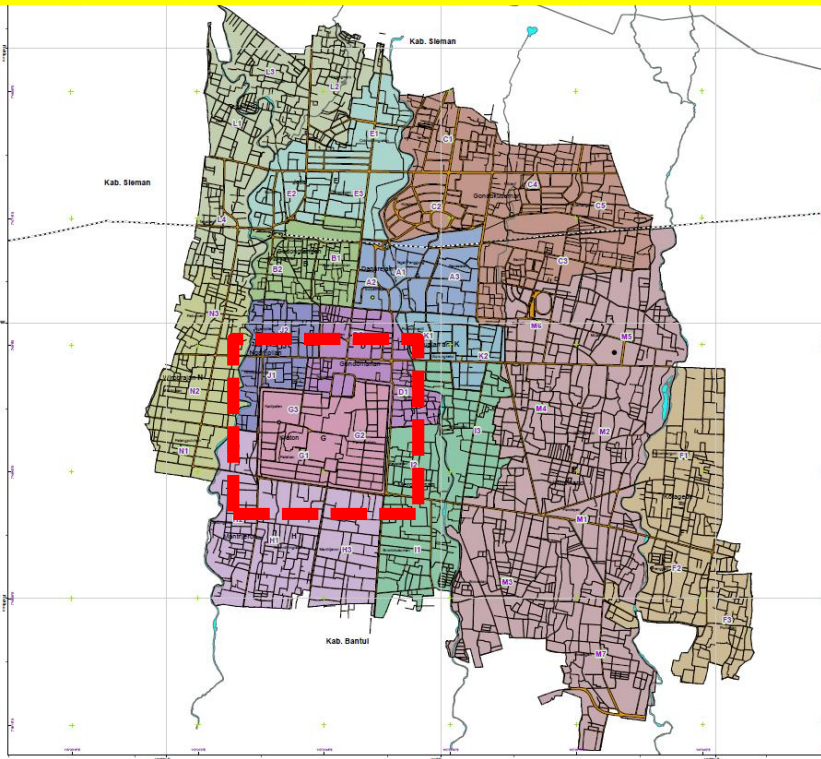
RTBL (Permen PU 6/2007)	Rencana Tindak (Permen PU 18/2011)	
	Master Plan Kawasan	DED
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rencana Umum               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Struktur Peruntukan Lahan</li> <li>b. Intensitas Pemanfaatan Lahan</li> <li>c. Tata Bangunan</li> <li>d. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung</li> <li>e. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau</li> <li>f. Tata Kualitas Lingkungan</li> <li>g. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan</li> </ol> </li> <li>2) Panduan Rancangan               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Panduan Rancangan Tiap Blok Pengembangan</li> <li>b. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional</li> </ol> </li> <li>3) Rencana Investasi</li> <li>4) Ketentuan Pengendalian Rencana</li> <li>5) Pedoman Pengendalian Pelaksanaan</li> <li>6) Pembinaan Pelaksanaan</li> <li>7) Ketentuan Penutup</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rencana Umum               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Rencana batasan/deliniasi kawasan;</li> <li>b. Rencana desain tapak (kawasan) Rencana akses, sirkulasi dan jalur penghubung;</li> <li>c. Rencana struktur kawasan;</li> <li>d. Rencana tata bangunan (<i>figure ground plan, rencana bentuk ruang kawasan, rencana tipologi bangunan</i>);</li> <li>e. Rencana ruang terbuka dan tata hijau;</li> <li>f. Rencana tata kualitas lingkungan yang meliputi identitas lingkungan, orientasi lingkungan, wajah jalan;</li> <li>g. Rencana prasarana dan utilitas lingkungan;</li> <li>h. Rencana tata letak sarana kawasan</li> </ol> </li> <li>2) Panduan desain (<i>design guidelines</i>), merupakan penjelasan lebih rinci atas rencana umum, berupa arahan bentuk, dimensi, gubahan massa, perletakan dari komponen perlengkapan kawasan yang dibutuhkan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Konsep Rancangan</li> <li>2) Pra Rancangan</li> <li>3) Pengembangan Desain</li> <li>4) Rancangan Gambar Detail</li> </ol> <p>Prasarana dan sarana yang dapat diwujudkan melalui DED:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pembangunan/peningkatan jalan lingkungan, dengan lebar jalan maksimal 3 meter.</li> <li>b. Pembangunan/peningkatan saluran lingkungan, dengan dimensi penampang saluran drainase <math>\pm 40 \times 60</math> cm disesuaikan dengan intensitas curah hujan.</li> <li>c. Pembangunan/peningkatan ruang terbuka publik (plaza) beserta sarana/prasarana pendukungnya (gazebo, lampu taman/pedestrian, tugu/monumen, dll)</li> <li>d. Pembangunan/peningkatan jalan pedestrian</li> <li>e. Pembangunan kios pedagang semi permanen</li> <li>f. Pembangunan/peningkatan gerbang kawasan</li> <li>g. Rehabilitasi (konservasi) bangunan adat/tradisional milik umum (Pemerintah Daerah) dan/atau masuk ke dalam Daftar Bangunan Cagar Budaya, sesuai dengan persyaratan pelestarian bangunan.</li> <li>h. Taman Kota atau Taman Bermain beserta kelengkapan sarana dan prasarananya, seperti lapangan olah raga, badan air, ram aksesibilitas, trek jogging, pedestrian ways, sitting group, gazebo, wc umum, lampu taman, rumah pompa</li> </ol>

	RTBL (Permen PU 6/2007)	Rencana Tindak			
		RTH (Permen PU 5/2008)	REVITALISASI (Permen PU18/2010)	Permukiman Tradisional & BerSejarah	RISPK (Permen PU 25/2008)
<b>Materi Pokok</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Program Bangunan dan Lingkungan;</li> <li>b. Rencana Umum dan Panduan Rancangan;</li> <li>c. Rencana Investasi;</li> <li>d. Ketentuan Pengendalian Rencana;</li> <li>e. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. RTH Pekarangan</li> <li>b. RTH Taman dan Taman Kota</li> <li>c. Hutan Kota</li> <li>d. Sabuk Hijau</li> <li>e. RTH Jalur Hijau Jalan</li> <li>f. RTH Fungsi Tertentu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Langkah-langkah Identifikasi Lokasi Revitalisasi Kawasan;</li> <li>b. Studi dan Pengembangan Konsep;</li> <li>c. Penyusunan Rencana Detail Pelaksanaan;</li> <li>d. Pelaksanaan Konstruksi;</li> <li>e. Pengelolaan; dan</li> <li>f. Pemasaran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kriteria;</li> <li>b. Lingkup kegiatan;</li> <li>c. Identifikasi risiko kebakaran;</li> <li>d. Analisis permasalahan</li> <li>e. Rekomendasi;</li> <li>f. Lampiran</li> </ul>	

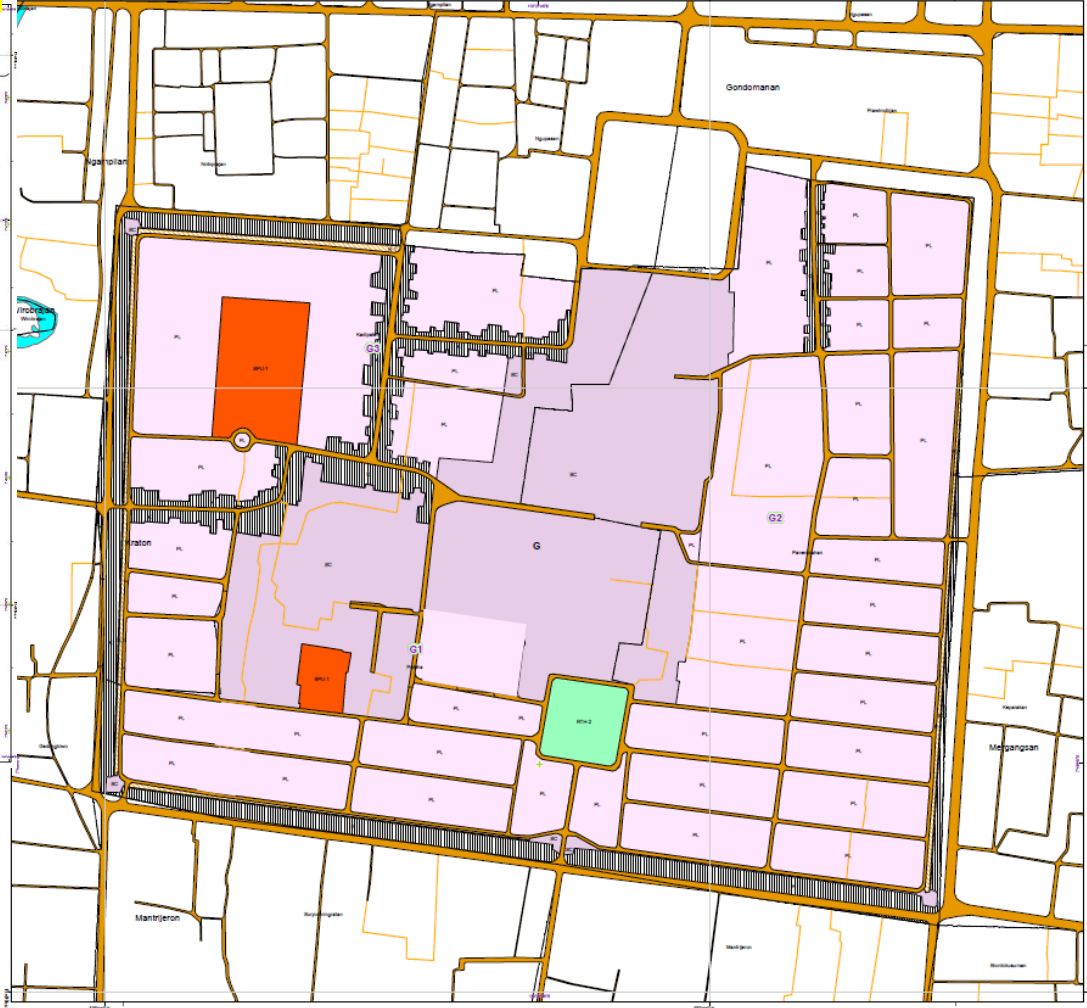
	RTBL (Permen PU 6/2007)	RENCANA TINDAK			
		RTH (Permen PU 5/2008)	REVITALISASI (Permen PU18/2010)	Permukiman Tradisional & BerSejarah	RISPK (Permen PU 25/2008)
<b>Tipe Lokasi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kawasan baru berkembang cepat;</li> <li>B. Kawasan terbangun;</li> <li>C. Kawasan dilestarikan;</li> <li>D. Kawasan rawan bencana;</li> <li>E. Kawasan gabungan atau campuran dari keempat jenis kawasan tsb diatas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bangunan/ Perumahan</li> <li>b. Lingkungan/ Permukiman</li> <li>c. Kota/ Perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kota warisan budaya (<i>heritage town</i>),</li> <li>b. Kota lama (<i>old town</i>),</li> <li>c. Kawasan strategis berpotensi ekonomi,</li> <li>d. Permukiman kumuh,</li> <li>e. Kawasan/ permukiman yang vitalitasnya tidak berkembang (stagnan).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Rekomendasi teknis dari instansi pemadam kebakaran</li> <li>b. Menindaklanjuti RTRW pada bidang pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta bencana lain</li> <li>c. Analisis risiko kebakaran dan bencana yang pernah terjadi dengan memperhatikan rencana pengembangan provinsi / kabupaten / kota</li> </ul>

# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

## KOTA YOGYAKARTA

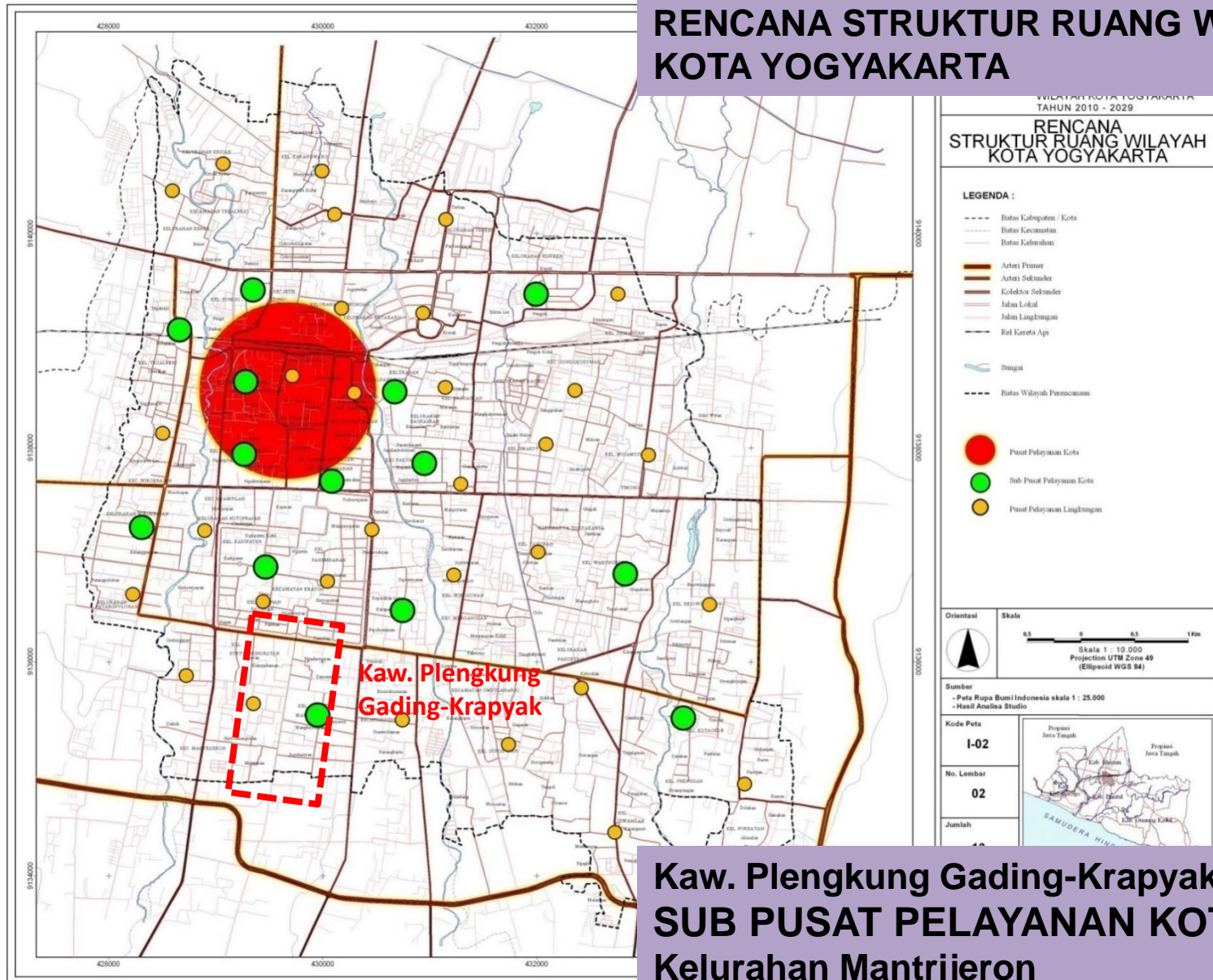


## KECAMATAN KRATON



# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

## RENCANA STRUKTUR RUANG WILAYAH KOTA YOGYAKARTA

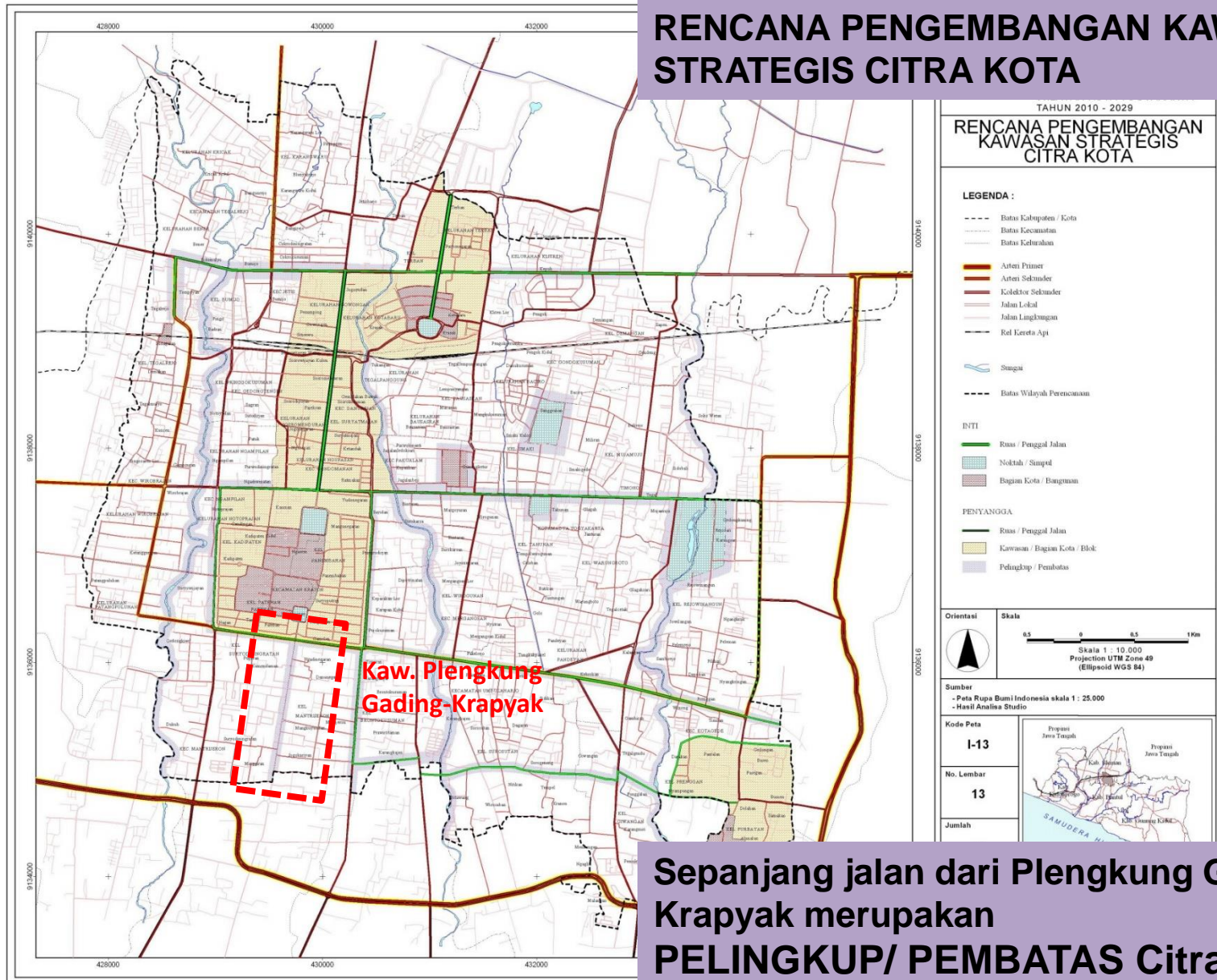


**Kaw. Plengkung Gading-Krapyak berada di SUB PUSAT PELAYANAN KOTA Kelurahan Mantrijeron SUB PELAYANAN LINGKUNGAN Kelurahan**



# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

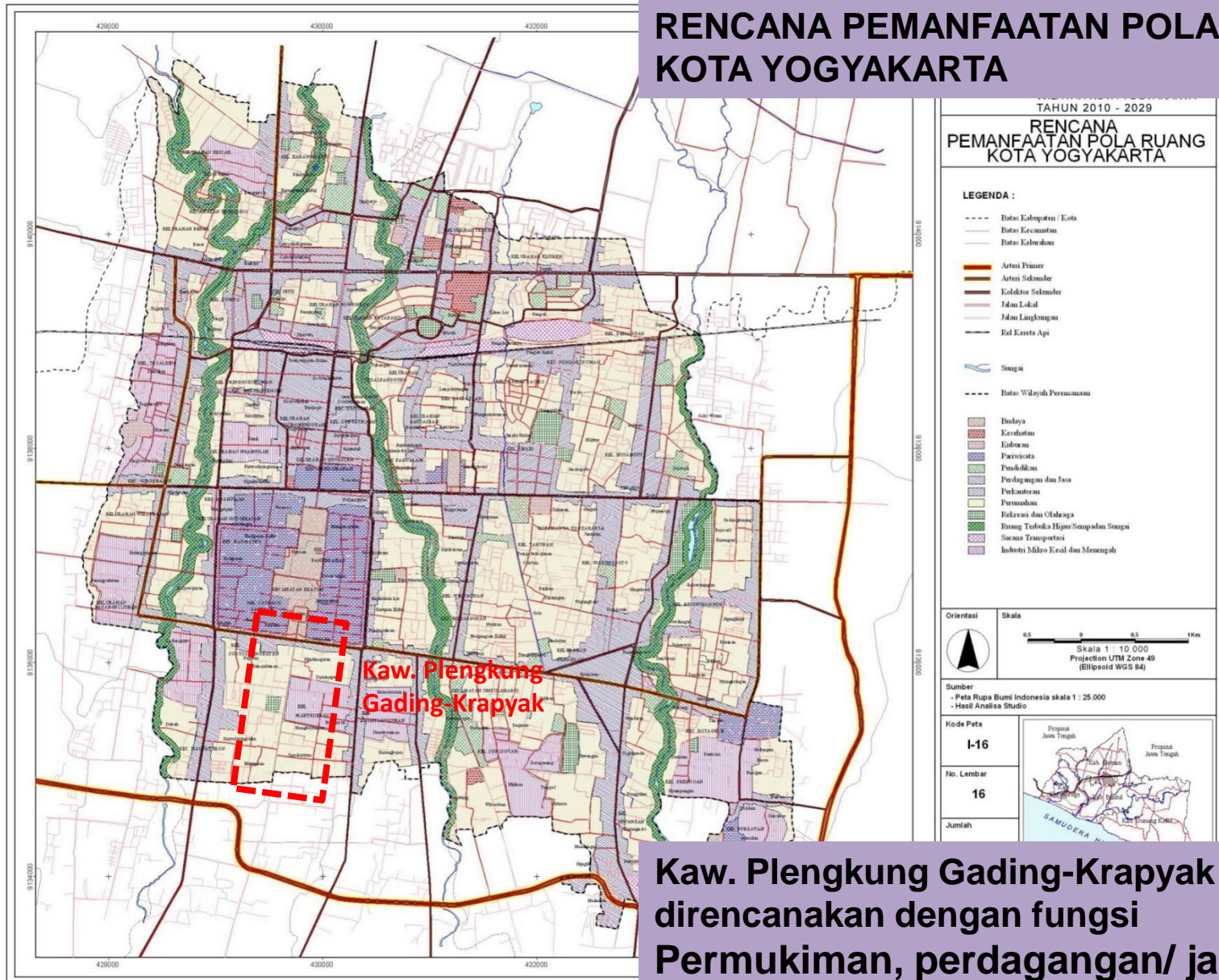
## RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN STRATEGIS CITRA KOTA



Sepanjang jalan dari Plengkung Gading-Krapyak merupakan **PELINGKUP/ PEMBATAS** Citra Kota

# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

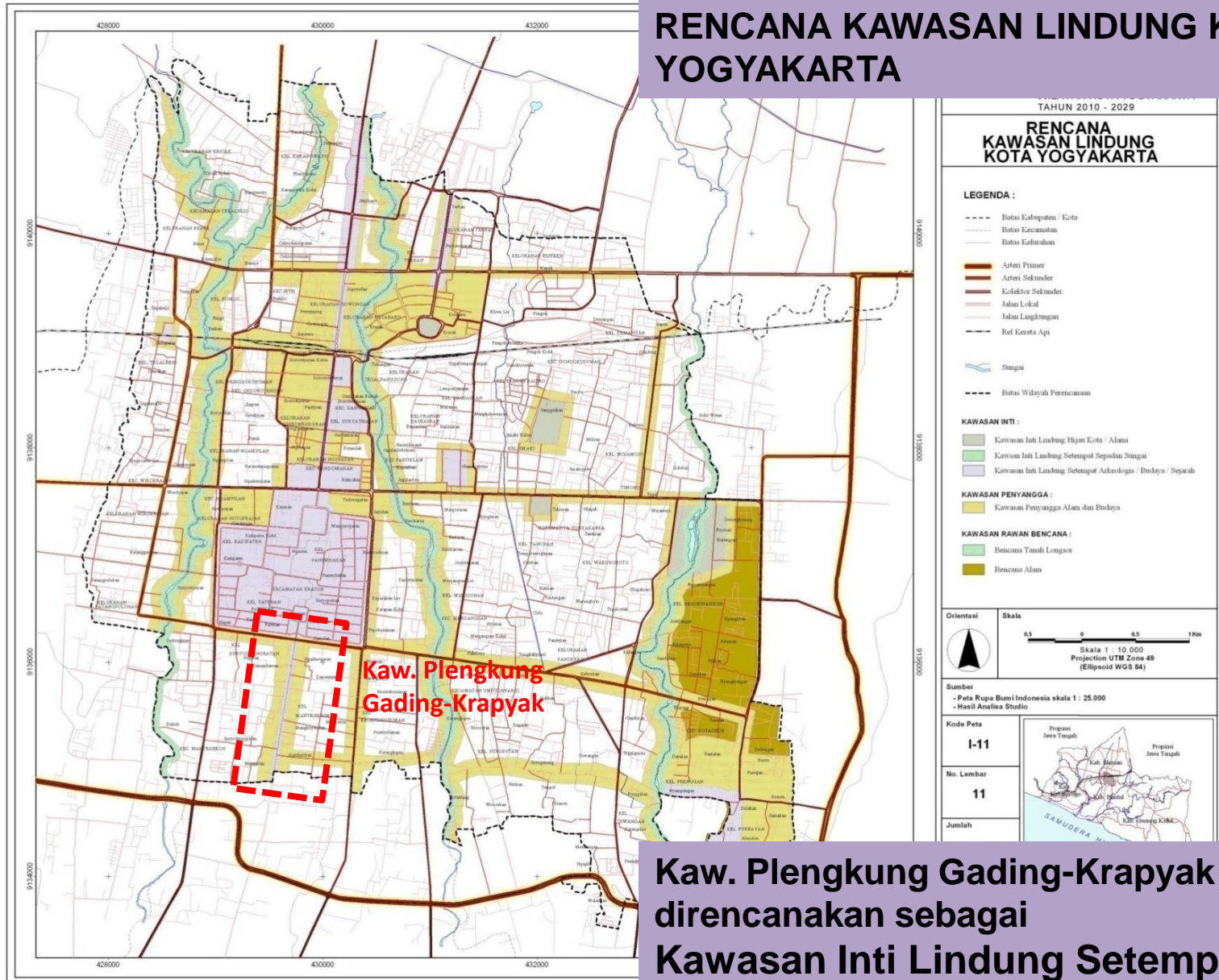
## RENCANA PEMANFAATAN POLA RUANG KOTA YOGYAKARTA



**Kaw. Plengkung Gading-Krapyak direncanakan dengan fungsi Permukiman, perdagangan/ jasa, industri mikro kecil dan menengah**

# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

## RENCANA KAWASAN LINDUNG KOTA YOGYAKARTA



**Kaw. Plengkung Gading-Krapyak direncanakan sebagai Kawasan Inti Lindung Setempat dan Kawasan Penyangga Alam dan Budaya**

# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

## PENETAPAN CITRA KOTA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

### Pasal 73

(1) Inti pelestarian Citra Kota terdapat pada 13 lokasi baik bangunan, rumah, taman, jalan maupun ornamen yang memiliki kekhususan kawasan kota dengan spesifik sebagai berikut:

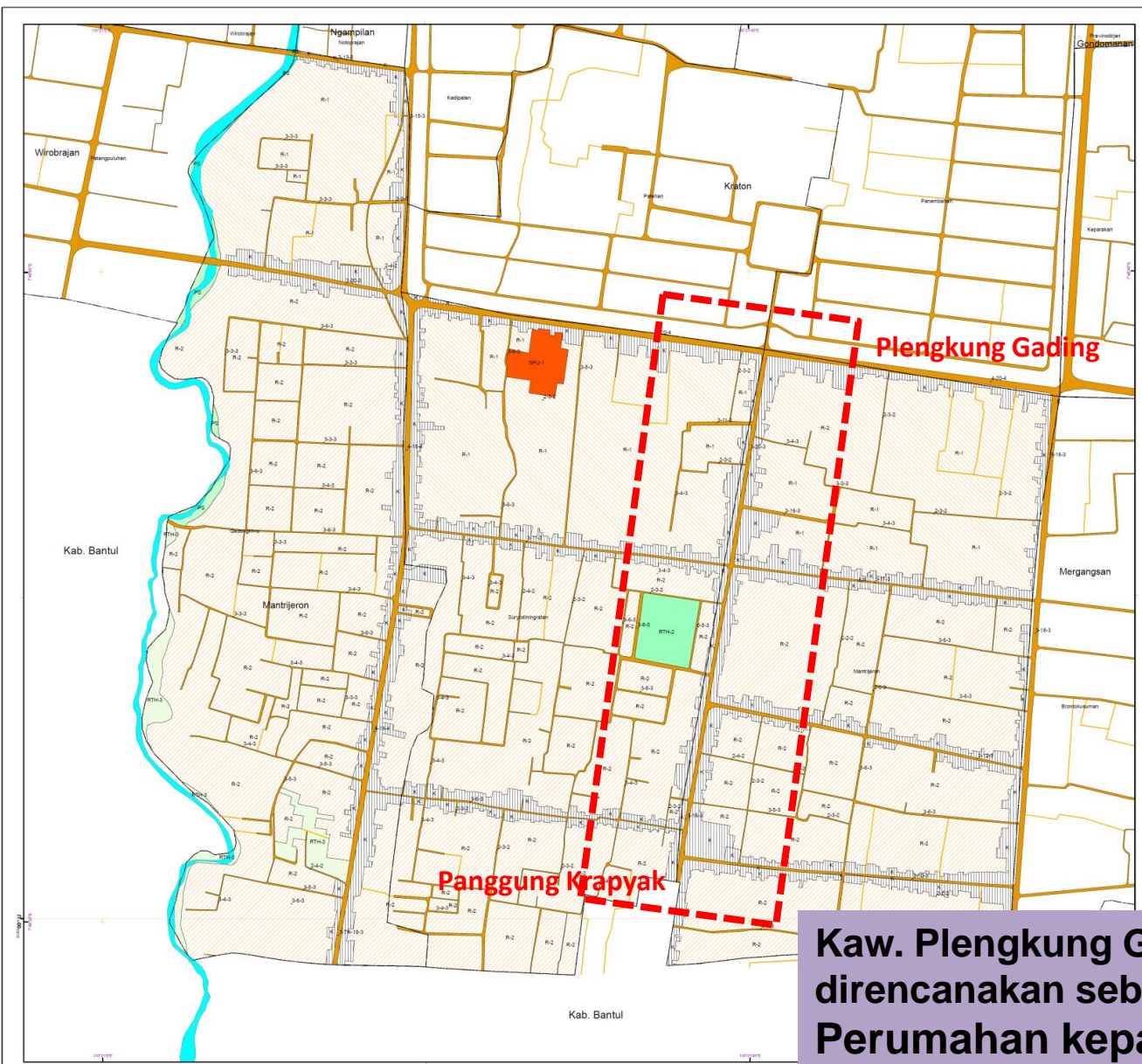
- a. Sumbu Krapyak Kraton Tugu (Jalan DI. Panjaitan, Trikora, Ahmad Yani, Malioboro, Mangkubumi) sebagai jalur kota yang menyiratkan citra filosofis dan peninggalan budaya;
- b. Masjid Besar Kauman, Masjid Mataram Kotagede, Gereja Antonius Kotabaru, Gereja Santo Yusuf Bintaran dan Kelenteng Gondomanan sebagai titik kota yang menyiratkan citra religio-kultural;
- c. Kraton Yogyakarta, Puro Paku Alaman dan Tugu sebagai bangunan tetenger kota yang menyiratkan citra peninggalan sejarah budaya;
- d. Alun-alun Utara dan Alun-alun Selatan sebagai titik kota yang menyiratkan citra budaya;
- e. Kota Gede sebagai kawasan kota yang menyiratkan citra budaya;
- f. Monumen Sasana Wiratama Tegalrejo, Musium Jendral Sudirman, Musium Perjuangan, Musium Dewantara Kirtigriya, Monumen Ahmad Dahlan, Benteng Vredenburg, Gedung Agung, Masjid Syuhada dan bangunan lain yang mempunyai kaitan dengan sejarah perjuangan sebagai bangunan tetenger kota yang menyiratkan citra peninggalan sejarah perjuangan;
- g. Jalan Suroto, Cik Ditiro sebagai jalur kota yang menyiratkan citra budaya;
- h. Kotabaru sebagai kawasan kota yang menyiratkan citra perjuangan;
- i. Jalur Route Gerilya Jenderal Sudirman sebagai jalur kota yang menyiratkan citra sejarah perjuangan;
- j. Taman Makam Pahlawan Kusumanegara sebagai titik kota yang menyiratkan citra peninggalan sejarah perjuangan;
- k. Taman Siswa sebagai titik kota yang menyiratkan citra pendidikan;
- l. Pasar Brinjarjo sebagai titik kota yang menyiratkan citra budaya kegiatan ekonomi;
- m. Alur Sungai Winongo, Code dan Sungai Gajahwong sebagai jalur kota yang menyiratkan citra alami;
- n. Gembiraloka sebagai titik kota yang menyiratkan citra alami.

### Pasal 75

(1) Pengaturan Inti pelestarian Citra Kota meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Keraton, Puro Paku Alam, Tugu dan tetenger lainnya yang berkaitan dengan sejarah budaya daerah, tidak boleh diubah bentuk fisiknya, dengan memberi jarak minimal setinggi komponen yang dilestarikan dan berwujud daerah bebas pandang yang mengelilingi tetenger;
- b. Museum Sonobudoyo, Museum Tegalrejo, Museum Perjuangan, Benteng Verdeborg dan Gedung Agung tidak boleh diubah bentuk fisiknya, dengan memberi jarak minimal setinggi komponen yang dilestarikan dan berwujud daerah bebas pandang yang mengelilinginya;
- c. Kotagede dan Kota Baru dibatasi perubahan tatanan fisik kewasannya, dengan memperhatikan pola keterkaitan bangunan – jalan – ruang terbuka;
- d. Sumbu Krapyak – Kraton – Tugu (jalan DI Panjaitan, Trikora, Jend. Ahmad Yani, Malioboro, Mangkubumi), tidak boleh diubah geometri dan pandangan bebas dikiri kanan jalan, melalui pembentukan ruang jalan dengan perbandingan antara lebar jalan dengan tinggi bangunan pembatas sebesar 2 : 1 atau tidak melebihi garis imajiner sudut 45 derajat dari sumbu jalan kearah samping. Suasana jalur dibentuk dengan pengaturan tata hijau sebagai pengarah dan pembentuk suasana, estetika dengan tanaman yang mencerminkan tata hijau lingkungan Keraton;
- e. Alun-alun Utara dan Alun-alun Selatan tidak boleh diubah geometri, keterbukaan ruang dan tata hijaunya;
- f. Taman Makam Pahlawan Kusumanegara tidak boleh diubah kesan kekhidmatan dan keterbukaannya, melalui pemisahan terhadap elemen kota sekelilingnya dengan jalur/ruang memanjang selebar minimal tanaman peneduh terdekat.

# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN



LAMPIRAN III H  
PERATURAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA NOMOR..... TAHUN.....  
TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI  
KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2015-2035

PETA RENCANA POLA RUANG DAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN  
KECAMATAN MANTRI JERON

**LEGENDA**

Jalan  
Arteri Sekunder  
Kolektor  
Lokal

Hidrografi  
Sungai

Batas Administrasi  
Batas Kabupaten  
Batas Kecamatan  
Batas Kelurahan

Perdagangan dan Jasa  
PS Sempadan Sungai  
R2 Perumahan Kepadatan Sedang  
R1 Perumahan Kepadatan Tinggi  
RTH2 RTH Taman, Hutan Kota, Lapangan Olahraga  
RTH1 RTH Fungsi Tertentu  
SP1 Sarana Pendidikan

Kode Blok dan Sub Blok  
H1 Kode Sub Blok  
H Kode Blok  
3 - 6 - 3 Garis Sempadan Bangunan/GSB

**PETA INDEKS**

KODE PETA  
NO. LEMBAR  
JUMLAH  
ORIENTASI Utara

SKALA  
0 40 80 160 240 320 Meters

Proyeksi : Transverse Mercator  
Sistem Grid : Grid Geografis dan UTM  
Datum Horizontal : WGS 1984 Zone 49 S

**Kaw. Plengkung Gading-Krapyak direncanakan sebagai Perumahan kepadatan sedang-tinggi dan perdagangan/ jasa**

# CONTOH PENERAPAN KEBIJAKAN PERATURAN

## LAMPIRAN PERDA NO 1 TAHUN 2015 KOTA YOGYAKARTA

### KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG BWP KOTA YOGYAKARTA

No.	Kegiatan	Zona	Cagar Budaya	Ruang Terbuka Hijau			Sempadan Sungai	Perumahan		Perdagangan dan Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum				Industri Kecil/RumahTangga	Pariwisata
			SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3	PS	R-1	R-2	K	KT	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	I	PL
<b>A</b>	<b>Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (%)</b>																
1	Luas Tanah/Persil 40-100 m <sup>2</sup>		80	-	25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
2	Luas Tanah/Persil 101-200		80	-	25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
3	Luas Tanah/Persil 201-400		80	-	20	20	20	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
4	Luas Tanah/Persil 401-1000		80	-	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
5	Luas Tanah/Persil ≥1001		80	30	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
<b>B</b>	<b>Tinggi Bangunan Maksimal (m)</b>																
1	Luas Tanah/Persil 40-100 m <sup>2</sup>		12	-	8	8	8	16	12	20	16	16	16	16	12	12	12
2	Luas Tanah/Persil 101-200		12	-	8	8	8	16	12	24	16	16	16	16	16	12	12
3	Luas Tanah/Persil 201-400		12	-	8	8	8	16	12	26	20	16	16	16	16	12	12
4	Luas Tanah/Persil 401-1000		12	-	8	8	8	20	16	28	20	20	20	20	20	16	12
5	Luas Tanah/Persil ≥1001		12	20	8	8	8	20	16	32	24	24	24	24	24	16	12
<b>C</b>	<b>Koefisien Lantai Bangunan Maksimal</b>																
1	Luas Tanah/Persil 40-100 m <sup>2</sup>		1,2	-	0,5	0,4	0,5	3,2	2,4	4,5	3,6	3,2	3,2	3,2	3,2	2,4	2,4
2	Luas Tanah/Persil 101-200		1,2	-	0,5	0,4	0,5	3,2	2,4	4,5	3,6	3,2	3,2	3,2	3,2	2,4	2,4
3	Luas Tanah/Persil 201-400		1,2	-	0,4	0,4	0,4	3,2	2,4	4,8	4	3,2	3,2	3,2	3,2	2,4	2,4
4	Luas Tanah/Persil 401-1000		1,2	-	0,4	0,4	0,4	4	3,2	4,8	4	3,5	3,5	3,5	3,5	3,2	2,4
5	Luas Tanah/Persil ≥1001		1,2	1,5	0,4	0,4	0,4	4	3,2	6,4	4,8	4,2	4,2	4,2	4,2	3,2	2,4