



**BUPATI TRENGGALEK
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI TRENGGALEK
NOMOR 51 TAHUN 2016
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KORIDOR
JALAN KI MANGUN SARKORO DAN JALAN BRIGJEND SOETRAN
KECAMATAN TRENGGALEK**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TRENGGALEK,

- Menimbang :
- a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
 - b. bahwa koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kecamatan Trenggalek merupakan kawasan dengan perkembangan sangat cepat dengan tingkat peralihan guna lahan yang tinggi;
 - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kecamatan Trenggalek;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
13. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Trenggalek Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Trenggalek Tahun 2012 Nomor 6 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 14);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Trenggalek Tahun 2012 Nomor 6 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 4 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Trenggalek Tahun 2013 Nomor 3 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 19);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KORIDOR JALAN KI MANGUN SARKORO DAN JALAN BRIGJEND SOETRAN KECAMATAN TRENGGALEK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Trenggalek.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Trenggalek.
4. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL, adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
5. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

6. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
7. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
8. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
9. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

PASAL 2

- (1) Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan melalui penataan pola ruang yang sesuai dengan karakter kawasan, struktur ruang yang terpadu melalui infrastruktur, *system utilitas* dan fasilitas pelayanan yang terintegrasi, serta memenuhi persyaratan kaidah/norma-norma sosial budaya setempat serta keseimbangan lingkungan (*natural balance*).

- (2) Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah:
- a. memberikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam mengatur, mengawasi, mengarahkan dan mengendalikan pembangunan hingga mencapai sasaran dalam rangka tertib pembangunan dan tertib pengaturan ruang secara terinci; dan
 - b. memberikan pedoman bagi masyarakat Kota Trenggalek dan pihak-pihak terkait dalam melakukan pembangunan, terutama pembangunan fisik di wilayah perencanaan.

BAB III
SISTEMATIKA
Pasal 3

- (1) RTBL Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kecamatan Trenggalek disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

- 1.1. Latar Belakang
- 1.2. Maksud, Tujuan dan Manfaat
 - 1.2.1. Maksud Penyusunan RTBL
 - 1.2.2. Tujuan Penyusunan RTBL
 - 1.2.3. Manfaat Penyusunan RTBL
- 1.3. Pengertian dan Kedudukan
 - 1.3.1. Pengertian
 - 1.3.2. Kedudukan Dokumen RTBL
- 1.4. Ruang Lingkup
 - 1.4.1. Lingkup Lokasi (teritorial)
 - 1.4.2. Lingkup Substantif (Materi)
 - 1.4.3. Ruang Lingkup Waktu Pelaksanaan Pekerjaan
- 1.5. Dasar hukum
- 1.6. Kebijakan/arahan khusus
- 1.7. Tahapan pelaksanaan
- 1.8. Output (keluaran)

Bab II Program Bangunan dan Lingkungan

2.1. Analisis Kawasan Makro

2.1.1. Kesesuaian Fungsi Wilayah

2.1.2. Prospek Pertumbuhan Ekonomi

2.1.3. Daya Dukung Fisik dan Lingkungan

2.1.4. Aspek Legal Konsolidasi Lahan (LC)

2.1.5. Daya Dukung Prasarana dan Fasilitas lingkungan

2.1.5.1. Jenis Fasilitas

2.1.5.2. Jumlah Penduduk Yang Dilayani

2.1.5.3. Kapasitas Pelayanan

2.1.6. Kajian Aspek Signifikansi Historis Kawasan

2.1.7. Analisis Peruntukan Lahan

2.2. Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan

2.2.1. Analisis Koefisien Dasar Bangunan

2.2.2. Analisis Koefisien Lantai Bangunan

2.2.3. Analisis Koefisien Dasar Hijau

2.3. Analisis Tata Bangunan

2.3.1. Analisis Blok Lingkungan

2.3.2. Analisis Petak Lahan

2.3.3. Analisis Bangunan

2.4. Analisis Pengembangan Pembangunan Berbasis Masyarakat

2.5. Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan

2.5.1. Visi Pembangunan

2.5.2. Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan

2.5.3. Konsep Perancangan Kawasan

2.5.3.1. Konsep Penataan Kawasan

2.5.3.2. Konsep Struktur Peruntukan Lahan

2.5.3.3. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan

- 2.5.3.4. Konsep Rencana Sempadan Bangunan
- 2.5.3.5. Konsep Rencana Petak Lahan
- 2.5.3.6. Konsep Rencana Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan
- 2.5.3.7. Konsep Sirkulasi dan Jalur Penghubung
- 2.5.3.8. Konsep Tata Kualitas Lingkungan
- 2.5.3.9. Prasarana Lingkungan
- 2.5.3.10. Konsep Ruang Hijau dan Penghijauan
- 2.5.3.11. Konsep Manajemen Kelembagaan dan Peran Serta Masyarakat

Bab III Rencana Umum dan Panduan Rancang

- 3.1. Rencana Penggunaan Lahan
 - 3.1.1. Rencana Makro Kawasan
 - 3.1.2. Rencana Mikro Kawasan
- 3.2. Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan
 - 3.2.1. Rencana Koefisien Dasar Bangunan
 - 3.2.2. Rencana Koefisien Lantai Bangunan
- 3.3. Rencana Tata Massa Bangunan
 - 3.3.1. Garis Sempadan Bangunan
 - 3.3.2. Perpetakan Lahan
- 3.4. Rencana Tata Bangunan
 - 3.4.1. Fasade Bangunan
 - 3.4.2. Bangunan Kunci
- 3.5. Kajian Visual Bangunan
- 3.6. Rencana Skyline
- 3.7. Rencana Identitas Bangunan dan Lingkungan
- 3.8. Rencana Penataan Sirkulasi
 - 3.8.1. Hierarki Jalan
 - 3.8.2. Arah Dimensi Jalan
 - 3.8.3. Terminal
 - 3.8.4. Area Pangkalan Kendaraan
 - 3.8.5. Halte (Shelter)

- 3.8.6. Penyeberangan
- 3.8.7. Jalur pedestrian/trotoar dan Jalur Sepeda
- 3.8.8. Sistem Parkir
- 3.8.9. Angkutan Umum
- 3.8.10. Angkutan Barang
- 3.8.11. Rencana Street Furniture
- 3.9. Rencana Tata Hijau
- 3.10. Rencana Jaringan Prasarana
 - 3.10.1. Jaringan Listrik
 - 3.10.2. Jaringan Air Bersih
 - 3.10.3. Rencana Sistem Jaringan Drainase
 - 3.10.4. Jaringan Persampahan
 - 3.10.5. Rencana jalur evakuasi bencana
- 3.11. Panduan Rancangan
 - 3.11.1. Ketentuan Dasar Implementasi Rancangan
 - 3.11.2. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional

Bab IV Rencana Investasi

- 4.1. Paket Investasi
- 4.2. Skenario Strategi Rencana Investasi
 - 4.2.1. Program Investasi Bangunan
 - 4.2.2. Program Investasi Lingkungan
- 4.3. Sumber-Sumber Pembiayaan dan Pola Kerja Sama Operasional Investasi
 - 4.3.1. Pembiayaan dari Pemerintah Pusat
 - 4.3.2. Pembiayaan dari Pemerintah Daerah
 - 4.3.3. Pembiayaan oleh BUMD
 - 4.3.4. Pembiayaan Sumber Lain
 - 4.3.5. Pembiayaan oleh Swasta
- 4.4. Pola Kerjasama Operasional Investasi
 - 4.4.1. Perjanjian Penerusan Pinjaman (SLA)
 - 4.4.2. Rekening Pembangunan Daerah (RPD)
 - 4.4.3. Kerjasama Pemerintah-Swasta (PPP)
 - 4.4.4. Obligasi Pendapatan
 - 4.4.5. Peminjaman Komersial
- 4.5. Peran Serta Masyarakat
- 4.6. Pola Skenario dan Pentahapan Rencana Investasi

Bab V Ketentuan Pengendalian

5.1. Pedoman Pengendalian Program dan Rencana

5.1.1. Landasan hukum

5.1.2. Mekanisme penyelenggaraan

5.1.3. Kegiatan Pengawasan atau Monitoring.

5.1.4. Intervensi Terhadap Wilayah Perencanaan.

5.2. Indikasi Program

Bab VI Pedoman Pengendalian Pelaksanaan

6.1. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan

6.1.1. Pengaturan keselamatan bangunan

6.1.1.1. Persyaratan Struktur Bangunan

6.1.1.2. Persyaratan Konstruksi Bangunan

6.1.1.3. Persyaratan Utilitas Bangunan

6.1.1.4. Persyaratan Bahan Bangunan

6.1.2. Pengaturan bangunan dan lingkungan

6.2. Pengendalian Pelaksanaan

6.2.1. Aspek-Aspek Pelaksanaan

6.2.1.1. Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian

6.2.2. Pengelolaan Kawasan

6.2.2.1. Tujuan Pengelolaan Kawasan

6.2.2.2. Lingkup Pengelolaan

6.2.2.3. Aset Properti Yang Dikelola

6.2.2.4. Pelaku Pengelolaan

6.2.2.5. Aspek-Aspek Pengelolaan

6.2.2.6. Sistematika Pedoman Pengelolaan

6.2.2.7. Pembinaan Pelaksanaan

Bab VII Pembinaan Pelaksanaan

7.1. Pembinaan Pelaksanaan Secara Umum

7.2. Peran Pemerintah dan Pemerintah Daerah

- (2) Sistematika sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Trenggalek.

Ditetapkan di Trenggalek
pada tanggal 30 Desember 2016

BUPATI TRENGGALEK,
TTD
EMIL ELESTIANTO

Diundangkan di Trenggalek
pada tanggal 30 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TRENGGALEK,
TTD
ALI MUSTOFA

BERITA DAERAH KABUPATEN TRENGGALEK TAHUN 2016 NOMOR 51

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ANIK SUWARNI
Nip . 19650919 199602 2 001

**LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI TRENGGALEK
NOMOR 51 TAHUN 2016
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KORIDOR JALAN KI MANGUN SARKORO DAN JALAN
BRIGJEND SOETRAN KECAMATAN TRENGGALEK**

**BAB I
PENDAHULUAN**

1.1. LATAR BELAKANG

Perkembangan Kota Trenggalek yang cepat terutama di kawasan-kawasan strategis seperti areal pusat kota, areal sepanjang koridor utama, jalan-jalan protokol dan kawasan-kawasan dengan karakteristik khusus yang potensial berkembang cepat memerlukan adanya penataan ruang yang berfungsi mengarahkan, mengawasi dan mengendalikan pertumbuhan kawasan tersebut. Selain bersifat operasional produk rencana tata ruang nantinya diharapkan memuat hal-hal yang bersifat detail dan rinci serta mampu mengatur perkembangan fisik di setiap blok lahan sambil menjaga dan mempertahankan kekhasannya.

Salah satu kawasan dengan perkembangan yang sangat cepat adalah sepanjang koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran. Seiring dengan perkembangan kota dan didukung oleh potensi yang strategis berupa akses yang baik, menyebabkan kawasan ini tumbuh dengan cepat dan terus menarik investor baru sebagai tekanan dalam perubahan. Banyak bangunan perumahan yang kini dipaksa beralih menjadi bangunan perdagangan dan jasa. Disamping peralihan fungsi dan kegiatan sebagian besar wujud fisik bangunan, termasuk luasan vertikal juga banyak mengalami perubahan dari bentuk aslinya. Pengaruh *urban sprawl* (rembetan perkotaan) terlihat dari 3 aspek. Dari struktur fisik adalah terjadinya pola penyebaran permukiman yang semakin meluas/melebar ke samping kiri kanan jalur transportasi. Dari struktur kependudukan adalah terjadinya pola penyebaran penduduk yang diperlihatkan dengan penyebaran lahan terbangun (permukiman) yang semakin melebar ke samping kiri kanan jalan arteri. Sedangkan dari struktur ekonomi, pengaruh *urban sprawl* adalah terjadinya perubahan pola kegiatan ekonomi penduduk ke arah non pertanian. Hal ini terlihat

dengan semakin berkurangnya penduduk yang bekerja di sektor pertanian dan meningkatnya penduduk yang bekerja di sektor non pertanian (pedagang, buruh industri dan jasa). Kondisi yang demikian menuntut adanya perencanaan tata ruang wilayah yang antisipatif dan strategis yang mampu mengarahkan serta menampung aktifitas luberan kota.

Pesatnya pertumbuhan kawasan dan terbatasnya ruang yang ada menyebabkan terjadinya perubahan wajah, bentuk dan konstruksi bangunan yang tidak terkendali dan serasi. Nilai ekonomis lahan menjadi melonjak tinggi sehingga pembangunan gedung cenderung dilakukan secara vertikal, optimal dan intensif. Akibatnya secara arsitektural, estetika lingkungan maupun penataan ruang kota memberikan kesan yang kurang baik karena tidak adanya keserasian, keseimbangan dan kekompakan bangunan dalam membentuk citra khas suatu kawasan.

Dalam menghadapi pesatnya perkembangan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran, Pemerintah Kabupaten Trenggalek belum memiliki Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang dapat dijadikan pedoman pengendalian dan pengawasan pembangunan, terutama dalam penataan penyebaran, kesesuaian, persyaratan teknis, keserasian dan keamanan bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang (PPBG) merupakan panduan pengaturan dan pengendalian bangunan dan lingkungan pada daerah perencanaan, khususnya sebagai pedoman dalam rangka penerapan pembangunan fisik bangunan dan lingkungan serta prasarana-sarana dalam pemenuhan persyaratan tata

bangunan, keselamatan bangunan, dan kualitas hidup, guna mewujudkan lingkungan yang berkelanjutan, dan meningkatkan vitalitas ekonomi serta kehidupan masyarakat. Dengan pengaturan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, diharapkan dapat bermanfaat baik dari pembangunan, pengembangan, dan pengendalian. Manfaat RTBL dalam pembangunan dan pengembangan antara lain sebagai panduan untuk membangun dan mengembangkan bangunan dan lingkungan secara menyeluruh yang telah mempertimbangkan semua aspek dalam suatu kawasan perencanaan. Pelaksanaan pembangunan dan pengembangan bangunan dan lingkungan merupakan penajaman dari panduan RTBL yang telah ditetapkan. Sehingga hasil pembangunan dan pengembangan nantinya akan selalu tetap serasi bangunan dengan lingkungannya serta lebih manusiawi. Selain untuk membangun dan mengembangkan bangunan dan lingkungan RTBL juga diharapkan bermanfaat bagi pengendalian pemanfaatan ruang. Untuk dapat mengendalikan pemanfaatan ruang, suatu rencana ditindaklanjuti dengan pengaturan di bidang tata bangunan secara memadai, diantaranya melalui perangkat peraturan bangunan setempat.

Dengan arahan tersebut, perencana kawasan dan bangunan (*urban designer* dan arsitek) akan mempunyai kejelasan menyangkut kebijaksanaan pembangunan fisik dari Pemerintah Daerah setempat, termasuk di dalamnya yang menyangkut kepentingan umum, citra, dan jati diri lokasi yang perlu dikemukakan. Pada gilirannya seluruh tatanan bangunan dan lingkungan yang dirancang akan dapat memberikan kontribusi positif terhadap kawasan.

Kawasan-kawasan yang merupakan pusat-pusat fungsi aktivitas ekonomi perdagangan yang memiliki intensitas tinggi yang rawan ditinjau dari segi keselamatan bangunan, serta penempatan elemen-elemen lingkungan yang berupa papan-papan reklame perlu ditata. Demikian pula dengan kawasan kota lain yang memiliki fungsi berbeda perlu dilengkapi dengan perangkat pengaturan yang memadai.

1.2. MAKSUD, TUJUAN DAN MANFAAT

1.2.1. Maksud Penyusunan RTBL

Maksud dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk memberikan:

1. Masukan rencana dan program pembangunan fisik bagi Pemerintah Kabupaten Trenggalek dalam penanganan tata bangunan dan lingkungan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran.
2. Masukan teknis bagi Pemerintah Kabupaten Trenggalek dalam bentuk rincian pengendalian perwujudan bangunan dan lingkungan pada kawasan tertentu.
3. Masukan teknis bagi Pemerintah Kabupaten Trenggalek dalam mengarahkan peran serta seluruh pelaku pembangunan (pemerintah, swasta, masyarakat lokal, investor) dalam mewujudkan lingkungan yang dikehendaki.

1.2.2. Tujuan Penyusunan RTBL

Sedangkan tujuan yang ingin dicapai melalui pelaksanaan kegiatan ini adalah:

1. Menyiapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada kawasan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran sebagai bagian dari upaya penataan fungsi dan fisik kawasan, bersama masyarakat dan semua stakeholder, sesuai dengan kebutuhan dan kondisi lokal dengan memperhatikan keserasian dengan alam sekitarnya.
2. Menyusun Program Investasi Pembangunan sebagai acuan implementasi dari rencana dan rancangan yang telah disusun, dengan menyertakan masyarakat sekitar sebagai bagian integral dari upaya pembangunan di lingkungan/kawasan yang dimaksud berkembang di Kawasan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran sebagai pusat pengembangan masyarakat.

1.2.3. Manfaat Penyusunan RTBL

Adapun manfaat dari disusunnya dokumen RTBL adalah untuk :

1. Mengarahkan jalannya pembangunan sejak dini;
2. Mewujudkan pemanfaatan ruang secara efektif, tepat guna, spesifik setempat dan konkret sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
3. Melengkapi peraturan daerah tentang bangunan gedung;

4. Mewujudkan kesatuan karakter dan meningkatkan kualitas bangunan gedung dan lingkungan/kawasan;
5. Mengendalikan pertumbuhan fisik suatu lingkungan/kawasan;
6. Menjamin implemementasi pembangunan agar sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan masyarakat dalam pengembangan lingkungan/kawasan yang berkelanjutan;
7. Menjamin terpeliharanya hasil pembangunan pasca pelaksanaan, karena adanya rasa saling memiliki dari masyarakat terhadap semua hasil pembangunan.

1.3. PENGERTIAN DAN KEDUDUKAN

1.3.1. Pengertian

Berikut ini akan dijelaskan beberapa pengertian yang terkait dengan penyusunan RTBL yang bersumber dari **Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**, yaitu :

1. **Ruang** adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. **Tata ruang** adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. **Penataan ruang** adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. **Perencanaan kota** adalah kegiatan penyusunan rencana-rencana kota maupun kegiatan peninjauan kembali atas rencana kota yang telah ada untuk disesuaikan dengan kondisi dan situasi kebutuhan pengembangan kota untuk masa tertentu.
5. **Strategi pengembangan** adalah langkah-langkah sistematis penataan bangunan dan lingkungan serta pengelolaan kawasan yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi pembangunan/penataan kawasan yang telah ditetapkan.
6. **Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)** adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, yang meliputi struktur dan pola ruang wilayah, serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.
7. **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)** adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk

mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

8. **Peran masyarakat** adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam proses perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi, dan evaluasi).

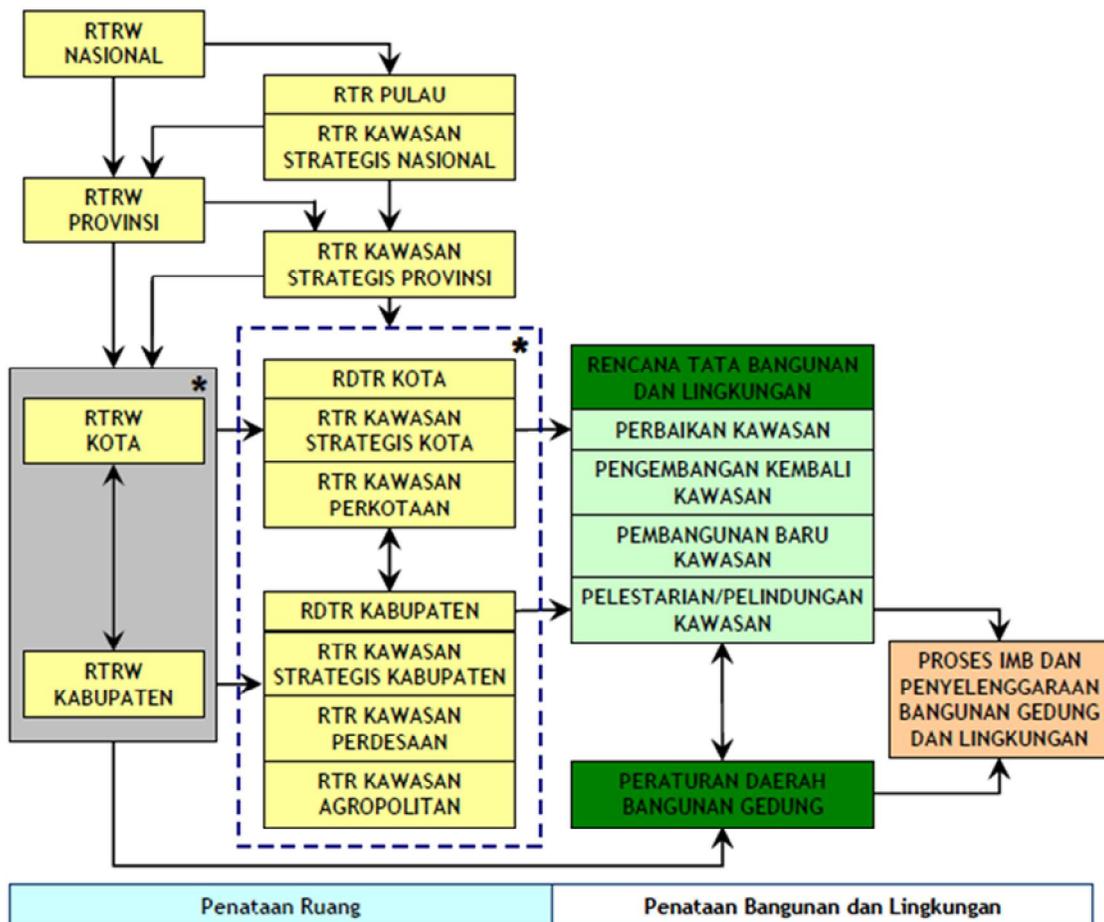
1.3.2. Kedudukan Dokumen RTBL

Dalam pelaksanaan, sesuai kompleksitas permasalahan kawasannya, RTBL juga dapat berupa :

- Rencana aksi/kegiatan komunitas (*community-action plan/CAP*);
- Rencana penataan lingkungan (*neighbourhood-development plan/NDP*),
- Panduan rancang kota (*urban-design guidelines/UDGL*).

Seluruh rencana, rancangan, aturan, dan mekanisme dalam penyusunan Dokumen RTBL harus merujuk pada pranata pembangunan yang lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan, kota, maupun wilayah. Kedudukan dokumen RTBL dalam hirarkhi perencanaan tata ruang dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar 1.1 Kedudukan Dokumen RTBL Dalam Hirarki Perencanaan Tata Ruang dan Pengendalian Penataan Bangunan Gedung dan Lingkungan



* Termasuk Peraturan Zonasi

1.4. RUANG LINGKUP

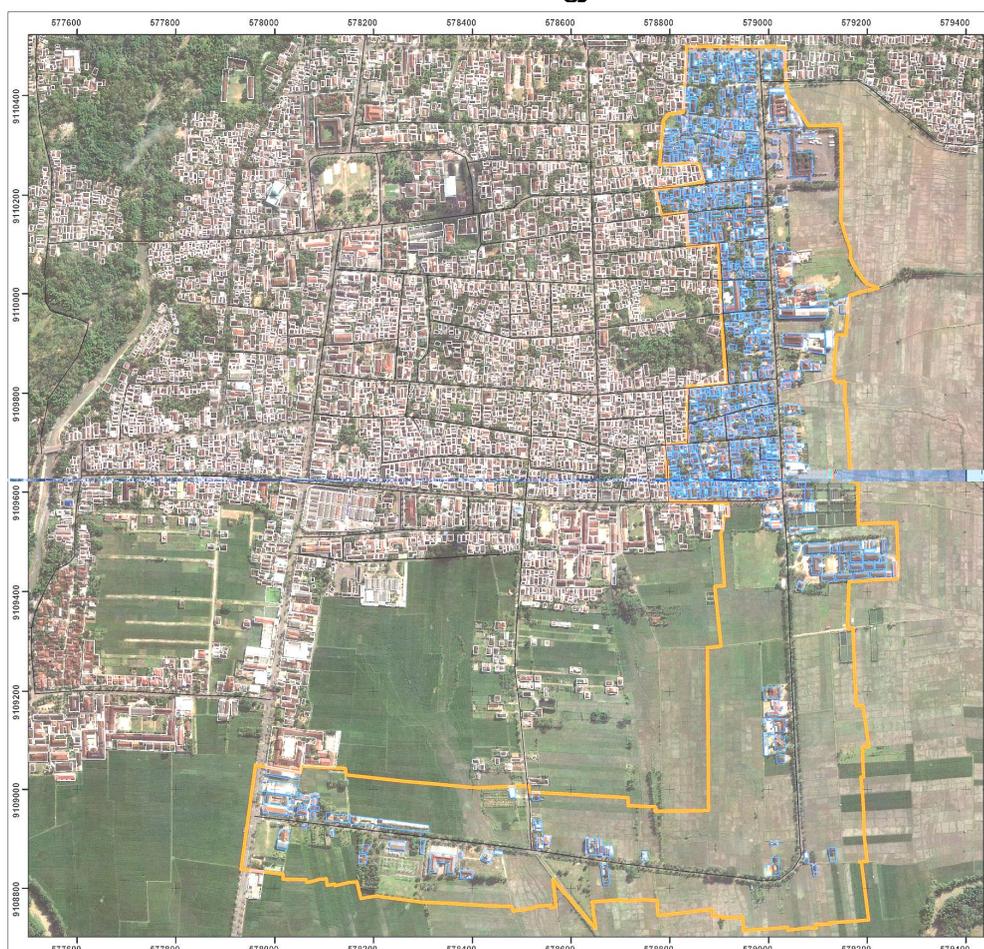
Ruang lingkup dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kabupaten Trenggalek ini meliputi lingkup secara fisik (teritorial), secara substantif dan lingkup waktu perencanaan. Lingkup lokasi (teritorial) menunjukkan batas wilayah perencanaan secara fisik, lingkup substantif menunjukkan kedalam materi yang dibahas dalam penyusunan rencana, sedangkan lingkup perencanaan menunjukkan jangka waktu kegiatan dalam penyusunan rencana.

1.4.1. Lingkup Lokasi (Teritorial)

Penyusunan RTBL Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran sepanjang 2.774 m dengan kedalaman fisik 100 m ke kanan dan kiri koridor dengan luas \pm 60 Ha. Wilayah perencanaan RTBL adalah sepanjang koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran dengan batas batas perencanaan fisik meliputi jalan, saluran air dan persil bangunan yang ada di kanan kiri koridor.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Trenggalek tahun 2012 - 2032, wilayah perencanaan RTBL termasuk dalam RDTR Perkotaan Trenggalek. Dalam konteks Sistem perkotaan Trenggalek dikembangkan sebagai PKL (Pusat Kegiatan Lokal) yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten/kota atau beberapa kecamatan. Adapun fungsi PKL Perkotaan Trenggalek meliputi pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa regional, pengembangan permukiman, pelayanan social dan pertumbuhan wilayah kabupaten. Saat ini pedoman perencanaan dan perijinan di wilayah Perencanaan masih menggunakan RUTRK/RDTRK Ibu Kota Kabupaten Trenggalek 2002 - 2012. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.2** tentang batas wilayah perencanaan.

Gambar 1.2 Wilayah Perencanaan RTBL Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran



Sumber: Citra Satelit Google dan Hasil Digitasi 2014

1.4.2. Lingkup Substantif (Materi)

Jenis kegiatan yang akan dilaksanakan dalam pekerjaan penyusunan dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL)

Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kabupaten Trenggalek terdiri dari :

- **Pendataan**

Data yang dikumpulkan adalah segala jenis informasi yang diperlukan untuk melakukan analisis kawasan dan wilayah sekitarnya. Dari hasil pendataan ini akan diperoleh identifikasi kawasan dari segi fisik, sosial, budaya, dan ekonomi, serta identifikasi atas kondisi di wilayah sekitarnya yang berpengaruh pada kawasan perencanaan. Data tersebut meliputi: peta (peta regional, peta kota, dan peta kawasan perencanaan dengan skala 1:1.000 serta memperlihatkan kondisi topografis/garis kontur), foto-foto (foto udara/citra satelit dan foto-foto kondisi kawasan perencanaan), peraturan dan rencana-rencana terkait; sejarah dan signifikansi historis kawasan, kondisi sosial-budaya, kependudukan, pertumbuhan ekonomi, kondisi fisik dan lingkungan, kepemilikan lahan, prasarana dan fasilitas, dan data lain yang relevan.

- **Analisis Kawasan Dan Wilayah Perencanaan**

Analisis adalah penguraian atau pengkajian atas data yang telah berhasil dikumpulkan. Analisis dilakukan secara berjenjang dari tingkat kota; tingkat wilayah sekitar kawasan; sampai pada tingkat kawasan, dengan komponen analisis: sosial-kependudukan, prospek pertumbuhan ekonomi, daya dukung fisik dan lingkungan, aspek legal konsolidasi lahan, daya dukung prasarana dan fasilitas, kajian aspek historis. Dari hasil analisis ini akan diperoleh arahan solusi atau konsep perencanaan atas permasalahan yang telah diidentifikasi pada tahap pendataan.

- **Penyusunan Konsep Program Bangunan Dan Lingkungan**

Hasil tahapan analisis program bangunan dan lingkungan akan memuat gambaran dasar penataan pada lahan perencanaan yang akan ditindaklanjuti dengan penyusunan konsep dasar perancangan tata bangunan yang merupakan visi pengembangan kawasan. Penetapan konsep disesuaikan dengan karakter wilayah kajian dan hasil analisis.

Komponen dasar perancangan berisi: visi pembangunan, konsep perancangan struktur tata bangunan dan lingkungan, konsep

komponen perancangan kawasan, blok-blok pengembangan kawasan dan program penanganannya.

- **Penyusunan Rencana Umum Dan Panduan Rancangan**

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu kawasan yang bersifat lebih detail dan bersifat sebagai panduan atau arahan pengembangan. Panduan rancangan bersifat melengkapi dan menjelaskan secara lebih rinci rencana umum yang telah ditetapkan sebelumnya, meliputi ketentuan dasar implementasi rancangan dan prinsip-prinsip pengembangan rancangan kawasan.

Adapun komponen rancangan meliputi: struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan. Ketentuan dasar implementasi rancangan dapat diatur melalui aturan wajib, aturan anjuran utama, dan aturan anjuran pada kawasan perencanaan dimaksud.

- **Penyusunan Rencana Investasi**

Rencana Investasi disusun berdasarkan dokumen RTBL yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan. Rencana ini menjadi rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan besaran biaya suatu program penataan, ataupun sekaligus menjadi tolak ukur keberhasilan investasi. Secara umum rencana investasi mengatur tentang besaran biaya yang dikeluarkan dalam suatu program penataan kawasan dalam suatu kurun waktu tertentu, tahapan pengembangan, serta peran dari masing-masing pemangku kepentingan.

- **Penyusunan Ketentuan Pengendalian Rencana**

Ketentuan Pengendalian Rencana bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan, dan mengatur pertanggungjawaban semua pihak yang terlibat dalam mewujudkan RTBL pada tahap pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan. Ketentuan pengendalian rencana

disusun sebagai bagian proses penyusunan RTBL yang melibatkan masyarakat, baik secara langsung (individu) maupun secara tidak langsung melalui pihak yang dianggap dapat mewakili (misalnya Dewan Kelurahan, Badan Keswadayaan Masyarakat/BKM dan Forum Rembug Desa). Ketentuan Pengendalian Rencana menjadi alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

- **Penyusunan Pedoman Pengendalian Pelaksanaan**

Pedoman pengendalian pelaksanaan dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan. Pengendalian pelaksanaan dilakukan oleh dinas teknis setempat atau unit pengelola teknis/UPT/badan tertentu sesuai kewenangan yang ditetapkan oleh kelembagaan pemrakarsa penyusunan RTBL atau dapat ditetapkan kemudian berdasarkan kesepakatan para pemangku kepentingan. Pedoman pengendalian pelaksanaan dapat ditetapkan dan berupa dokumen terpisah tetapi merupakan satu kesatuan dengan dokumen RTBL, berdasarkan kesepakatan para pemangku kepentingan, setelah mempertimbangkan kebutuhan tingkat kompleksitasnya.

1.4.3. Ruang Lingkup Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

Waktu Pelaksanaan pekerjaan penyusunan dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Trenggalek ini akan dilaksanakan selama 120 (seratus dua puluh) hari kalender.

1.5. DASAR HUKUM

Penyusunan RTBL pada dasarnya bertitik tolak atau mengacu kepada peraturan perundangan maupun kebijakan yang berlaku pada saat penyusunan dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran

Kabupaten Trenggalek ini disusun. Peraturan dan perundangan maupun kebijakan yang perlu diacu tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:

Undang-Undang :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274);
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
- Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4866);

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966);
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Tanaman Pangan Berkelanjutan;
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5214); dan
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

Peraturan Pemerintah :

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4663);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4828);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2008 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4858);

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4859);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011

Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2013 tentang Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.

Keputusan / Peraturan Presiden :

- Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.

Keputusan / Peraturan Menteri :

- Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika, dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 18 Tahun 2009, Nomor: 07 / PRT / M / 2009, Nomor : 19 / PER / M.KOMINFO / 03 / 2009, Nomor : 3 / P / 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
- Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup dalam Penataan Ruang Wilayah;
- Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Lingkungan Hidup Bagi Usaha Dan/Atau kegiatan Yang Telah Memiliki Izin Usaha Dan/Atau Kegiatan Tetapi Belum Memiliki Dokumen Lingkungan Hidup;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai, dan Bekas Sungai;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan, Ekonomi serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 41 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya;

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05 / PRT / M / 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
- Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor : 01 / PER / M.KOMINFO / 01 / 2010 tentang Penyelenggaraan Jaringan Telekomunikasi;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- Peraturan Menteri Perhubungan Nomor KM. 14 Tahun 2006 tentang Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas Jalan;
- Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir; dan
- Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 31 Tahun 1995 tentang Terminal Transportasi Jalan.

Peraturan Daerah

- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 19 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kabupaten Trenggalek Tahun 2005 – 2025;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 3 Tahun 2011 tentang Penataan Pembangunan Menara Telekomunikasi;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 22 Tahun 2011 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Trenggalek;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 23 Tahun 2011 tentang Penanggulangan Bencana;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Trenggalek 2012-2032.
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Persampahan;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 4 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan;

- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 6 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Angkutan Jalan;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Perlindungan, Pembinaan Pasar Tradisional, Penataan Pasar Modern dan Toko Modern; dan
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 12 Tahun 2013 tentang Ketenagalistrikan.

1.6. KEBIJAKSANAAN / ARAHAN KHUSUS

Selain bertitik tolak pada peraturan perundangan maupun kebijakan yang berlaku, terdapat beberapa kebijakan/arahan khusus yang perlu diperhatikan dalam penyusunan RTBL Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kecamatan Trenggalek, yakni:

- Kebijakan penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada dasarnya mengacu pada kebijakan Tata Ruang paling tinggi di Trenggalek yaitu RTRW (Perda 15 tahun 2012) dan aturan-aturan lainnya di atasnya sebagai payung hukum dan keterkaitan teknis.
- Sesuai dengan fungsinya, penyusunan RTBL adalah sebagai pedoman arahan operasional dan implementasi rencana kota yang lebih bersifat teknis. Dengan demikian proses penyusunan RTBL ini selain disusun dalam bentuk buku juga dalam bentuk peta, di atas peta garis skala 1 : 1.000 dan pada seluruh wilayah perencanaan harus dilakukan pembaharuan (*up dating*) peta dasar sesuai dengan kondisi yang ada saat ini. Peta tersebut harus mampu menggambarkan panduan rancang secara jelas, sehingga mempermudah dalam proses pelayanan tata ruang.
- Produk RTBL juga memuat Panduan Rancangan sekaligus pedoman pemanfaatannya melalui penjabaran zonasi regulation baik berupa teks maupun peta (*maps*) untuk menyesuaikan dengan substansi UU Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007, serta visualisasi perspektif dan 3 dimensional pada spot atau *frame* yang dianggap sebagai zona pengendalian ketat atau zona-zona yang dianggap penting untuk divisualisasikan.
- Memperhatikan kebijakan dan perencanaan sektoral yang terdapat atau yang direncanakan di wilayah perencanaan.

- Dalam proses penyusunannya agar melibatkan masyarakat secara maksimal, mulai dari proses persiapan awal, survey/identifikasi potensi-masalah, penyusunan konsep rencana dan penyusunan rencana akhir. Produk rencana yang dihasilkan diharapkan mampu mengakomodasi aspirasi masyarakat.
- Memperhatikan kepemilikan lahan masyarakat dalam desain perencanaan dan perancangan, serta program-program kemungkinan pembebasan lahan beserta konsekuensinya seperti yang diamanatkan dalam UU Penataan Ruang.
- Memperhatikan karakteristik fisik, ekonomi, sosial dan budaya di wilayah perencanaan.

1.7. TAHAPAN PELAKSANAAN

Tahapan pelaksanaan penyusunan dokumen Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kecamatan Trenggalek, secara garis besar melalui beberapa kegiatan antara lain :

- Melakukan penyusunan program kerja (alur pikir dan jadwal) dan penyusunan instrumen pendataan dan analisis.
- Mengkaji dan merumuskan kembali kebijakan, peraturan, standar, pedoman dan kriteria serta landasan teori tentang penataan bangunan dan lingkungan.
- Mengkaji peraturan daerah dan dokumen perencanaan daerah terkait dengan penataan bangunan dan lingkungan, diantaranya adalah Rencana Tata Ruang, Peraturan Daerah Bangunan Gedung, Dokumen/Rencana Penataan Kawasan terkait, rencana pembangunan infrastruktur dan bangunan di sekitar lokasi perencanaan, dll.
- Mengkaji lokasi perencanaan (delineasi) kawasan dalam konteks penataan bangunan dan lingkungan sekitarnya sesuai dengan seluruh dokumen rencana tata ruang yang tersedia.
- Melakukan kegiatan pendataan, analisis kawasan dan wilayah perencanaan, dan penyusunan konsep sesuai dengan Uraian Kegiatan. Setiap pengadaan data dan informasi harus diupayakan oleh Pelaksana (Konsultan Perencana), namun sepanjang tersedia, Instansi Teknis terkait di Kabupaten dapat mendukung pengadaan data dimaksud terutama bagi data dan informasi yang tersedia dalam jangkauan kewenangan. Untuk setiap data diharapkan terdapat lebih

dari 1 (satu) alternatif atau referensi data, sedangkan yang bersifat peraturan perundang-undangan yang berlaku harus diperoleh secara lengkap dan mutakhir.

- Pengolahan data dan pengembangan alternatif konsep pola pikir dan struktur materi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan serta penyusunan Rancangan/Konsep Peraturan Bupati dan/atau Peraturan Daerahnya;
- Pembahasan di tingkat Kota dan Provinsi bersama dengan Tim Teknis dan instansi teknis terkait;
- Pembahasan bersama dengan Tim Teknis Penataan Bangunan dan Lingkungan, Dinas Pekerjaan Umum Perumahan, Permukiman dan Kebersihan;
- Pembahasan dalam bentuk Diskusi, yang melibatkan seluruh pelaku pembangunan penataan bangunan dan lingkungan, baik dari Sektor Pemerintah (Daerah/SKPD terkait) maupun Sektor Dunia Usaha, Asosiasi Profesi dan Akademisi. Tahap ini akan dilaksanakan setelah proses/tahap pembahasan sebelumnya telah dapat diselesaikan.
- Menyusun Konsep Keputusan Bupati dan/atau Peraturan Daerah tentang Pemberlakuan Dokumen RTBL Kawasan yang dimaksud.

1.8. OUTPUT (KELUARAN)

Keluaran dari penyusunan dokumen Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran Kecamatan Trenggalek ini berupa:

- Penetapan lokasi dan delineasi RTBL (disetujui Dinas Teknis, Pemerintah Kabupaten),
- Program Bangunan dan Lingkungan,
 - ✓ Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan
 - ✓ Analisis Pengembangan Pembangunan Berbasis Peran Masyarakat
 - ✓ Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan
- Rencana Umum dan Panduan Rancangan,
 - ✓ Rencana umum
 - ✓ Struktur Peruntukan Lahan
 - ✓ Intensitas Pemanfaatan Lahan
 - ✓ Tata Bangunan
 - ✓ Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung
 - ✓ Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau

- ✓ Tata Kualitas Lingkungan
- ✓ Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan
- ✓ Panduan Rancangan
- ✓ Panduan Rancangan Tiap Blok Pengembangan
- ✓ Simulasi Rancangan Tiga Dimensi
- Rencana Investasi, memuat Skenario Strategi Rencana Investasi dan Pola Kerja Sama Operasional Investasi.
- Ketentuan Pengendalian Rencana, memuat Strategi pengendalian rencana dan arahan pengendalian rencana
- Pedoman Pengendalian Pelaksanaan, memuat pengendalian pelaksanaan dan pengelolaan kawasan
- Pembinaan Pelaksanaan.

BAB II
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

2.1. Analisis Kawasan Makro

2.1.1. Kesesuaian Fungsi Wilayah

Rencana pemanfaatan atau peruntukan lahan merupakan salah satu aspek penting dalam pengembangan suatu wilayah atau kawasan. Selain didasarkan pada kebijakan pengembangan kawasan dari RTRW Kabupaten Trenggalek dan RDTR BWP Trenggalek juga kondisi eksisting maka dapat dijabarkan kesesuaian fungsi wilayah di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.1 Kesesuaian Fungsi Wilayah di Kawasan Perencanaan

Komparasi	RTRW Kabupaten Trenggalek	RDTR BWP Trenggalek	Kondisi Eksisting
Rencana Pusat Kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan perkotaan Trenggalek sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL). • PKL Trenggalek mempunyai fungsi wilayah sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa regional, pengembangan permukiman, pelayanan sosial dan pertumbuhan wilayah kabupaten. • Perkotaan Trenggalek : Ngantru, Surodakan, Sumbergedong, Tamanan • Perdesaan Trenggalek : Dawuhan, Sukosari, Parakan, Karangsoke, Kelutan, Ngares, Sambirejo, 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan sub zona perdagangan jasa deret/ruko juga diarahkan pada pusat pertumbuhan baru Soetran, pada zona yang diperuntukkan sebagai zona perdagangan dan jasa. Terutama dengan ruko yang mengangkat tema kawasan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Koridor perencanaan merupakan bagian dari wilayah perkotaan Trenggalek, dimana saat ini perkembangan penggunaan lahan sebagai pusat perdagangan jasa yang berkembang di sepanjang koridor Ki Mangun Sarkoro dan sebagian dari koridor Jl. Brigjend Soetran • Terdapat bangunan-bangunan rumah yang berfungsi pula sebagai toko, kios, warung/rumah makan,

Komparasi	RTRW Kabupaten Trenggalek	RDTR BWP Trenggalek	Kondisi Eksisting
	Rejowinangun, Sumberdadi.		<p>dll</p> <ul style="list-style-type: none"> • Masih terdapat lahan pertanian irigasi • Koridor perencanaan berada di sebagian Kelurahan Ngantru, sebagian Kelurahan Sumbergedong dan sebagian Kelurahan Surodakan
Fungsi dan Peran Perwilayahannya	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan Budidaya • Kecamatan Trenggalek berupa lahan sawah beririgasi seluas 798,07 Ha dan sawah tadah hujan seluas 316,87 Ha. • Penetapan Kecamatan trenggalek sebagai kawasan industri menengah, • Sentra batik tulis, industri makanan khas dan tepung tapioka • Permukiman sekitar Kota Trenggalek, pengembangannya adalah untuk permukiman dengan kepadatan rata-rata tinggi • Permukiman perkotaan yang 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan Sub Zona Taman Lingkungan, Taman RW, Taman Kota dan RTH Jalur Hijau Jalan. • Pemenuhan Taman Kota di Jalan Brigjend Soetran. • Pemenuhan RTH Taman Pulau Jalan (Boulevard). • Penetapan RTH Lapangan umbergedong seluas 1,3 Ha. • Penetapan Sub zona perumahan kepadatan sedang, rendah, tinggi. • Pasar Burung di SBWP Surodakan. • Diarahkan untuk dikembangkan sebagai pusat penjualan burung, ikan hias dan binatang peliharaan. • Sentra penjualan tanaman hias di Jalan Brigjend 	<ul style="list-style-type: none"> • Pada kondisi eksisting, koridor Jl KI Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran berkembang sebagai kawasan perdagangan dan jasa tunggal maupun deret, perkantoran, perumahan dan sarana pelayanan umum (SPU). • Mulai muncul perdagangan jasa deret (K2) berupa ruko di sekitar koridor Sukarno Hatta, dan ini akan menjadi rangsangan

Komparasi	RTRW Kabupaten Trenggalek	RDTR BWP Trenggalek	Kondisi Eksisting
	<p>merupakan bagian dari ibukota kecamatan pengembangannya adalah untuk perumahan dan fasilitas pelengkap sehingga menjadi permukiman yang nyaman dan layak huni</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pada permukiman perkotaan yang padat dilakukan peningkatan kualitas lingkungan permukiman perkotaan melalui perbaikan jalan lingkungan dan jalan setapak, saluran pembuangan air hujan (drainase), pengadaan sarana lingkungan, pembangunan sarana MCK (mandi, cuci, kakus) dan pelayanan air bersih. • Pada kawasan permukiman perkotaan yang terdapat bangunan lama/kuno, bangunan tersebut harus dilestarikan dan dipelihara, selanjutnya bangunan dapat dialihfungsikan asalkan tidak 	<p>Soetran, diatahkan sebagai Pusat penjualan tanaman hias.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan zona perdagangan dan jasa baru dengan jangkauan pelayanan regional diarahkan pada sepanjang Jalan Brigjend Soetran. • Penyediaan area PKL di Terminal atau sekitar Terminal. • Area PKL pada Zona perdagangan dan jasa Soetran. • Pengembangan office block diarahkan pada pusat pertumbuhan baru Jalan Brigjen Soetran. Dimana pada lokasi ini akan berlokasi kantor-kantor SKPD, Kantor DPRD, Kantor Kecamatan. • Perbaikan dan peningkatan fungsi terminal Surodakan sebagai terminal tipe A dengan luas 1,5 ha yang terintegrasi dengan terminal angkutan antar ibukota kecamatan. • Perbaikan dan perlengkapan infrastruktur terminal untuk meningkatkan kualitas pelayanan. • Polisi Resort (Polres) yang berada di SBWP 	<p>munculnya ruko-ruko baru</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perumahan penduduk difungsikan juga sebagai sarana perdagangan jasa baik berupa toko, kios, warung, dll. • Sarana pelayanan umum berupa pendidikan terdiri dari SMK I Trenggalek, SMK Wakhid Hasyim, Ponpes Raden Paku, SDN Sumbergedo ng II. • Sarana pelayanan umum berupa sarana peribadatan berupa masjid (dalam kompleks Polres Trenggalek), Musholla dan Gereja Santa Maria. • Sarana Pelayanan Umum berupa Fasilitas Kesehatan, yakni praktek dokter, klinik

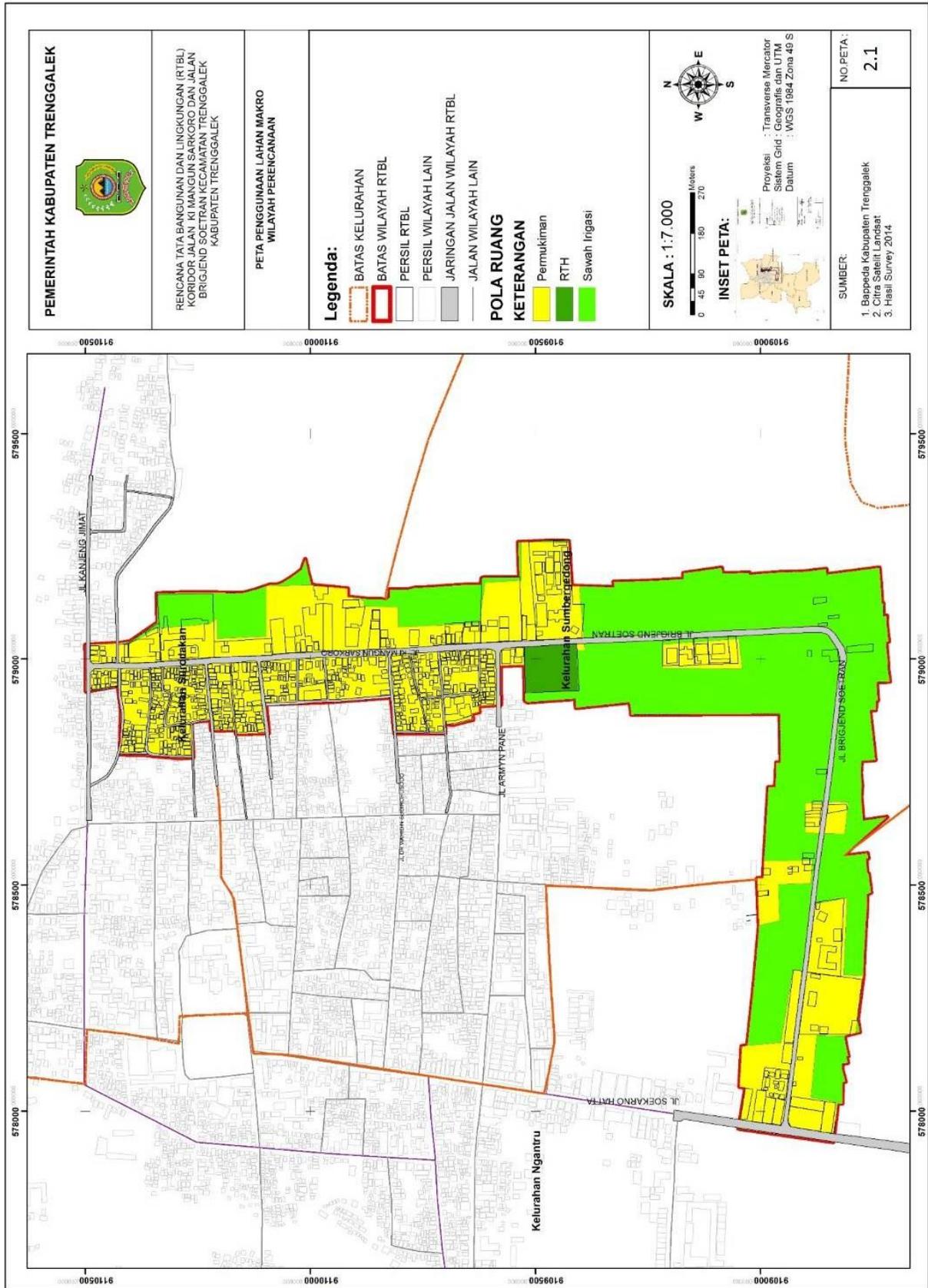
Komparasi	RTRW Kabupaten Trenggalek	RDTR BWP Trenggalek	Kondisi Eksisting
	<p>merusak bentuk dan kondisi bangunannya</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa wilayah pelayanan kabupaten sebagai pusat grosir berada di Kecamatan Trenggalek • Jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan antara lain: • bangunan usaha perdagangan (eceran dan grosir): toko, warung, tempat perkulakan, pertokoan, dan sebagainya • bangunan penginapan: hotel, guest house, motel, dan penginapan lainnya • bangunan penyimpanan dan pergudangan: tempat parkir, gudang • bangunan tempat pertemuan: aula, tempat konferensi • bangunan pariwisata/rekreasi (di ruang tertutup): bioskop, area bermain 	<p>Sumbergedong dengan luas 1,6 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mempertahankan kawasan pertanian agar tidak beralih fungsi menjadi kegiatan lainnya. Salah satu alternatif mempertahankan lahan pertanian tersebut adalah dengan menetapkan zona-zona pertanian yang harus dipertahankan dan zona pertanian yang dapat dialihfungsikan. • Balai Benih Ikan (BBI) yang dikembangkan di SBWP Sumbergedong blok J dengan luas 1,65 ha • Kawasan Sidomulyo (SBWP Ngantru Blok B dan SBWP Sumbergedong Blok B dan C) sebagai kawasan baru berkembang cepat. • Koridor Jalan Brigjen Soetran (SBWP Ngantru Blok A dan B dan SBWP Subergedong Blok A, B, C dan J), sebagai kawasan baru yang berkembang pesat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan dan kawasan gabungan/campuran. 	<p>dan laboratorium medis.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sarana Pelayanan Umum berupa Terminal Surodakan.

Sumber ; Hasil Analisis, 2013

2.1.2. Prospek Pertumbuhan Ekonomi

Arahan pengembangan ekonomi di kawasan perencanaan berdasarkan RTRW Kabupaten Trenggalek maupun RDTR BWP Trenggalek diarahkan untuk kegiatan perdagangan jasa tunggal (K1) dan Perdagangan jasa deret (K2) yaitu kegiatan perdagangan dan jasa skala kota hingga regional, serta juga diperuntukkan untuk kegiatan sarana Pelayanan Umum berupa Pendidikan, Terminal, Peribadatan. Lokasi kawasan perencanaan sangat strategis, karena berada di Pusat Kota Trenggalek dengan dukungan akses jalan lokal yang merupakan jalur utama dari luar kota ke dalam kota baik menggunakan angkutan umum maupun angkutan pribadi. Hal tersebut mendorong tingginya intensitas kegiatan di koridor jalan ini. Tingginya intensitas penggunaan lahan pada kawasan perencanaan ditandai dengan keberadaan persil bangunan dengan fungsi mixed-used, yakni selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai tempat usaha. Persebaran fungsi bangunan mixed-used hampir merata di sepanjang koridor. Pada wilayah perencanaan terdapat lahan pertanian sawah namun dalam perencanaan akan dikembangkan pula sebagai kawasan perdagangan jasa baru.

Kegiatan perekonomian yang sudah ada di kawasan perencanaan berupa kegiatan perdagangan dan jasa skala lokal maupun skala kota. Kedepannya, pengembangan ekonomi di kawasan perencanaan sangat mungkin untuk dilakukan, terutama apabila merujuk pada kebijakan RTRW Kabupaten Trenggalek maupun RDTR BWP Trenggalek yang akan mengembangkan koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brihjud Soetran sebagai kawasan perdagangan dan jasa namun tetap mempertahankan fungsi-fungsi pelayanan umum. Selain itu apabila ditinjau dari aksesibilitas kawasan yang strategis sangat mungkin untuk mengembangkan kawasan perencanaan dan menjadikan kawasan perencanaan memiliki nilai lahan serta potensi produktivitas lahan yang cukup tinggi.



Peta 2.1 Penggunaan Lahan Makro

2.1.3. Daya Dukung Fisik dan Lingkungan

Dalam pengembangan suatu kawasan maka salah satu hal yang harus diperhatikan yaitu kelayakan lahan di kawasan tersebut. Kelayakan lahan suatu kawasan dapat dilihat dari aspek kelerengan dan hidrologi. Koridor Jl. Panglima Sudirman-Jl. Sukarno Hatta sendiri mempunyai dominasi kemiringan tanah dari 0 – 15%, sehingga dalam penggunaannya dilakukan dengan memperhatikan pembangunan secara intensif, dimana penggunaan lahan untuk kawasan fungsional seperti kawasan terbangun membutuhkan lahan dengan kemiringan dibawah 15%, sedangkan lahan dengan kemiringan diatas 15 % akan sangat sesuai untuk penggunaan perkebunan, pertanian tanaman keras dan hutan.

Berdasarkan aspek hidrologinya, koridor perencanaan dikelilingi oleh perbukitan, sehingga koridor perencanaan merupakan bagian dari kawasan tangkapan air atau cekungan air dengan pertemuan beberapa sungai sehingga rawan banjir. Selain itu, aliran sungai yang melewati daerah perkotaan, dapat dimanfaatkan sebagai saluran pembuangan utama (primer) bagi aliran limpasan dan limbah domestik penduduk setempat. Lebih jelas mengenai penilaian dan analisis daya dukung fisik dan lingkungan pada **Peta 2.2 – Peta 2.11**.

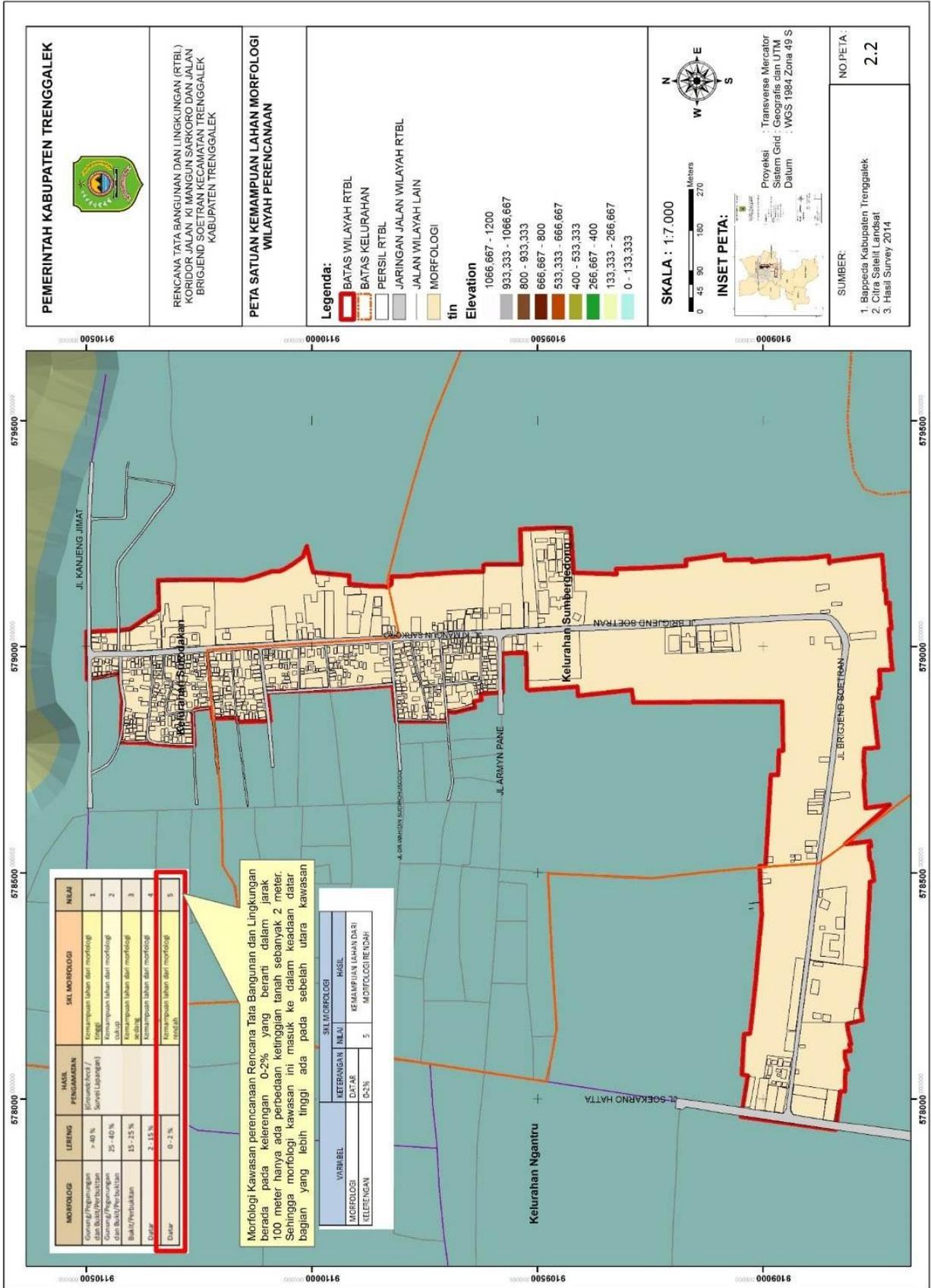
2.1.4. Aspek Legal Konsolidasi Lahan (LC)

Secara garis besar konsolidasi lahan (LC) merupakan aplikasi ijin lokasi terhadap penggunaan kavling. Konsolidasi lahan tersebut dapat berupa penggabungan kavling menjadi satu fungsi yang sama. Pada wilayah perencanaan belum terjadi adanya mekanisme konsolidasi lahan. Namun tidak menutup kemungkinan hal tersebut akan terjadi di masa-masa mendatang. Karenanya perlu adanya kesiapan administrasi dari lahan yang direncanakan dari segi legalitas hukumnya. Hal penting lain yang perlu dipersiapkan dalam LC adalah kesiapan/kesanggupan masyarakat dan kesiapan pemerintah daerah setempat dalam menyelesaikan seluruh mekanisme LC tersebut.

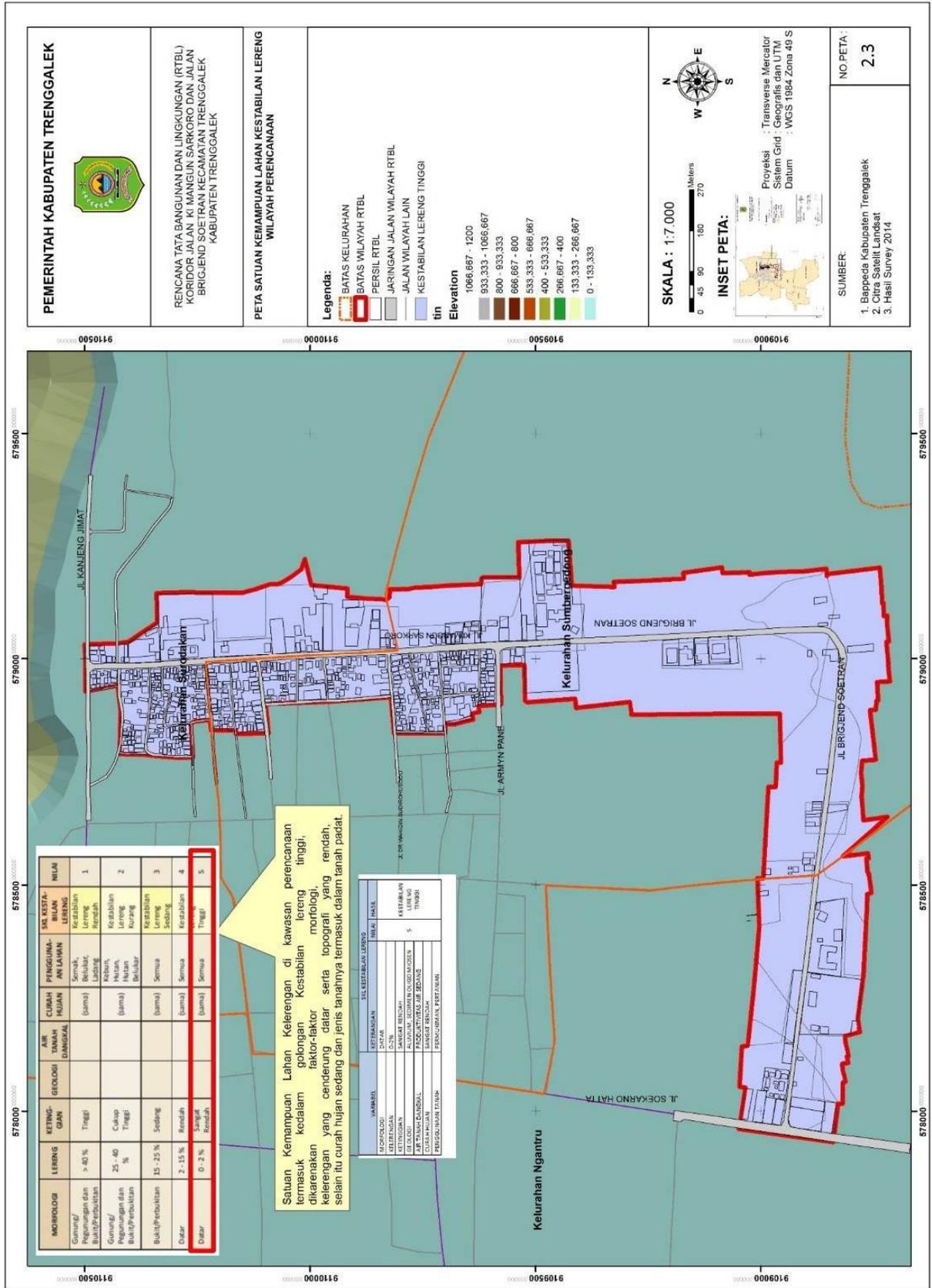
2.1.5. Daya Dukung Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

2.1.5.1. Jenis Fasilitas

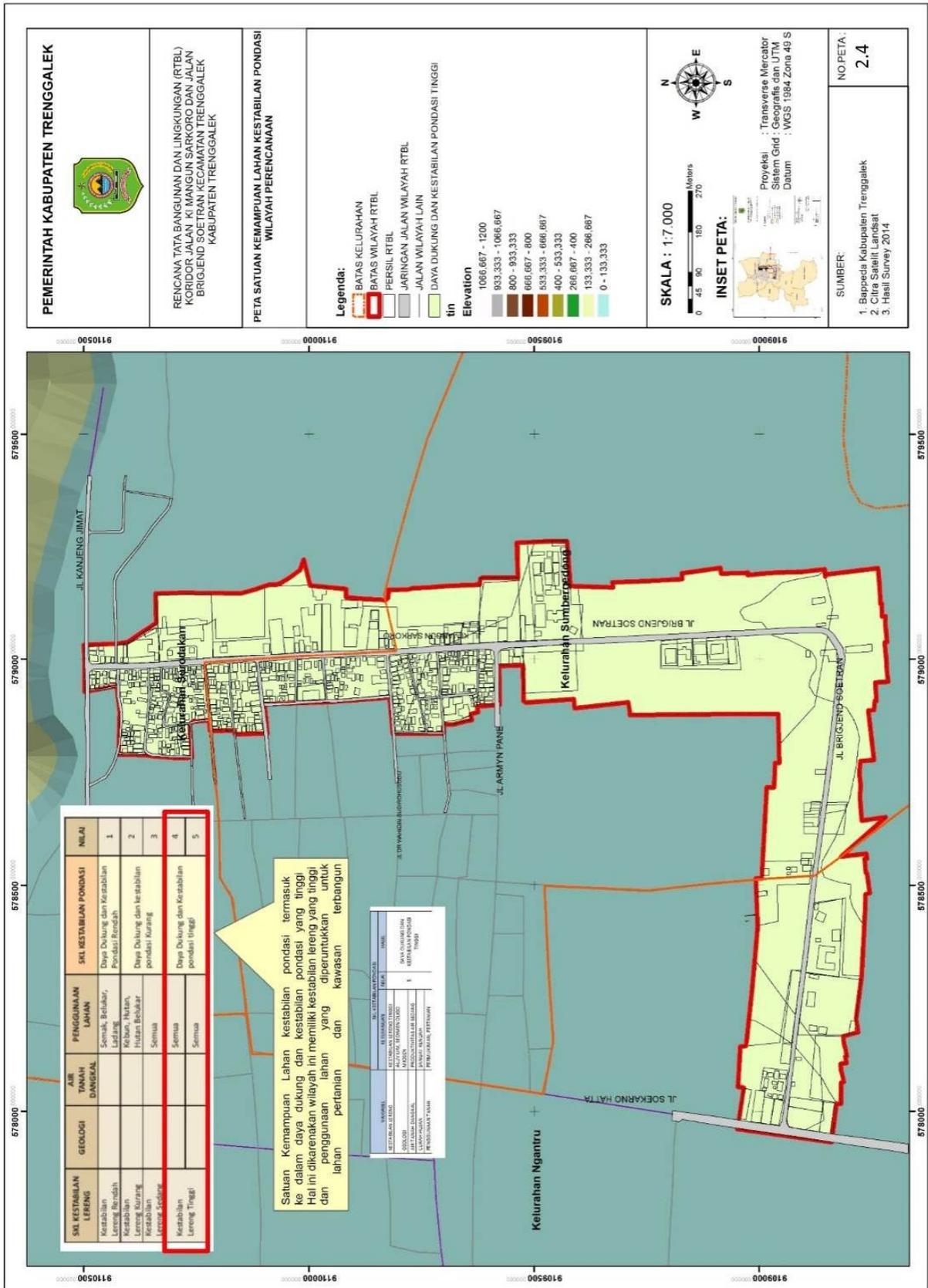
Fasilitas dalam hal ini merujuk pada ketersediaan Sarana Pelayanan Umum dalam wilayah perencanaan, terdiri dari Terminal, Sarana Olahraga, Fasilitas Pendidikan, Fasilitas Kesehatan dan Fasilitas Peribadatan. Sedangkan perkantoran, terdapat perkantoran yang merupakan pelayanan umum kepada masyarakat dan perkantoran pemerintah non pelayanan.



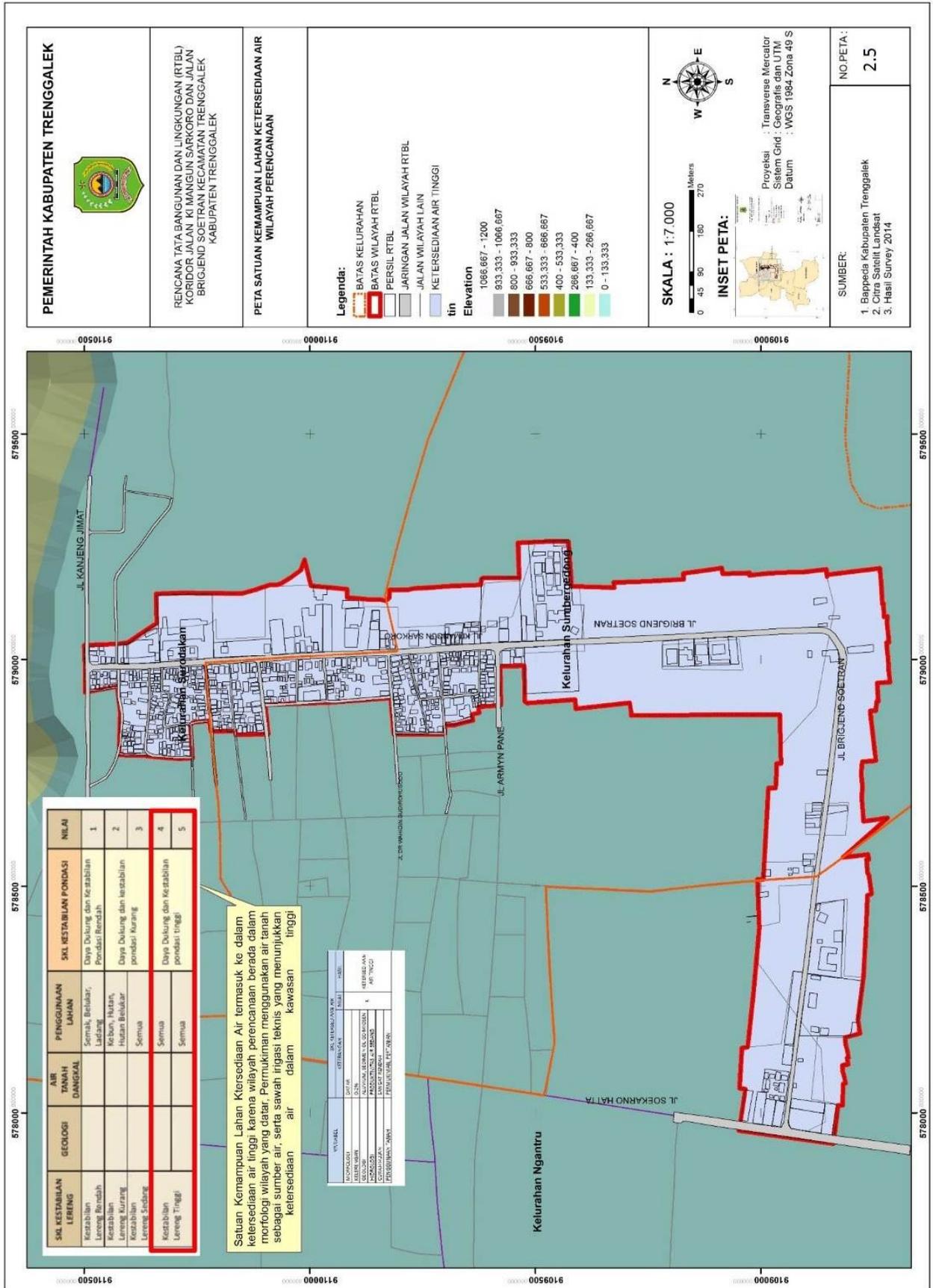
Peta 2.2. SKL Morfologi



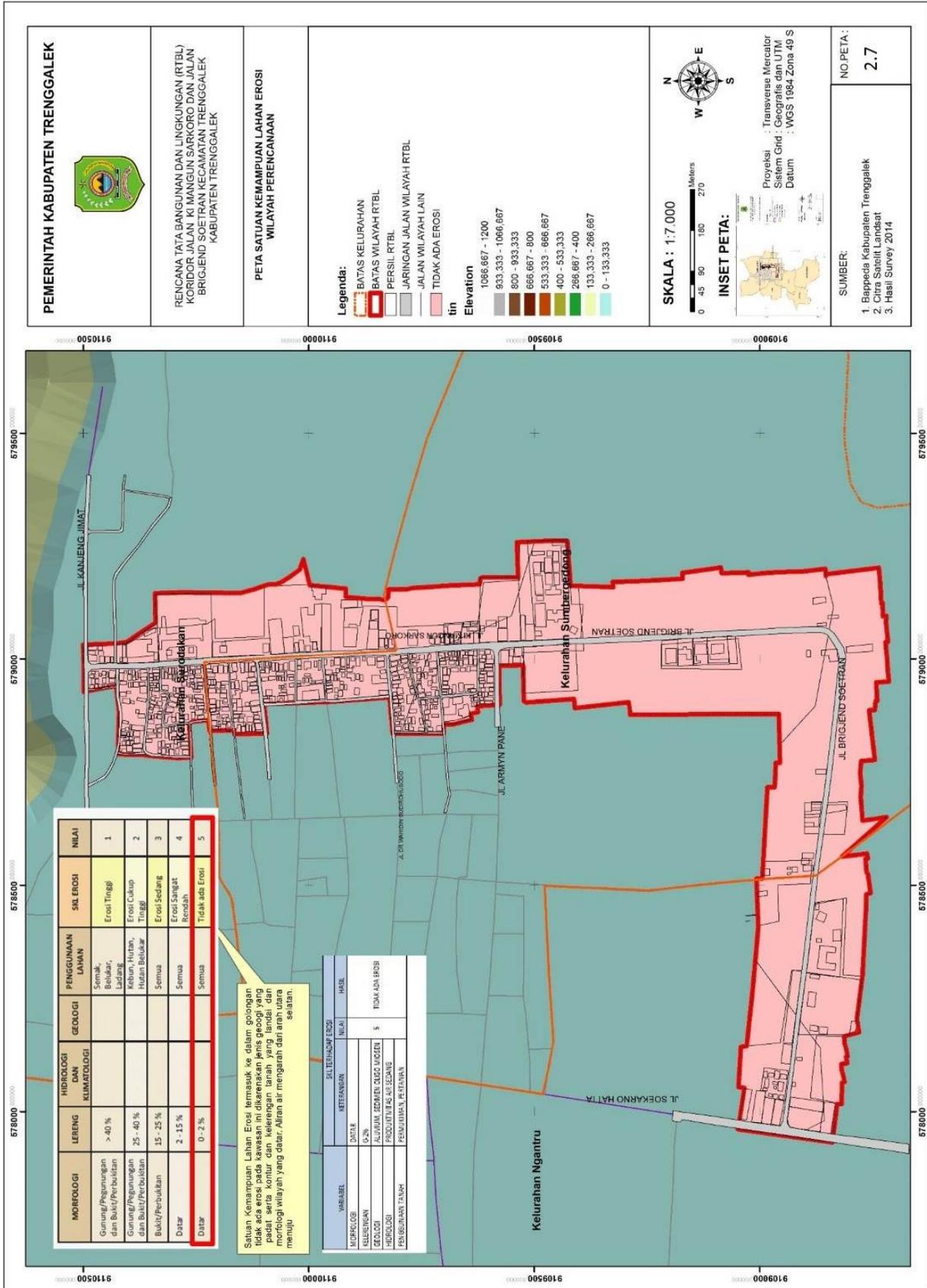
Peta 2.3. SKL Kestabilan Lereng



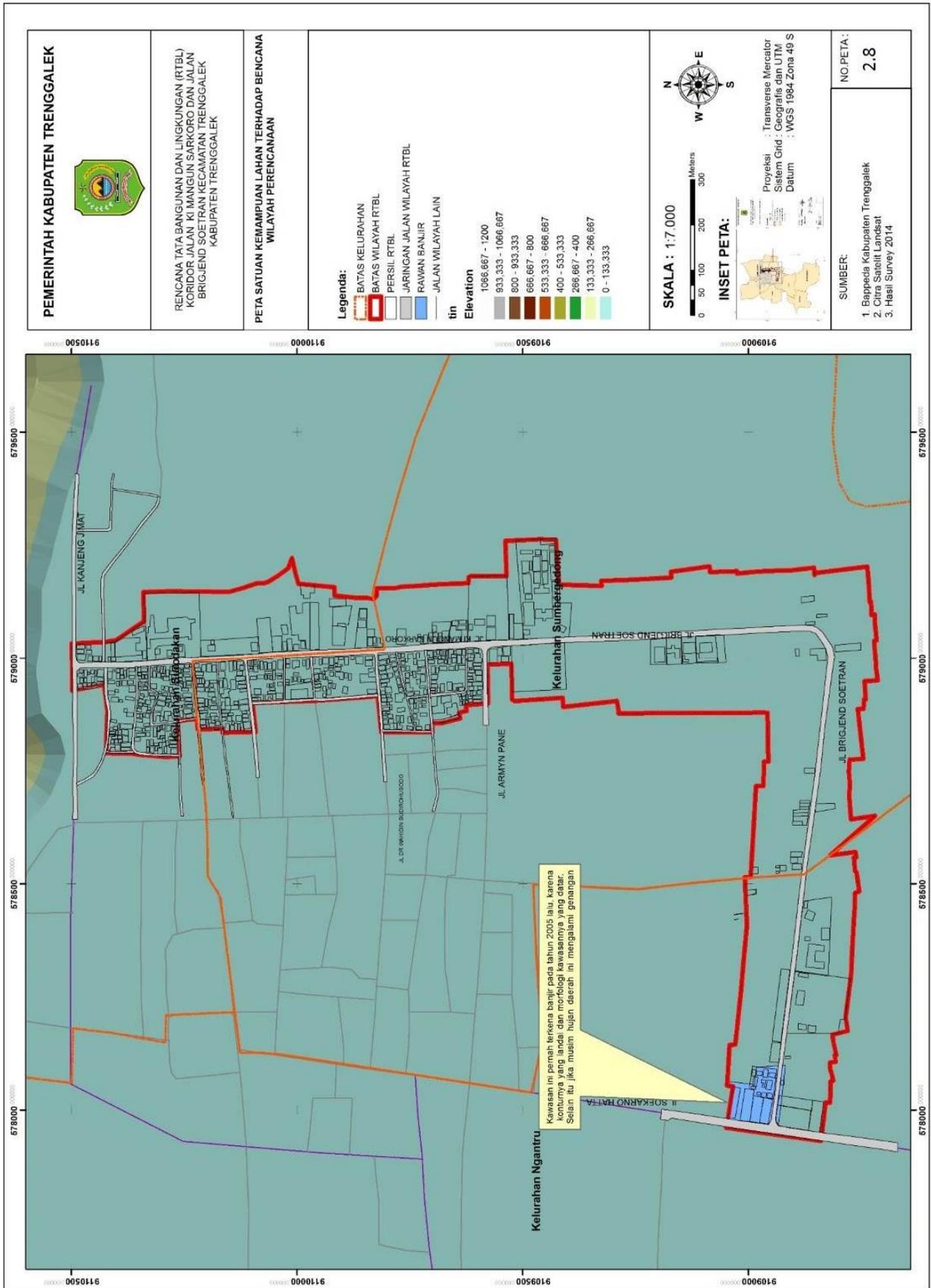
Peta 2.4. SKL Kestabilan Pondasi



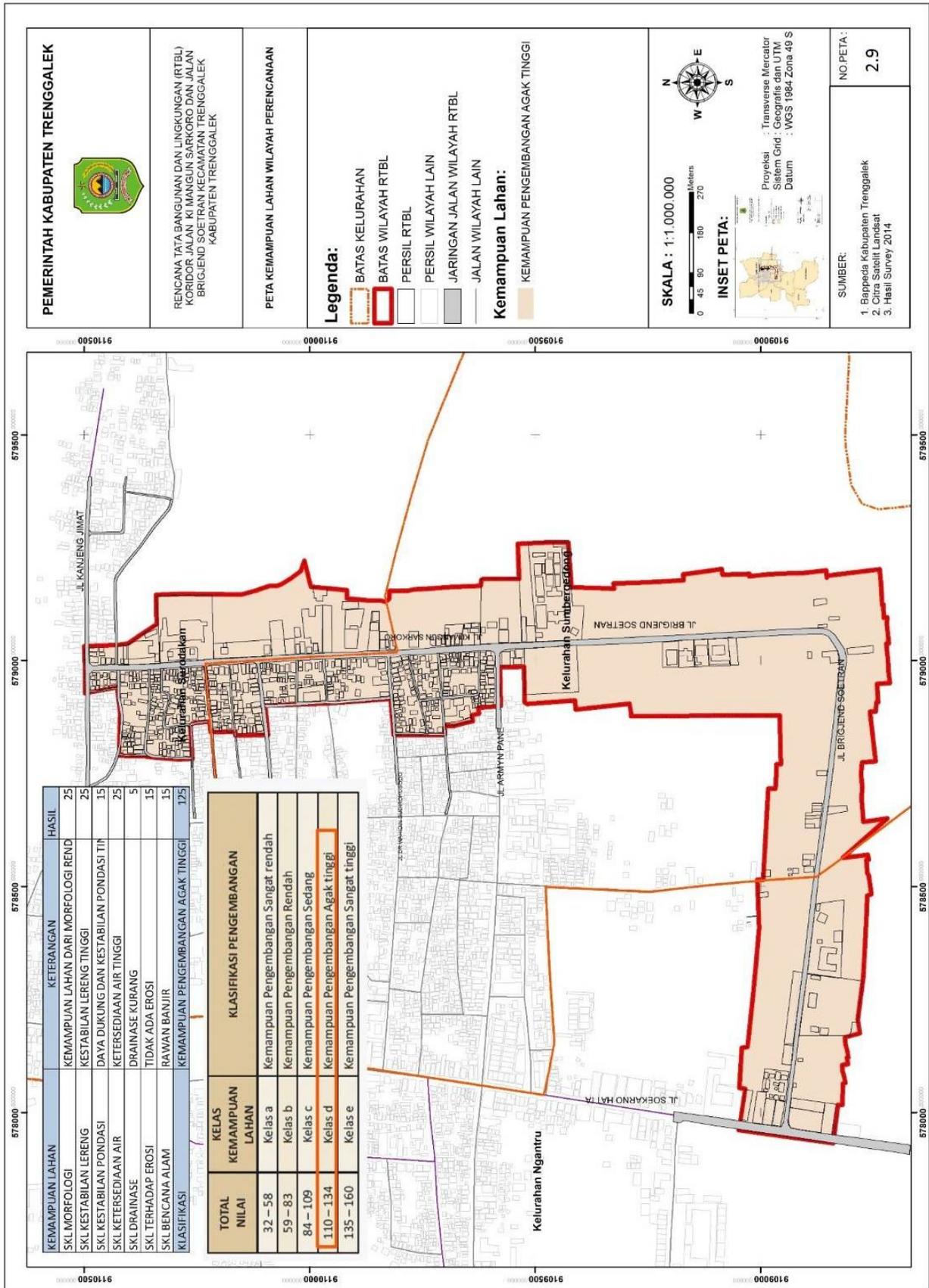
Peta 2.5. SKL Ketersediaan Air



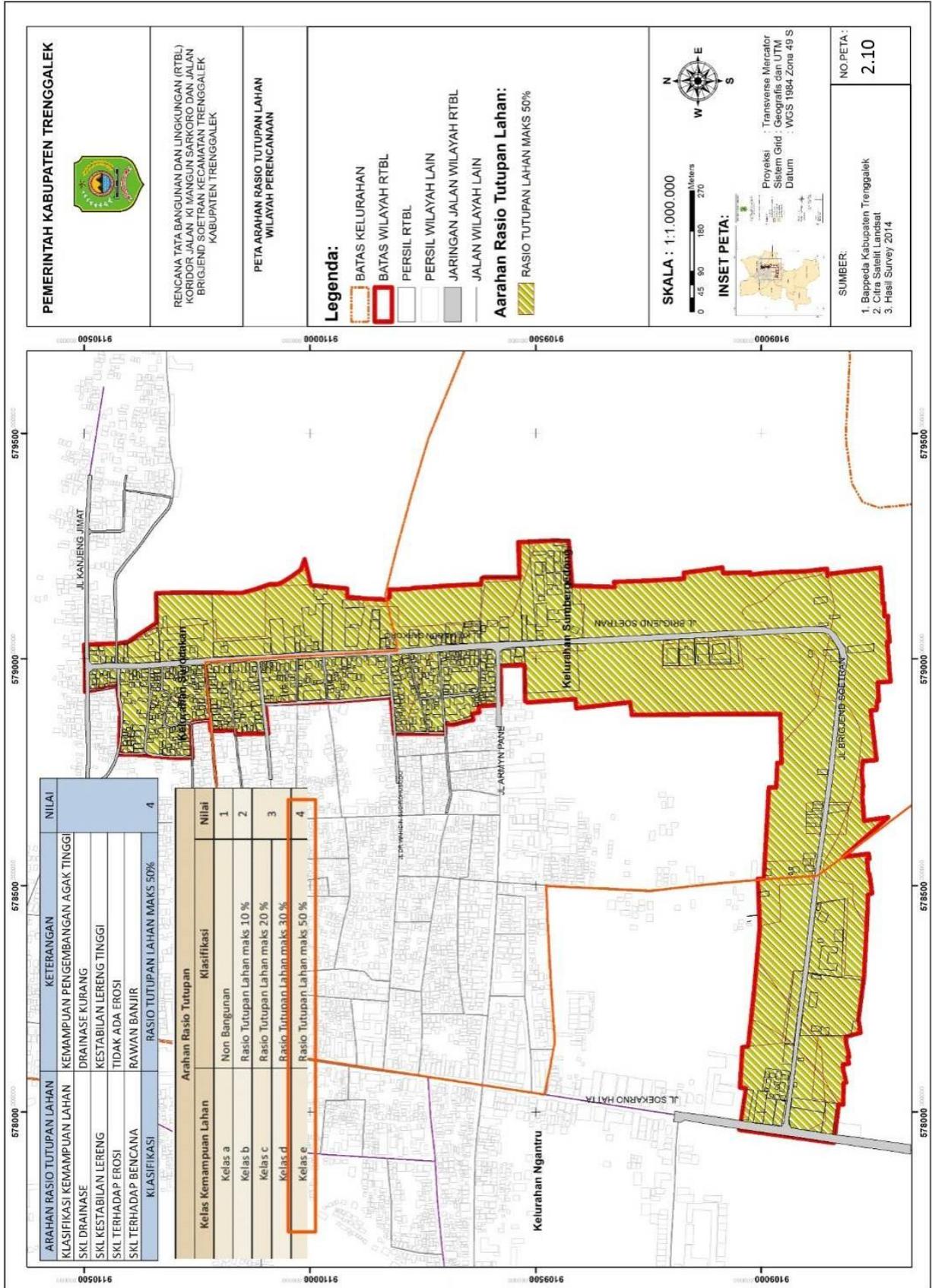
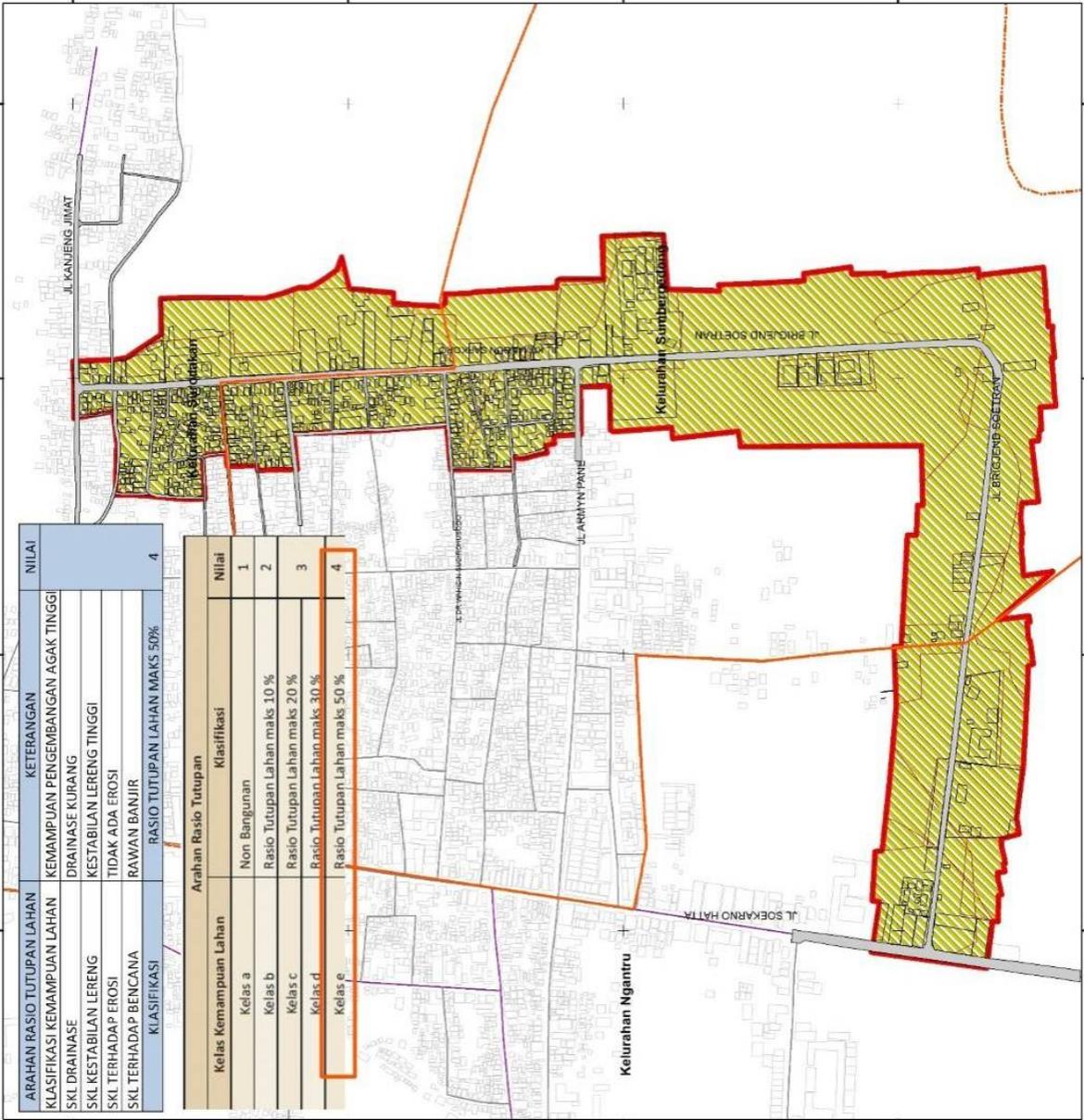
Peta 2.7. SKL Erosi



Peta 2.8. SKL terhadap Bencana



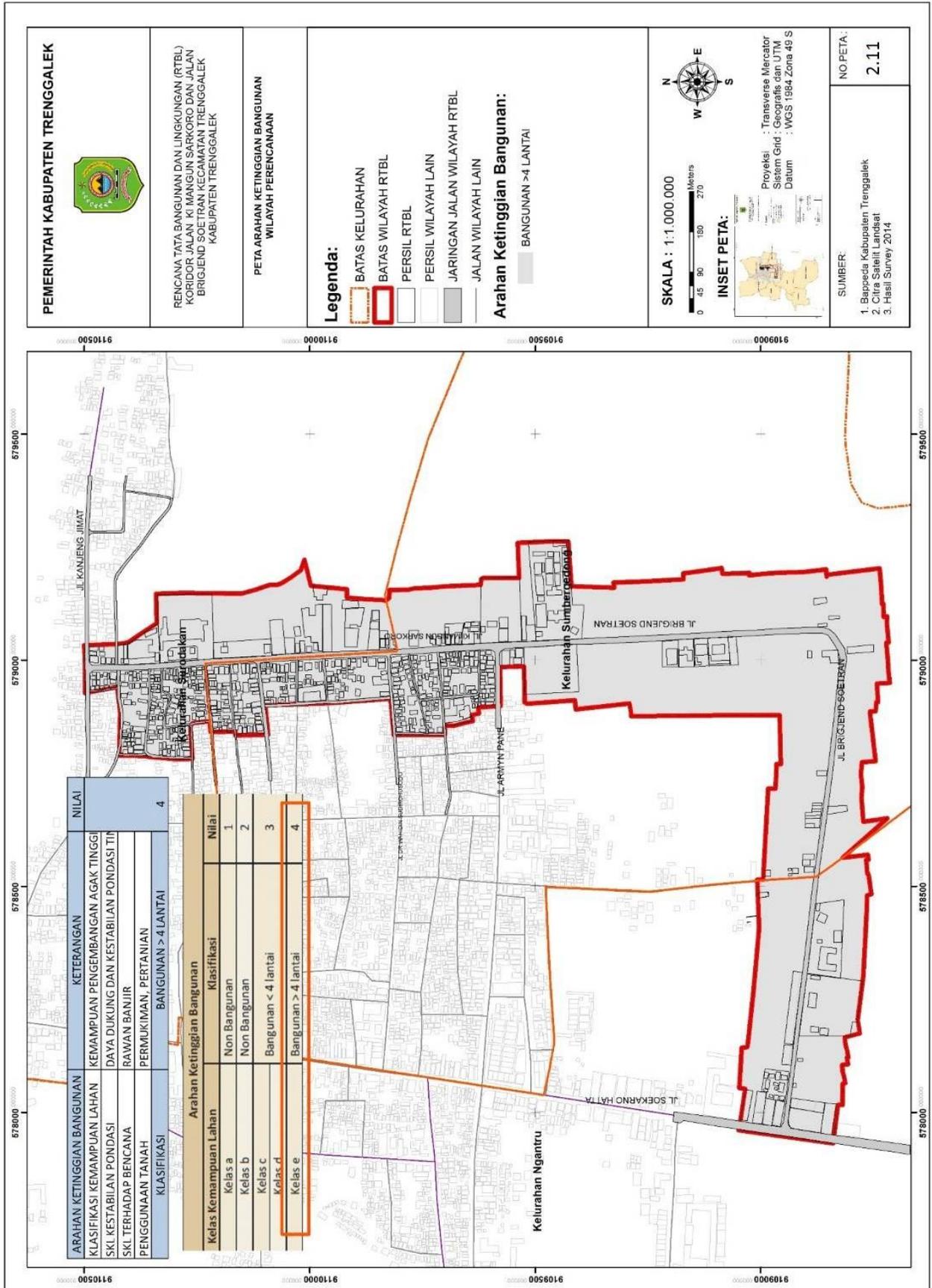
Peta 2.9. Kemampuan Lahan

ARAHAN RASIO TUTUPAN LAHAN	KETERANGAN	NILAI
KLASIFIKASI KEMAMPUAN LAHAN	KEMAMPUAN PENGEMBANGAN AGAK TINGGI	
SKL DRAINASE	DRAINASE KURANG	
SKL KESTABILAN LERENG	KESTABILAN LERENG TINGGI	
SKL TERHADAP EROSI	TIDAK ADA EROSI	
SKL TERHADAP BENCANA	RAWAN BANJIR	
KLASIFIKASI	RASIO TUTUPAN LAHAN MAKS 50%	4

Arahan Rasio Tutupan		Nilai
Kelas Kemampuhan Lahan	Klasifikasi	
Kelas a	Non Bangunan	1
Kelas b	Rasio Tutupan Lahan maks 10 %	2
Kelas c	Rasio Tutupan Lahan maks 20 %	3
Kelas d	Rasio Tutupan Lahan maks 30 %	
Kelas e	Rasio Tutupan Lahan maks 50 %	4

Peta 2.10. Arahan Rasio Tutupan Lahan



Peta 2.11. Arahan Ketinggian Bangunan

Jangkauan pelayanan dari tiap-tiap prasarana dan fasilitas lingkungan tersebut berskala kota/lokal. Penduduk yang menggunakan sarana diatas mayoritas berasal dari luar kawasan perencanaan, bahkan untuk sarana pelayanan umum terminal penggunaanya dari luar kota.

2.1.5.2. Jumlah Penduduk Yang Dilayani

Jumlah penduduk yang dilayani, adalah seluruh penduduk dalam wilayah perencanaan sejumlah 20.088 jiwa, serta penduduk lain di luar wilayah perencanaan dari seluruh wilayah Trenggalek. Total jumlah penduduk yang dilayani salah satunya bergantung pada kapasitas pelayanan dari masing-masing fasilitas, sedangkan fasilitas yang bersifat pelayanan umum masyarakat bergantung pada intensitas penduduk yang datang menggunakan jasa. Hal tersebut tentunya amat relatif.

2.1.5.3. Kapasitas Pelayanan

Memiliki kapasitas pelayanan dengan skala kota baik dalam wilayah perencanaan maupun di luar wilayah perencanaan. Untuk lebih jelasnya mengenai Fasilitas, mulai dari jangkauan pelayanan, jumlah penduduk yang dilayani, dan kapasitas pelayanan dapat dilihat pada **Tabel 2.2.**

Tabel 2.2. Daya Dukung Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

No.	Jenis	Lokasi	Jangkauan Pelayanan	Jumlah Penduduk yang dilayani	Kapasitas
A. Perkantoran (Pelayanan Umum)					
	PLN	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
	Kantor Bersama Samsat	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
B. Peribadatan					
	Gereja Santa Maria	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
	Masjid Polres	Jl. Brigjend Soetran	Kabupaten	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
	Musholla	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Lingkungan	RT, RW	

No.	Jenis	Lokasi	Jangkauan Pelayanan	Jumlah Penduduk yang dilayani	Kapasitas
C. Pendidikan					
	SMK I Trenggalek	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
	SDN Sumbergedong II	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kota	Kelurahan, Kecamatan, Kota	
	Ponpes Raden Paku	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kecamatan, Kabupaten	
	SMK WAKhid Hasyim	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kecamatan, Kabupaten	
D. Kesehatan					
	Praktek Dokter	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Lingkungan	Kelurahan	
	Praktek Dokter	Jl. Brigjend Soetran	Lingkungan	Kelurahan	
	Klinik dan Laboratorium Medis	Jl. Brigjend Soetran	Kota	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
E. Transportasi (Terminal)					
	Terminal Surodakan	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Regional	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
F. Sarana Olahraga					
	Lapangan Sumbergedong	Jl. Brigjend Soetran	Kota	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
G. Perdagangan dan Jasa					
	Pasar Burung	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Kabupaten	Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten	
	Perdagangan dan Jasa Ki Mangun Sarkoro	Jl. Ki Mangun Sarkoro	Lingkungan	Kelurahan, Kecamatan	

Sumber: Hasil Analisa 2014

2.1.6. Kajian Aspek Signifikansi Historis Kawasan

Kabupaten Trenggalek pada mulanya adalah sebuah Kawedanan, dengan sebagian wilayah berada di Kabupaten Tulungagung dan sebagian wilayah berada di Kabupaten Pacitan. Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran merupakan bagian integral dari BWP Trenggalek. Jl.

Ki Mangun Sarkoro merupakan koridor yang telah lama ada. Pada konteks historis perkembangan kota sampai dengan tahun 1970-an, BWP Trenggalek (pada masa itu) sebenarnya merupakan sebuah wilayah dengan karakteristik dataran rendah yang terbangun sebagai himpunan permukiman formal dan informal, dikelilingi dengan pegunungan/dataran tinggi, yang masih perlu dukungan kelengkapan infrastruktur. Sedangkan koridor Jl. Brigjend Soetran merupakan koridor baru, dimana Pemerintah Kabupaten Trenggalek merencanakan bukaan akses sebagai pemecah arus lalu lintas.

Nomenclature/penamaan Jl. Ki Mangun Sarkoro merujuk pada nama pahlawan nasional, dimana nama-nama jalan pada sekitar kawasan koridor tersebut dirujuk pada nama-nama pahlawan nasional. Sedangkan nama Brigjend Soetran sendiri merujuk pada nama salah satu Bupati Kabupaten Trenggalek, yang terkenal selama masa pemerintahannya dan banyak berjasa serta banyak memberi sumbangsih dalam memajukan Kabupaten Trenggalek.

Tidak terdapat sumber pasti mengenai kesejarahahan kawasan maupun layering (periodisasi) tumbuhnya kawasan terbangun. Namun yang pasti, menilai langgam bangunan, tipologi kota-kota tradisional Jawa dan tingkat kepadatan kawasan terbangun (permukiman informal), dapat dilakukan penilaian bahwa Layer I dari perkembangan kota bermula dari kawasan pusat kota (alun-alun), kemudian menyebar ke kawasan Surodakan, Sumbergedong dan Ngantru. Sedangkan perkembangan permukiman pada satu dekade terakhir mulai merambah kawasan Sidomulyo dan sekitarnya (Jl. Brigjend Soetran).

2.1.7. Analisis Peruntukan Lahan

A. Analisis Lahan Makro

Kawasan perencanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran yang termasuk dalam wilayah Kecamatan Trenggalek (Kelurahan Ngantru, Kelurahan Surodakan dan Kelurahan Sumbergedong). Menurut RTRW Kabupaten Trenggalek, fungsi peruntukan kawasan perencanaan adalah sebagai kawasan perdagangan dan jasa skala regional. Oleh karena itu dalam pengembangannya ke depan, bangunan rumah tinggal yang masih ada sampai saat ini sangat dimungkinkan untuk alih fungsi menjadi

fungsi perdagangan dan jasa, lahan pertanian sawah yang ada di sepanjang koridor juga berpeluang beralih fungsi menjadi perdagangan dan jasa. Pengembangan kawasan perencanaan menjadi kawasan perdagangan dan jasa harus didukung oleh beberapa hal, antara lain :

- Tersedianya ruang parkir yang memadai;
- Tersedianya pedestrian;
- Tersedianya ruang terbuka hijau; dan
- Tersedianya prasarana yang memadai.

B. Analisis Lahan Mikro

Peruntukan lahan secara mikro dapat dilihat dari komposisi penggunaan lahan dalam masing-masing tapak dan peruntukan lahan bagi kawasan khusus. Secara mikro peruntukan lahan pada masing-masing tapak bangunan terdiri dari lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Pada kawasan perencanaan, peruntukan lahan mikro yang ada cukup bervariasi, mulai dari permukiman, perdagangan dan jasa, dan pendidikan. Berikut adalah pembahasan lebih detail mengenai lahan mikro di kawasan perencanaan :

1. Eksisting

Penggunaan lahan secara mikro di kawasan perencanaan dapat digeneralisir menjadi 4 (empat) fungsi utama, yaitu : perumahan, perdagangan dan jasa, pendidikan dan pertanian. Penggunaan lahan pada tiap segmen perencanaan di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

**Tabel 2.3. Peruntukkan Lahan Mikro
Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran**

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Jumlah Bangunan
Segmen Perencanaan I	Perumahan	
	Perdagangan dan Jasa	
	Perlengkapan Pertanian	1
	Kursus Mengemudi	1
	Agen Tiket	3
	Warnet	2
	Warung	4
	Pembuatan Peralatan Aluminium	1
	Cuci Mobil/Motor	2
	Minimarket	1
	Toko	3
	Seluler dan Perlengkapan HP	4
	Tambal Ban	1
	Pasar Burung	1
	Salon	2
	Penitipan Sepeda Motor	1
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	1
	Bengkel	10
	Fotokopi dan ATK	2
	SPBU	1
	Perlengkapan Olahraga	2
	Konveksi	1
	Pemasangan Jok dan Sadel	1
	Percetakan	1
	Kios	1
	Peralatan Kesehatan	1
	Studio Foto	1
	Laundry	1
	Kelistrikan	1
	Mix-used	
	Ruko	2
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Toko dan Salon)	1
Rumah dan perdagangan dan jasa (Petshop)	1	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Jumlah Bangunan
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Pengobatan Alternatif)	1
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Salon)	3
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Bidan)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Agen Tiket, Penitipan Sepeda Motor dan Warnet)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Tambal Ban, Penitipan Sepeda Motor)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Perlengkapan Komputer)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios dan Seluler)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Fotokopi dan Jasa Pengurusan STNK)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Laundry)	1
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Dokter)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Ahli Gigi)	1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Toko Pakaian)	1
	Perkantoran Swasta	4
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	3
	Transportasi/Terminal	1
	Fasilitas Peribadatan	3
	Fasilitas Pendidikan	3
	RTH	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Jumlah Bangunan	
Segmen Perencanaan II	Pertanian		
	Perumahan		
	Perdagangan dan Jasa		
	Fotokopi dan ATK	1	
	Pengumpulan Barang Bekas	1	
	Bengkel	1	
	Mix-used		
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios Pupuk)	1	
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	8	
	Fasilitas Pendidikan	1	
	RTH		
	Pertanian		
	Segmen Perencanaan III	Perumahan	
		Perdagangan dan Jasa	
Bengkel		2	
Showroom dan Dealer Sepeda Motor		2	
Hotel		1	
Warung		3	
Tanaman Hias		6	
Studio Foto		1	
Mix-used			
Ruko		1	
Pergudangan		1	
Perkantoran Swasta		1	
Perkantoran Pemerintah/BUMN		2	
Fasilitas Kesehatan		2	
Pertahanan dan Keamanan		1	
Peternakan		2	
RTH			
Pertanian			

Sumber: Hasil Survei 2014

2. Prospektif

Terjadinya perkembangan penduduk akan mendorong terjadinya perkembangan kawasan karena kebutuhan yang semakin meningkat pula. Penggunaan lahan mikro eksisting pada tiap segmen perencanaan yang terdapat di kawasan perencanaan, dapat dianalisis beberapa fungsi guna lahan yang mempunyai prospek berkembang dalam upaya

mendukung kebijakan yang ada yaitu mengembangkan koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Berikut prospek pengembangan fungsi guna lahan pada tiap segmen perencanaan.

a) Segmen Perencanaan I

Pada segmen perencanaan I fungsi guna lahan yang mempunyai potensi untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa. Hal ini dikarenakan pada segmen perencanaan I dominasi penggunaan lahan merupakan kawasan perumahan dan perdagangan jasa. Sesuai dengan arahan RDTR BWP Trenggalek Tahun 2013-2033, pada segmen I koridor perencanaan direncanakan sebagai zona perdagangan jasa tunggal dan deret dan fungsi lain seperti fasilitas pendidikan, terminal dan perkantoran tetap dipertahankan .

Adapun blok atau petak lahan yang prospektif untuk berubah pada segmen perencanaan I adalah sebagai berikut :

Tabel 2.4. Prospektif Perubahan Penggunaan Lahan Segmen Perencanaan I

Sisi	Fungsi Awal	Prospek Perubahan Fungsi
Barat	Rumah	Toko/Ruko
	Toko /kios	Toko/Ruko
	Sawah	Toko/Ruko, perumahan
Timur	Rumah	Warung/toko
	Toko /kios	Toko/Ruko

Sumber : Hasil Analisa, 2014

b) Segmen Perencanaan II

Pada segmen perencanaan II fungsi guna lahan yang mempunyai potensi untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum. Hal ini dikarenakan pada segmen perencanaan II belum banyak terdapat perdagangan dan jasa, namun disisi lain, masih banyak lahan belum terbangun berupa lahan pertanian. Sedangkan RDTR BWP Trenggalek 2013 – 2033 merencanakan kawasan perkantoran, sarana pelayanan umum dan perdagangan dan jasa. Adapun blok atau petak lahan yang prospektif untuk berubah pada segmen perencanaan II adalah sebagai berikut :

Tabel 2.5. Prospektif Perubahan Penggunaan Lahan Segmen Perencanaan II

Sisi	Fungsi Awal	Prospek Perubahan Fungsi
Barat	Sawah	Toko/Ruko/Sarana Pelayanan Umum/Kantor
	Rumah	Toko/Ruko
	Sawah	Perkantoran
Timur	Sawah	Toko/Ruko/Kantor
	Rumah	Toko/Ruko

Sumber : Hasil Analisa, 2014

c) Segmen Perencanaan III

Pada segmen perencanaan III fungsi guna lahan yang mempunyai potensi untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa sebagai dominasi penggunaan lahan eksisting lahan pertanian. Perdagangan dan jasa yang cenderung berkembang pada segmen perencanaan III ini adalah, toko, pertokoan dan ruko. Adapun blok atau petak lahan yang prospektif untuk berubah pada segmen perencanaan III adalah sebagai berikut :

Tabel 2.6. Prospektif Perubahan Penggunaan Lahan Segmen Perencanaan III

Sisi	Fungsi Awal	Prospek Perubahan Fungsi
Utara	Rumah	Toko/Ruko
	Sawah	Toko/Ruko
	Sawah	Rumah
Selatan	Sawah	Toko
	Sawah	Rumah

Sumber : Hasil Analisa, 2014

3. Rawan Berubah Fungsi

Pada pembahasan diatas telah diketahui fungsi guna lahan eksisting dan prospektif pada kawasan perencanaan. Selanjutnya dapat dianalisis guna lahan yang rawan berubah fungsi pada tiap segmen perencanaan adalah sebagai berikut.

a) Segmen Perencanaan I

Fungsi guna lahan pada segmen perencanaan I didominasi oleh perumahan dan perdagangan dan jasa, sedangkan guna lahan yang prospektif untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa. Dengan melihat kecenderungan perkembangan pada segmen perencanaan I maka guna lahan yang rawan berubah fungsi adalah alih fungsi perumahan menjadi perdagangan dan jasa. Perdagangan dan jasa

pada segmen ini cenderung pada fungsi mix-used, yaitu toko atau warung yang menjadi satu dengan rumah, baik toko maupun fungsi mix-used tradisional. Perdagangan dan jasa yang terdapat pada segmen ini mempunyai skala pelayanan lokal.

b) Segmen Perencanaan II

Fungsi guna lahan pada segmen perencanaan II didominasi oleh perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum. Sedangkan guna lahan yang prospektif untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum. Dengan melihat kecenderungan perkembangan pada segmen perencanaan II maka guna lahan yang rawan berubah fungsi adalah alih fungsi perumahan dan lahan pertanian menjadi perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum

c) Segmen Perencanaan III

Pada segmen perencanaan III fungsi guna lahan yang mempunyai potensi untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa sebagai dominasi penggunaan lahan eksisting lahan pertanian. Perdagangan dan jasa yang cenderung berkembang pada segmen perencanaan III ini adalah, toko, pertokoan dan ruko.

2.2. Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya. Analisis nilai intensitas merupakan perbandingan antara luas area terbangun dengan kavling tanah yang ada. Jarak sempadan dihitung mulai batas bangunan bagian depan atau bangunan bagian samping kanan dan kiri atau bagian bangunan sebelah belakang dengan persil tanah kavling.

Pengendalian intensitas peruntukan tanah dimaksudkan untuk mengarahkan kepadatan bangunan, tata massa bangunan dan dimensi vertikalnya. Dengan demikian dalam rencana peruntukan tanah sudah mampu memberi arti perwujudan spasial fisik bangunan yang dapat dikembangkan. Pengendalian intensitas peruntukan tanah termasuk upaya pengendalian dalam pemberian ijin/rekomendasi syarat zoning sebelum ijin bangunan (dalam arti konstruksi) sendiri ditetapkan. Pada kawasan perencanaan, analisis terhadap intensitas pemanfaatan lahan

dibedakan berdasarkan pembagian segmen perencanaannya. Penjelasan selanjutnya dapat dilihat pada pembahasan dibawah ini.

2.2.1. Analisis Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai atau perbandingan antara luasan lahan bangunan dengan luasan lahan pada setiap persil lahan.

Tujuan ditetapkannya KDB pada suatu kawasan terhadap peletakan bangunan diatas kapling adalah : agar dapat mempertahankan tingkat ruang terbuka, dapat mempertahankan ruang antar bangunan guna mendapatkan penyinaran matahari, sirkulasi angin serta mendapatkan sudut pandang bagi objek yang baik (estetis). Berdasarkan Kepmen Kimpraswil, ketentuan koefisien dasar bangunan (KDB) adalah:

- Koefisien dasar bangunan sangat tinggi : lebih besar dari 75%
- Koefisien dasar bangunan menengah : 20% - 50%
- Koefisien dasar bangunan rendah : 5% - 20%
- Koefisien dasar bangunan sangat rendah : <5%.

Faktor yang perlu diperhatikan di dalam penentuan KDB ini adalah keadaan pemanfaatan lahan yang ada; ijin pelayanan pendirian bangunan yang telah dikeluarkan oleh instansi berwenang; upaya mempertahankan ruang terbuka pada tiap kapling; keadaan kepadatan penduduk yang terkait dengan upaya pemenuhan ruang gerak yang layak. Pengaturan KDB berdasarkan standar Kepmen Kimpraswil yaitu :

- Perumahan : KDB 60 %
- Bangunan Umum : KDB 40 – 60 %
- Bangunan Komersil (*building street*) : KDB 40 – 60 %
- Bangunan Pertokoan : KDB 60 – 80 %

Tabel 2.7. Analisis Koefisien Dasar Bangunan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
Segmen Perencanaan I	Perumahan	60-100	Berdasarkan nilai intensitas KDB <ul style="list-style-type: none"> • KDB Sangat Tinggi : >75% • KDB Menengah : 20-50% • KDB Rendah : 5-20% • KDB Sangat Rendah : <5% 	1. Sub zona perumahan kepadatan tinggi <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ol style="list-style-type: none"> a. KDB maksimum 80% b. KLB maksimum 1-2 c. KDH minimal 10% dari luas persil d. Kepadatan bangunan sebesar 100-1.000 Rumah/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai 	<ul style="list-style-type: none"> • Secara umum, KDB di segmen perencanaan I banyak yang tidak sesuai dengan standard Kepmen maupun kebijakan RDTR Kecamatan Trenggalek 2013-2033. • Untuk bangunan perumahan, perdagangan jasa, dan mix used, termasuk dalam kategori KDB sangat tinggi yang akan berimbas pada kuantitas
	Perdagangan dan Jasa	85-100			
	Mix-used				
	Ruko	80-95			
	Rumah dan perdagangan dan jasa	90-100			
	Perkantoran Swasta	80-100			
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	65-70			
	Transportasi/Terminal	50-60			
	Fasilitas Peribadatan	85-90			
	Fasilitas Pendidikan	60-70			
	RTH	0			
	Pertanian	0			
				<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan : KDB 60 % • Bangunan Umum : KDB 40 – 60 % • Bangunan Komersil (building 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
			street) : KDB 40 – 60 % • Bangunan Pertokoan : KDB 60 – 80 %	2. Sub zona perumahan kepadatan sedang • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 20% dari luas persil - Kepadatan bangunan sebesar 40-100 rumah/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai	ruang terbuka pada tiap kapling • Beberapa bangunan seperti rumah (70%), pendidikan (60%), perkantoran (70%) memiliki kesesuaian dengan standar bangunan umum dan kebijakan KDB yang sesuai dengan kebijakan RDTR Kecamatan Trenggalek 2013-2033. • Terkait dengan arahan KDB Kecamatan

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				3. Sub zona perumahan kepadatan rendah <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 60 % - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 30% dari luas persil - Kepadatan bangunan/unit maksimum - Kepadatan bangunan sebesar 10-40 Rumah/ha dengan 	Trenggalek ; <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan perumahan sebagian besar melebihi batas 70% untuk permukiman sedang-tinggi. - Bangunan perdagangan dan jasa banyak yang mempunyai KDB diatas 70% pada perdagangan jasa tunggal dan diatas 80% untuk perdagangan jasa deret.
Segmen Perencanaan	Perumahan	60-100			• Sama halnya
	Perdagangan dan Jasa	80-95			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
II	Mix-used			<p>dilengkapi PSU yang memadai</p> <p>4. Sub zona perdagangan dan jasa tunggal dan deret</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 80 % pada sub zona perdagangan dan jasa deret dan 70% pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 	<p>dengan segmen perencanaan I, pada segmen perencanaan II mempunyai KDB lebih diatas ketentuan Kepmen maupun kebijakan RDTR BWP Trenggalek 2013-2033.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pasar yang terdapat di sepanjang koridor (pasar sore, pasar pon dan pasar templek) memiliki KDB yang tidak sesuai dengan kepmen maupun RDTR BWP
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	95			
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	65-70			
	Fasilitas Pendidikan	60-70			
	RTH	0			
	Pertanian	0			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>10% dari luas persil</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kepadatan bangunan/unit maksimum - Kepadatan bangunan sebesar 200 bangunan/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai <p>5. Sub zona pendidikan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 60 % - KLB maksimum 1-2,5 - KDH minimal 	<p>Trenggalek 2013-2033.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terkait dengan arahan KDB dalam RDTR BWP Trenggalek 2013-2033 : <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan perumahan jauh melebihi batas KDB sebesar 70% untuk permukiman kepadatan sedang. - Bangunan perdagangan jasa dan mix used melebihi batas maksimal KDB, yaitu banyak yang diatas 80%.

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
Segmen Perencanaan III	Perumahan	70-100		10% dari luas persil 6. Sub zona transportasi • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 5 % - KLB maksimum 1-1,5	• Pada segmen perencanaan III, hampir semua fungsi bangunan tidak sesuai dengan arahan KDB yang ada dalam RDTR Kecamatan Trenggalek 2013-2033, hanya beberapa bangunan yang
	Perdagangan dan Jasa	60-100			
	Mix-used				
	Ruko	80-95			
	Pergudangan	80-90			
	Perkantoran Swasta	80-100			
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	65-70			
	Fasilitas Kesehatan	80-100			
	Pertahanan dan Keamanan	70-80			
	Peternakan	70-80			
	RTH	0			
	Pertanian	0			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - KDH minimal 5 % dari luas persil 7. Sub zona kesehatan <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 60% - KLB maksimum 1-5,5 - KDH minimal 10% dari luas persil - Kepadatan bangunan/unit maksimum Kepadatan bangunan sebesar 10 bangunan/ha dengan 	<p>sesuai dengan RDTR BWP Trenggalek 2013-2033.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terkait dengan arahan KDB dalam RDTR BWP Trenggalek 2013-2033 : <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan perumahan jauh melebihi batas KDB sebesar 70% untuk permukiman kepadatan sedang. - Bangunan perdagangan jasa dan mix used melebihi batas maksimal KDB, yaitu

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>dilengkapi PSU yang memadai</p> <p>8. Sub zona olahraga</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 60% untuk sub zona olahraga indoor dan 10% untuk lapangan - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 5% dari luas persil sub zona olahraga indoor <p>9. Sub zona sosial</p>	<p>banyak yang diatas 80% untuk perdagangan jasa deret dan 70% untuk perdagangan jasa tunggal.</p>

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				budaya <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 80% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 3 % dari luas persil 10. Sub zona peribadatan <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1-1,5 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - KDH minimal 5 % dari luas persil 11. Sub zona perkantoran pemerintah <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum sebesar 70 % - KLB maksimum 1-3 - KDH minimal 10% dari luas persil 12. Sub zona pertahanan dan keamanan <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 60 % - KLB maksimum 1-3 - KDH minimal 10% dari luas persil <p>13. Sub zona pertanian</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 90% dari luas sub zona pertanian sawah irigasi <p>14. Sub zona pariwisata</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				pemanfaatan ruang - KDB maksimum 65% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 20% dari luas persil 15. Zona RTNH • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 5% - KLB maksimum 1 - KDH minimal 10% dari luas persil 16. Zona perlindungan	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>setempat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 90% dari luas sub zona <p>17. Zoning text RTH sempadan SUTET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 90% dari luas sub zona <p>18. Zoning text RTH Taman RW</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				pemanfaatan ruang - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 70% dari luas sub zona 19. Zoning text RTH Makam • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB 3 % - KLB 1 - KDH minimal 90% dari luas sub zona RTH makam 20. Zoning text RTH Hutan Kota • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB 10 %	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB (Kepmen)	Kebijakan KDB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - KLB 0 - KDH minimal 80% dari luas sub zona 21. Sub zona industri kimia dasar <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 10 % 	

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Berdasarkan hasil analisis diatas, koefisien dasar bangunan di kawasan perencanaan masih terdapat banyak penyimpangan dengan ketentuan KDB berdasarkan fungsi bangunan serta termasuk kedalam kategori KDB menengah – sangat tinggi. Hal tersebut menunjukkan lahan terbuka yang tersedia didalam persil lebih sedikit atau bahkan tidak ada sama sekali pada beberapa bangunan di dalam persil tersebut. Hal ini tentunya akan sangat berpengaruh pada upaya mempertahankan ruang terbuka pada tiap kapling; keadaan kepadatan bangunan yang terkait dengan kurang sesuai dengan fungsi estetika dan kualitas lingkungan (tidak memungkinkan penyinaran oleh sinar matahari secara langsung, peredaran udara kurang lancar dan rawan bahaya kebakaran). Diperlukan penetapan KDB sesuai dengan fungsi guna lahan dan karakteristik jalan yang ada di masing-masing segmen perencanaan.

Prospektif kecenderungan KDB pada kawasan perencanaan didasarkan pada prospek perubahan penggunaan lahan mikro. Adapun prospek perubahan KDB dapat dijabarkan pada tiap fungsi bangunan sebagai berikut.

Tabel 2.8. Prospektif Perubahan KDB Tiap Fungsi Bangunan

Prospek Perubahan Fungsi	KDB Awal	Prospek Perubahan KDB
Warung/kios/toko	80% - 100%	60% - 70%
Pertokoan	85%-100%	70% - 75%
Ruko	80% - 100%	70% - 75%
Fasum (pendidikan)	70% - 80%	60% - 70%
Rumah	60% - 100%	70% - 80%

Sumber : Hasil Analisis, 2014

2.2.2. Analisis Koefisien Lantai Bangunan

Koefisien ini (*Floor Area Ratio*) adalah perbandingan luas lantai total dengan luas lahan per kapling persil. Besarnya KLB pada

dasarnya mencerminkan jumlah lantai bangunan. Faktor yang perlu diperhatikan dalam penentuan KLB adalah : upaya mempertahankan fungsi kegiatan dengan mencegah berkembangnya konflik land use ke kawasan sekitarnya. Pengaturan KLB berdasarkan standar Kepmen Kimpraswil yaitu :

- Perumahan (maksimum) : 0,6
- Bangunan umum di kawasan perumahan : 0,5
- Bangunan umum di kawasan non perumahan : 0,6
- Pertokoan dan jasa komersil : 0,6 – 1

Tabel 2.9. Analisis Koefisien Lantai Bangunan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
Segmen Perencanaan I	Perumahan	60-200	Berdasarkan fungsi bangunan : <ul style="list-style-type: none"> Perumahan (maksimum) : 0,6 Bangunan umum di kawasan perumahan : 0,5 Bangunan umum di kawasan non perumahan : 0,6 Pertokoan dan jasa komersil : 0,6 – 1 	1. Sub zona perumahan kepadatan tinggi <ul style="list-style-type: none"> Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> KDB maksimum 80% KLB maksimum 1-2 KDH minimal 10% dari luas persil Kepadatan bangunan sebesar 100-1.000 Rumah/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai 	<ul style="list-style-type: none"> Segmen perencanaan I secara umum memiliki nilai KLB yang sesuai dengan batas maksimal KLB berdasarkan fungsi bangunan. Untuk membangun bangunan fisik mempunyai KLB yang sesuai dengan kebijakan yang ada. Terkait dengan arahan KLB dalam RDTR BWP Trenggalek Tahun 2013-
	Perdagangan dan Jasa	85-200			
	Mix-used				
	Ruko	170-190			
	Rumah dan perdagangan dan jasa	90-100			
	Perkantoran Swasta	90-100			
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	65-140			
	Transportasi/Terminal	80			
	Fasilitas Peribadatan	85-90			
	Fasilitas Pendidikan	60-140			
	RTH	0			
	Pertanian	0			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>2. Sub zona perumahan kepadatan sedang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 20% dari luas persil - Kepadatan bangunan sebesar 40-100 rumah/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai <p>3. Sub zona</p>	<p>2033</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan perumahan sudah sesuai dengan kebijakan,. - Bangunan perdagangan dan jasa ada beberapa yang mempunyai KLB diatas ketentuan, seperti toko, pertokoan maupun dealer dimana KLB melebihi 2 lantai, dan beberap bangunan tersebut sudah sesuai yaitu memiliki

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				perumahan kepadatan rendah • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 60 % - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 30% dari luas persil - Kepadatan bangunan/unit maksimum - Kepadatan bangunan sebesar 10-40 Rumah/ha dengan dilengkapi PSU yang	jumlah lantai 2, namun pada bagian depan bangunan memiliki papan nama yang tingginya melebihi tinggi bangunan dan melebihi batas maksimum ketinggian bangunan.
Segmen Perencanaan II	Perumahan	70-200			• Sama halnya dengan segmen perencanaan I, pada segmen perencanaan II mempunyai KLB lebih diatas
	Perdagangan dan Jasa	90-100			
	Mix-used				
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	90-100			
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	65-140			
	Fasilitas Pendidikan	60-140			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
	RTH	0		memadai	ketentuan
	Pertanian	0		4. Sub zona perdagangan dan jasa tunggal dan deret	Kepmen maupun kebijakan RDTR BWP Trenggalek 2013-2033.
				<ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 80 % pada sub zona perdagangan dan jasa deret dan 70% pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 10% dari luas persil 	<ul style="list-style-type: none"> • hanya beberapa bangunan fasilitas perdagangan jasa yang mempunyai KLB tidak sesuai dengan arahan KLB dalam RDTR BWP Trenggalek Tahun 2013-2033, yaitu maksimal 2 lantai. • Terkait dengan arahan KLB dalam RDTR

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - Kepadatan bangunan/unit maksimum - Kepadatan bangunan sebesar 200 bangunan/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai 	<p>BWP Trenggalek Tahun 2013-2033 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan perumahan sebagian sesuai dengan kebijakan, akan tetapi pada bangunan
Segmen Perencanaan III	Perumahan	70-200		<p>5. Sub zona pendidikan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 60 % - KLB maksimum 1-2,5 - KDH minimal 10% dari luas persil 	<ul style="list-style-type: none"> • Pada segmen perencanaan III, hampir semua fungsi bangunan mempunyai KLB sesuai ketentuan.
	Perdagangan dan Jasa	50-255			
	Mix-used				
	Ruko	170-190			
	Pergudangan	170-190			
	Perkantoran Swasta	90-100			
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	65-140			
	Fasilitas Kesehatan	100			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
	Pertahanan dan Keamanan	65-100		<p>6. Sub zona transportasi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 5 % - KLB maksimum 1-1,5 - KDH minimal 5 % dari luas persil <p>7. Sub zona kesehatan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 60% - KLB maksimum 1- 	
	Peternakan	70			
	RTH	0			
	Pertanian	0			

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				5,5 - KDH minimal 10% dari luas persil - Kepadatan bangunan/unit maksimum Kepadatan bangunan sebesar 10 bangunan/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai 8. Sub zona olahraga <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum 60% untuk sub zona olahraga 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>indoor dan 10% untuk lapangan</p> <ul style="list-style-type: none"> - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 5% dari luas persil sub zona olahraga indoor <p>9. Sub zona sosial budaya</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 80% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 3 % dari luas persil 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>10. Sub zona peribadatan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1-1,5 - KDH minimal 5 % dari luas persil <p>11. Sub zona perkantoran pemerintah</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 70 % - KLB 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>maksimum 1-3</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDH minimal 10% dari luas persil <p>12. Sub zona pertahanan dan keamanan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB maksimum sebesar 60 % - KLB maksimum 1-3 - KDH minimal 10% dari luas persil <p>13. Sub zona pertanian</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 90% dari luas sub zona pertanian sawah irigasi <p>14. Sub zona pariwisata</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 65% - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 20% dari luas persil <p>15. Zona RTNH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				pemanfaatan ruang - KDB maksimum 5% - KLB maksimum 1 - KDH minimal 10% dari luas persil 16. Zona perlindungan setempat • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 90% dari luas sub zona 17. Zoning text RTH sempadan SUTET • Ketentuan	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<p>intensitas pemanfaatan ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 90% dari luas sub zona <p>18. Zoning text RTH Taman RW</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB 0 % - KLB 0 - KDH minimal 70% dari luas sub zona <p>19. Zoning text RTH Makam</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB 3 % 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - KLB 1 - KDH minimal 90% dari luas sub zona RTH makam 20. Zoning text RTH Hutan Kota <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB 10 % - KLB 0 - KDH minimal 80% dari luas sub zona 21. Sub zona industri kimia dasar <ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 70% 	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KLB Eksisting	Standar KLB (Kepmen)	Kebijakan KLB RDTR BWP Trenggalek	Analisis
				<ul style="list-style-type: none"> - KLB maksimum 1-2 - KDH minimal 10 % 	

Sumber : Hasil Analisis, 2014

Berdasarkan hasil analisis diatas, koefisien lantai bangunan di kawasan perencanaan masih terdapat penyimpangan dengan ketentuan KLB berdasarkan fungsi bangunan serta termasuk kedalam kategori KLB menengah. Walaupun sudah terdapat ketentuan batas maksimal KLB pada RDTR BWP Trenggalek akan tetapi masih banyak bangunan yang dibangun tanpa memperhatikan peraturan tersebut. Oleh itu diperlukan arahan rencana penentuan batasa KLB yang sesuai dengan karakteristik kawasan perencanaan.

Prospektif kecenderungan KLB pada kawasan perencanaan didasarkan pada prospek perubahan penggunaan lahan mikro. Adapun prospek perubahan KLB dapat dijabarkan pada tiap fungsi bangunan sebagai berikut.

Tabel 2.10. Prospektif Perubahan KLB Tiap Fungsi Bangunan

Prospek Perubahan Fungsi	Jumlah Lantai Awal	KLB Awal	Prospek Jumlah Lantai	Prospek Perubahan KLB
Warung/kios/toko	1-2	90-200	1-2	60-140
Pertokoan	1-2	85-200	1-2	70-150
Ruko	2-3	170-190	2	70-150
Fasum (pendidikan)	1-2	60-140	1-3	60-210
Rumah	1-2	70-200	1-2	70-160

Sumber : Hasil Analisis, 2014

2.2.3. Analisis Koefisien Dasar Hijau

Koefisien Dasar hijau adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan dan penghijauan serta luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai.

Tabel 2.11. Analisis Koefisien Dasar Hijau Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDH
Segmen Perencanaan I	Perumahan	0-5
	Perdagangan dan Jasa	
	Perlengkapan Pertanian	0-1
	Kursus Mengemudi	0-1
	Agen Tiket	0-1
	Warnet	0-1
	Warung	0-1
	Pembuatan Peralatan Aluminium	0-1
	Cuci Mobil/Motor	0-1
	Minimarket	0-1
	Toko	0-1
	Seluler dan Perlengkapan HP	0-1
	Tambal Ban	0-1
	Pasar Burung	1-5
	Salon	0-1
	Penitipan Sepeda Motor	0-1
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	0-1
	Bengkel	0-1
	Fotokopi dan ATK	0-1
	SPBU	1-5
	Perlengkapan Olahraga	0-1
	Konveksi	0-1
	Pemasangan Jok dan Sadel	0-1
	Percetakan	0-1
	Kios	0-1
	Peralatan Kesehatan	0-1
	Studio Foto	0-1

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDH
	Laundry	0-1
	Kelistrikan	0-1
	Mix-used	
	Ruko	0-1
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Toko dan Salon)	0-1
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Petshop)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Pengobatan Alternatif)	0-1
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Salon)	0-1
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Bidan)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Agen Tiket, Penitipan Sepeda Motor dan Warnet)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Tambal Ban, Penitipan Sepeda Motor)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Perlengkapan Komputer)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios dan Seluler)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Fotokopi dan Jasa Pengurusan STNK)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Laundry)	0-1
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Dokter)	0-1
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Ahli Gigi)	0-1

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDH
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Toko Pakaian)	0-1
	Perkantoran Swasta	0-1
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	1-5
	Transportasi/Terminal	5-10
	Fasilitas Peribadatan	0-1
	Fasilitas Pendidikan	5-10
	RTH	10
	Pertanian	10
Segmen Perencanaan II	Perumahan	0-5
	Perdagangan dan Jasa	
	Fotokopi dan ATK	0-1
	Pengumpulan Barang Bekas	0-1
	Bengkel	0-1
	Mix-used	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios Pupuk)	0-1
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	1-5
	Fasilitas Pendidikan	1-5
	RTH	10
Pertanian	10	
Segmen Perencanaan III	Perumahan	0-5
	Perdagangan dan Jasa	
	Bengkel	0-1
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	0-1
	Hotel	1-5
	Warung	0-1
	Tanaman Hias	5-10
	Studio Foto	0-1
	Mix-used	
	Ruko	0-1
	Pergudangan	0-1
	Perkantoran Swasta	0-1
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	1-5
	Fasilitas Kesehatan	0-1

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDH
	Pertahanan dan Keamanan	1-5
	Peternakan	1-5
	RTH	10
	Pertanian	10

Sumber : Hasil Analisis, 2014

2.3. Analisis Tata Bangunan

2.3.1. Analisis Blok Lingkungan

Salah satu faktor yang mempengaruhi kualitas fisik kota secara visual adalah bentuk yang terlihat melalui pengaturan masing-masing bangunan dan kaitannya satu sama lain diantaranya melalui deretan, skala, proporsi maupun hirarki bangunan. Analisis blok lingkungan merupakan perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok yang terdiri atas petak lahan/kaveling bangunan dengan konfigurasi tertentu. Blok lingkungan di kawasan perencanaan didominasi oleh bangunan dengan sistem elemen blok berbentuk linear mengikuti jaringan jalan.

Sistem elemen blok yang terbentuk pada kawasan perencanaan didominasi oleh blok lingkungan dengan bentuk linier dengan konfigurasi berupa figur figuratif dimana luasan lahan terbangun mendekati luas lahan persil bangunan sehingga tersedia hanya sedikit ruang terbuka dalam persil. Blok lingkungan yang berbentuk linier dan terdapat blok bangunan yang tidak teratur.

2.3.2. Analisis Petak Lahan

Maksud perpetakan tanah adalah unit perpetakan berupa sistem blok perencanaan yang terdiri dari gabungan beberapa persil atau kapling tanah dan sistem kavling atau tanah persil tanah. Pertimbangan untuk menentukan luasan blok perencanaan adalah sebagai berikut:

1. Adanya jalan, gang atau saluran yang berpotensi untuk digunakan sebagai batas fisik blok perencanaan
2. Ketentuan luas kavling minimum yang telah ditetapkan pada tiap wilayah (jika ada).
3. Klasifikasi perpetakan tanah berdasar Keputusan Menteri Kimpraswil nomor 327/KPTS/M/2002 Bab VI, yang membagi 8 klasifikasi sebagai berikut:

- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi I Sistem blok (diatas 2500m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi II Kavling sangat besar (1000- 2500m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi III Kavling besar (600- 1000m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi IV Kavling sedang (250- 600m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi V Kavling kecil (100- 250m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VI Kavling sangat kecil (50- 100m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VII (dibawah 50m²)
- Petak peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VIII (Rumah susun/flat)

Tabel 2.22. Klasifikasi Perpetakan Lahan

Klasifikasi	Luasan (dalam m ²)	Keterangan
I	> 2500	Sistem blok
II	1000 – 2500	Kavling sangat besar
III	600-1000	Kavling besar
IV	250-600	Kavling sedang
V	100-250	Kavling kecil
VI	50-100	Kavling sangat kecil
VII	< 50	Rumah susun

Sumber: Kepmen Kimpraswil Nomor 327/KPTS/M/2002

Tabel 2.23. Analisis Perpetakan Lahan Kawasan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Klasifikasi Petak Bangunan	KDB
Segmen Perencanaan I	Perumahan	V-VI	60-100
	Perdagangan dan Jasa		
	Perlengkapan Pertanian	VI	90
	Kursus Mengemudi	VI	90
	Agen Tiket	VI	90
	Warnet	VI	95-100
	Warung	VII	90-100
	Pembuatan Peralatan Aluminium	VI	85
	Cuci Mobil/Motor	IV-V	90-100
	Minimarket	V	80
	Toko	IV-VI	85-100
	Seluler dan Perlengkapan HP	VI	90-100
	Tambal Ban	VII	90-100
	Pasar Burung	III	60-70
	Salon	VI	90-100
	Penitipan Sepeda Motor	V-VI	90-100
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	IV-V	95
	Bengkel	V-VI	95-100
	Fotokopi dan ATK	VI	80-100
	SPBU	IV	80
	Perlengkapan Olahraga	VI	90-100
	Konveksi	V-VI	90-100
	Pemasangan Jok dan Sadel	VI	95-100
	Percetakan	VI	90-100
	Kios	VII	95-100
	Peralatan Kesehatan	V	80-100
	Studio Foto	V	90-100
	Laundry	VI	100
	Kelistrikan	V	90-100
		Mix-used	
	Ruko	III-IV	80-95

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Klasifikasi Petak Bangunan	KDB
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Toko dan Salon)	V-VI	90-100
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Petshop)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Pengobatan Alternatif)	V-VI	90-100
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Salon)	V-VI	90-100
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Bidan)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Agen Tiket, Penitipan Sepeda Motor dan Warnet)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Tambal Ban, Penitipan Sepeda Motor)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Perlengkapan Komputer)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios dan Seluler)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Fotokopi dan Jasa Pengurusan STNK)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Laundry)	V-VI	90-100
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Dokter)	V-VI	90-100

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Klasifikasi Petak Bangunan	KDB
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Ahli Gigi)	V-VI	90-100
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Toko Pakaian)	V-VI	90-100
	Perkantoran Swasta	IV	80-100
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	IV	65-70
	Transportasi/Terminal	II-III	50-60
	Fasilitas Peribadatan	IV-V	85-90
	Fasilitas Pendidikan	II-IV	60-70
	RTH	II-III	0
Pertanian	I	0	
Segmen Perencanaan II	Perumahan	V-VI	70-100
	Perdagangan dan Jasa		
	Fotokopi dan ATK	V-VI	80
	Pengumpulan Barang Bekas	VI	95
	Bengkel	V-VI	90
	Mix-used		
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios Pupuk)	V-VI	95
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	IV	65-70
	Fasilitas Pendidikan	II-IV	60-70
	RTH	II-III	0
Pertanian	I	0	
Segmen Perencanaan III	Perumahan	V-VI	70-100
	Perdagangan dan Jasa		
	Bengkel	V-VI	90
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	IV	80-100
	Hotel	III-IV	60-85
	Warung	VII	90-100
	Tanaman Hias	VI	50-60
	Studio Foto	VI	80-90
	Mix-used		
	Ruko	IV	80-95
Pergudangan	III	80-90	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	Klasifikasi Petak Bangunan	KDB
	Perkantoran Swasta	V	80-100
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	IV	65-70
	Fasilitas Kesehatan	IV-V	80-100
	Pertahanan dan Keamanan	II-III	70-80
	Peternakan	V-VI	70-80
	RTH	III	0
	Pertanian	I	0

Sumber: Hasil Analisis 2014

Secara umum, perpetakan lahan di kawasan perencanaan didominasi oleh kelas petak lahan V dan VI dengan luas lahan 50 – 250 m² dan termasuk kategori kavling kecil. Untuk guna lahan di kawasan perencanaan yang termasuk kavling paling kecil, yaitu kelas petak lahan VII dengan luas lahan dibawah 50 m² adalah guna lahan warung dan kios. Sedangkan untuk kelas petak lahan dengan luas kavling paling besar yaitu kelas I Kavling sangat besar dengan luas >2500 m² terdapat pada guna lahan Pertanian.

2.3.3. Analisis Bangunan

A. Garis Sempadan Bangunan

Garis sempadan bangunan merupakan "*Street Line Set Back*" yang berarti jarak bangunan terhadap jalan, dimana garis ini sangat penting dalam mengatur tingkat keteraturan kedudukan masa bangunan pada jalan-jalan di perkotaan. Di samping itu, kedudukan ini juga melindungi kepentingan pemakai jalan agar mempunyai pandangan yang luas sewaktu mengendarai kendaraan bermotor.

Garis sempadan bangunan direncanakan untuk menunjang terciptanya konsep tata letak bangunan dan ruang terbuka yang telah dicanangkan, agar tercapai tatanan bangunan yang teratur, serasi dan membentuk estetika ruang terbuka lebih bernilai nyaman.

Kemunduran bangunan/setback merupakan pengaturan tentang tata letak suatu bangunan pada tapak dengan mempertimbangkan masa terhadap garis jalan (*street line*) dengan pemunduran bangunan serta muka bangunan. Penyusunan arahan garis sempadan bangunan dapat ditentukan dengan rumus :

$$D = 0.5 L + 1 \text{ meter}$$

Dimana:

L = Lebar Jalan

D = Jarak Pagar Bangunan

Rumus tersebut merupakan penggunaan untuk kondisi ideal bagi penentuan sempadan bangunan pada kawasan yang masih tersedia dan belum terbangun. Pada kawasan yang telah terbangun, perencanaan sempadan jalan harus disesuaikan dengan kondisi lingkungan dan jaringan yang telah terbentuk, sehingga dengan demikian harus dilakukan penyesuaian jarak sempadan dengan bangunannya. Sehingga dapat diperoleh hasil perhitungan yang dapat digunakan sebagai arahan garis sempadan bangunan di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.24. Analisis Garis Sempadan Bangunan Kawasan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB	Batas GSB**
Segmen Perencanaan I	Perumahan	0-5	5-7
	Perdagangan dan Jasa		
	Perlengkapan Pertanian	0-2	
	Kursus Mengemudi	0-2	
	Agen Tiket	0-1	
	Warnet	0-1	
	Warung	0-1	
	Pembuatan Peralatan Aluminium	0-2	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB	Batas GSB**
	Cuci Mobil/Motor	0-2	
	Minimarket	3-5	
	Toko	0-3	
	Seluler dan Perlengkapan HP	0-2	
	Tambal Ban	0-1	
	Pasar Burung	0	
	Salon		
	Penitipan Sepeda Motor	0-1	
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	0-2	
	Bengkel	0-2	
	Fotokopi dan ATK	0-1	
	SPBU	3	
	Perlengkapan Olahraga	0-2	
	Konveksi	0-1	
	Pemasangan Jok dan Sadel	0-2	
	Percetakan	0-1	
	Kios	0-1	
	Peralatan Kesehatan	0-2	
	Studio Foto	0-2	
	Laundry	1	
	Kelistrikan	1	
	Mix-used		
	Ruko	2-5	
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Toko dan Salon)	0-2	
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Petshop)	0-2	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB	Batas GSB**
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Pengobatan Alternatif)	0-2	
	Rumah dan perdagangan dan jasa (Salon)	0-2	
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Bidan)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Agen Tiket, Penitipan Sepeda Motor dan Warnet)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Tambal Ban, Penitipan Sepeda Motor)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Perlengkapan Komputer)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios dan Seluler)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Fotokopi dan Jasa Pengurusan STNK)	0-2	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB	Batas GSB**
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Laundry)	0-2	
	Rumah dan Fasilitas Kesehatan (Dokter)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Ahli Gigi)	0-2	
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Toko Pakaian)	0-2	
	Perkantoran Swasta	1-2	
	Perkantoran Pemerintah/B UMN	3-5	
	Transportasi/ Terminal	2-3	
	Fasilitas Peribadatan	2-3	
	Fasilitas Pendidikan	5-6	
	RTH	0	
	Pertanian	0	
	Segmen Perencanaan II	Perumahan	
Perdagangan dan Jasa			
Fotokopi dan ATK		0-2	
Pengumpulan Barang Bekas		0-2	
Bengkel		0-3	
Mix-used			
Rumah dan Perdagangan dan Jasa (Kios Pupuk)		0-2	

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB	Batas GSB**
	Perkantoran Pemerintah/B UMN	3-5	
	Fasilitas Pendidikan	5-6	
	RTH	0	
	Pertanian	0	
Segmen Perencanaan III	Perumahan	0-5	6
	Perdagangan dan Jasa		
	Bengkel	1-2	
	Showroom dan Dealer Sepeda Motor	3-5	
	Hotel	0-5	
	Warung	0-2	
	Tanaman Hias	0-2	
	Studio Foto	0-2	
	Mix-used		
	Ruko	2-5	
	Pergudangan	3-5	
	Perkantoran Swasta	1-2	
	Perkantoran Pemerintah/B UMN	3-5	
	Fasilitas Kesehatan	1-2	
	Pertahanan dan Keamanan	5-6	
	Peternakan	2-3	
	RTH	0	
Pertanian	0		

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2014

* : berdasarkan koridor jalan utama (Jl Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran)

** : berdasarkan perhitungan terhadap lebar rumija

GSB ideal di wilayah perencanaan Jalan Ki Mangun Sarkoro adalah 5-7 meter. Dimana lebar Jalan KI Mangun Sarkoro yaitu 8 -12

meter. Secara umum GSB eksisting tidak memenuhi persyaratan GSB minimal yang dianjurkan untuk bangunan di sepanjang jalan yang memiliki lebar jalan 8-12 m. Sedangkan untuk koridor Jl. Brigjen Soetran GSB ideal adalah 7 meter sesuai dengan lebar jalan 8 - 10 m. Pelanggaran GSB terdapat di sepanjang wilayah perencanaan dan bangunan yang tidak melanggar sempadan bangunan terminal, pasar burung, bangunan perkantoran, peribadatan (gereja) dan Pendidikan. Pada wilayah perencanaan umumnya bangunan tidak memiliki garis sempadan terutama untuk bangunan dengan fungsi perdagangan jasa.

Sehubungan dengan adanya perubahan fungsi lahan di kawasan perencanaan maka sebaiknya dilakukan penataan garis sempadan bangunan untuk bangunan baru. Maka arahan garis sempadan bangunan baru yaitu :

Tabel 2.25. Arahan Garis Sempadan Bangunan Baru Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran

Fungsi Guna Lahan Baru	Kesesuaian GSB
Rumah	Minimal 5 meter
Perdagangan dan Jasa	Minimal 5 meter
Fasum	Minimal 7 meter
Perkantoran	Minimal 7 meter

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2014

B. Jarak Antar Bangunan

Jarak bangunan yang dimaksudkan di sini adalah jarak antar bangunan yang berada di dalam persil yang sama. Teori perhitungan yang digunakan untuk menentukan jarak antar bangunan adalah dengan menggunakan rumus jarak bangunan untuk berbagai ketinggian, diusulkan sebagai berikut

$$d = \frac{0,5h_1 + 0,5h_2}{2}$$

d : jarak bangunan 1 dengan bangunan 2 (dalam meter)

h1 : tinggi bangunan 1 (dalam meter)

h2 : tinggi bangunan 2 (dalam meter)

C. Selubung Bangunan

Selubung bangunan dikembangkan berdasarkan ketinggian maksimum bangunan dan juga keselarasan bangunan dengan lingkungan bangunan disekitarnya terutama fasade bangunan pada sisi kanan dan sisi kiri bangunan dalam suatu blok perencanaan. Selubung bangunan tersebut dapat menerapkan konsep klimaks dan anti klimaks yang dapat dicapai melalui pendekatan elemen gestalt, seperti penutup berkesinambungan dan pusat gaya berat. Tujuan dari penggunaan elemen tersebut adalah untuk menghasilkan suatu irama bangunan yang dapat mencapai keseimbangan statis maupun dinamis.

D. Garis Langit

Garis langit atau "Skyline" merupakan garis maya (seolah-olah ada) yang terbentuk dari batasan ketinggian sekelompok bangunan dengan langit. Biasanya Skyline kota digambarkan sebagai suatu "silhouette" yang membatasi bidang ketinggian sekelompok bangunan. Dengan garis langit tersebut, maka dalam sederetan bangunan dapat diciptakan suatu bentuk jenjang hirarkis antar masa bangunan yang satu dengan masa bangunan yang lain. Prinsip hirarkhi memberikan penekanan pada suatu hal yang dianggap penting atau menyolok dari suatu bentuk atau ruang menurut besarnya, ketinggian, potongan atau penempatannya secara relatif terhadap bentuk-bentuk dan ruang-ruang lain dari suatu kumpulan organisasi masa bangunan.

Garis langit atau Skyline di kawasan perencanaan tidak terkesan monoton, karena adanya variasi ketinggian bangunan serta jumlah lantai bangunan. Akan tetapi tetap diperlukan penataan skyline bangunan, sehingga dapat memberikan kesan visual yang khas pada kawasan perencanaan, tidak terdapat ketimpangan dalam hal tinggi bangunan yang terlalu mencolok, disesuaikan dengan fungsi lebar jalan untuk jarak pandang bangunan.

2.4. Analisis Pengembangan Pembangunan Berbasis Masyarakat

Pembangunan berbasis peran masyarakat (community-based development) adalah pembangunan dengan orientasi optimal pada pendayagunaan masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung masyarakat diberikan kesempatan aktif beraspirasi dan berkontribusi untuk merumuskan program-program bangunan dan lingkungan yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Proses penyusunan RTBL harus melibatkan peran aktif masyarakat dalam tiap kegiatan.

A. Manfaat:

- Memupuk pemahaman dan kesadaran masyarakat akan hak, kewajiban dan peranannya dalam proses pembangunan, sehingga tumbuh rasa memiliki dan tanggung jawab yang kuat terhadap hasil-hasilnya;
- Meminimalkan konflik, sehingga mempercepat proses kegiatan secara keseluruhan, serta terbangunnya suatu ikatan di masyarakat;
- Efisiensi dan efektifitas. Keputusan yang diambil akan bersifat efisien dan efektif jika sesuai dengan kondisi yang ada, baik kebutuhan, keinginan maupun sumberdaya di masyarakat;
- Memberdayakan masyarakat setempat, terutama dalam hal membentuk dan membangun kepercayaan diri, kemampuan bermasyarakat dan bekerja sama.

B. Prinsip Utama:

- Berdasarkan kesepakatan dan hasil kerjasama.
Kesepakatan yang dicapai adalah hasil dialog dan negosiasi berbagai pihak yang terlibat ataupun pihak yang terkena dampak perencanaan.
- Sesuai dengan aspirasi publik.

Perencanaan disesuaikan dengan kebutuhan, keinginan dan kondisi yang ada di masyarakat.

- Kejelasan Tanggung Jawab.

Adanya sistem monitoring, evaluasi dan pelaporan yang transparan dan terbuka bagi publik.

Terbuka kemungkinan untuk mengajukan keberatan dan gugatan melalui instansi yang berwenang menangani gugatan kepada pemilik, pengelola dan/atau pengguna atas penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

- Kesempatan yang sama untuk berkontribusi dalam proses pembangunan.

Setiap anggota masyarakat atau pemangku kepentingan (stakeholders), terutama yang akan terkena dampak langsung dari suatu kegiatan pembangunan, memiliki akses dan kesempatan yang sama untuk berkiprah.

C. Tahapan Perencanaan Partisipatif.

- Persiapan: pengenalan program yang akan dilakukan kepada masyarakat terkait, pembentukan kelompok, pendefinisian pihak terkait, penentuan pendekatan pihak terkait dan penyusunan strategi pengumpulan informasi.
- Identifikasi aspirasi dan analisis permasalahan: penyusunan tujuan, kebutuhan dan kepentingan semua pihak, pelibatan seluruh pemangku kepentingan (stakeholders), penciptaan dan sosialisasi mekanisme, serta analisis kebutuhan dan sumberdaya pengembangan kawasan.
- Analisis perilaku lingkungan: terutama mengenai interaksi kawasan perkotaan yang sudah memiliki struktur kota yang solid pada kawasan perencanaan.
- Rencana Pengembangan: pedoman utama, arahan pengembangan, kepentingan prioritas, identifikasi hambatan, identifikasi sumberdaya dan visi pengembangan kawasan.

- Strategi Pengembangan dan publikasi: perencanaan tahapan, monitoring dan evaluasi, persetujuan legal, strategi kerjasama dengan wakil-wakil komunitas, penyebaran informasi dan publikasi program.
- Penerapan rencana: publikasi rencana pelaksanaan, adaptasi perubahan, peninjauan kaji ulang (review) berkala bersama dengan komunitas dan seluruh masyarakat.

D. Bentuk-bentuk Partisipasi Masyarakat:

- Tenaga kerja, yaitu kontribusi masyarakat sebagai pekerja di dalam proses penataan lingkungan/kawasan.
- Sebagai inisiator program, yaitu masyarakat mengajukan usulan awal mengenai kemungkinan penataan bangunan dan lingkungan setempat.
- Berbagi biaya, yaitu masyarakat berbagi tanggung jawab terhadap pembiayaan kegiatan penataan.
- Berdasarkan kontrak, yaitu masyarakat terikat kontrak untuk melaksanakan suatu/seluruh program kegiatan penataan.
- Pengambilan keputusan pada seluruh proses, yaitu melibatkan masyarakat di dalam proses pengambilan keputusan sejak awal proyek, sehingga hasilnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

E. Proses Partisipasi Masyarakat

- Persiapan: sosialisasi kepada masyarakat, identifikasi organisasi masyarakat setempat dan penunjukkan organisasi masyarakat setempat.
- Perencanaan Tahunan: penyusunan visi-misi kegiatan, partisipasi swadaya masyarakat dalam pendanaan suatu kegiatan.
- Perancangan: partisipasi dalam memberikan masukan dan pengambilan keputusan perancangan lingkungan/kawasan.
- Pelelangan: partisipasi masyarakat dan swasta dalam pembangunan fisik.

- Pelaksanaan: partisipasi masyarakat sebagai tenaga kerja dan partisipasi (bantuan) masyarakat dalam pengadaan bahan bangunan.
- Monitoring dan Evaluasi: Partisipasi dalam pelaksanaan monitoring dan evaluasi kegiatan.

2.5. Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan

2.5.1. Visi Pembangunan

Visi dan misi Kabupaten Trenggalek akan diimplementasikan pada kawasan perencanaan sehingga visi kawasan dapat terbentuk serta pengembangan kawasan ke depan mampu direncanakan sesuai karakter dari kawasan itu sendiri. Visi dari penataan koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran adalah:

"Mewujudkan koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran sebagai kawasan perdagangan dan jasa serta pusat sarana pelayanan umum berwawasan lingkungan dan berkelanjutan."

2.5.2. Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan

Konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan yang digunakan tidak lepas dari visi pengembangan BWP Trenggalek yaitu *"Mewujudkan perkotaan Trenggalek sebagai Pusat Kegiatan Lokal berbasis kegiatan perdagangan-jasa dan pemerintahan yang berwawasan lingkungan"* yang ditunjang dengan misi mewujudkan BWP Trenggalek sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa serta pemerintahan.

Untuk mewujudkan visi sebagai pusat perdagangan dan jasa serta pusat sarana pelayanan umum, Konsep pengembangan kota melalui pemanfaatan potensi yang ada sebagai dasar dalam pengembangan komponen perancangan kawasan mulai peruntukan lahan hingga tata kualitas lingkungan serta sistem utilitas dan fasilitas lingkungan di wilayah perencanaan

2.5.3. Konsep Perancangan Kawasan

2.5.3.1. Konsep Penataan Kawasan

Kawasan perencanaan memiliki 2 (dua) koridor utama, yakni koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran. Dua

kawasan ini memiliki karakteristik yang berbeda, dimana kawasan Ki Mangun Sarkoro merupakan kawasan terbangun dengan intensitas penggunaan lahan dan intensitas kegiatan yang tinggi. Sedangkan kawasan Brigjend Soetran merupakan kawasan yang didominasi dengan lahan tidak (belum) terbangun, berupa lahan pertanian irigasi teknis dengan beberapa embrio perkembangan kegiatan di beberapa spot-nya. Embrio perkembangan kegiatan tersebut di masa mendatang akan berkembang mendominasi kawasan yang saat ini masih berupa lahan pertanian. Berdasarkan 2 (dua) karakteristik kawasan yang berbeda ini, diperlukan perlakuan yang berbeda dalam penataan kawasannya terutama penataan bangunan dan lingkungan, namun tetap berada dalam 1 (satu) visi yang sama.

2.5.3.2. Konsep Struktur Peruntukan Lahan

Konsep peruntukan lahan makro yang berada di wilayah perencanaan berpedoman pada kecenderungan kondisi peruntukan lahan eksisting yang ada tanpa mengesampingkan arahan yaitu kebijakan guna lahan yang ada pada RDTR BWP Trenggalek Tahun 2013-2033, dimana fungsi utama wilayah perencanaan adalah sebagai kawasan perumahan dan perdagangan dan jasa. Zona utama dari kawasan ini adalah perumahan, perdagangan dan jasa. Sarana pelayanan umum, perkantoran dan RTH merupakan zona penunjang namun pengembangannya juga diutamakan.

Adapun penjelasan masing-masing fungsi kawasan di kawasan Ki Mangun Sarkoro dan Brigjend Soetran adalah sebagai berikut :

a. Kawasan Perdagangan dan Jasa

Kawasan Ki Mangun Sarkoro ini didominasi oleh bangunan perdagangan dan jasa. Seiring dengan perkembangan di Kabupaten Trenggalek maka pengembangan Ki MAnGun Sarkoro dan Brigjend Soetran diarahkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa dengan tetap mempertahankan prinsip ramah lingkungan. Kawasan perdagangan dan jasa eksisting (baik pada kawasan Ki Mangun

Sarkoro dan Brigjend Soetran) akan ditata secara terintegrasi dengan konsep revitalisasi kawasan. Sedangkan untuk Kawasan Brigjend Soetran direncanakan akan dikembangkan kawasan perdagangan dan jasa baru. Adapun konsep kawasan perdagangan dan jasa dapat berupa bangunan tunggal atau deret (ruko). Bangunan yang akan dibangun pun disesuaikan secara teknis. Pada kawasan perencanaan juga direncanakan alokasi sentra PKL berikut penjadwalan jam operasinya.

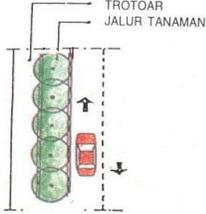
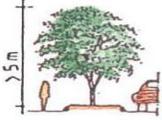
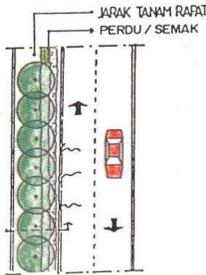
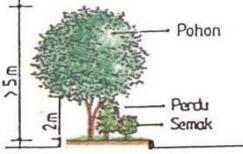
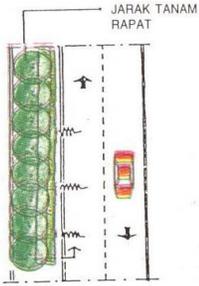
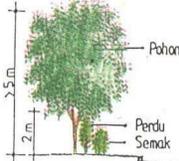
b. Ruang Terbuka Hijau

Rancangan ruang terbuka di luar dan dalam tapak adalah mempertahankan kondisi ruang terbuka dan berupaya meningkatkan dengan mengisi jenis tanaman-tanaman hias baru sehingga sesuai dengan konsep konservasi yang akan diterapkan. Habitus tanaman adalah tanaman yang dilihat dari segi botanic/ morphologic, sesuai dengan ekologis dan efek visual. Segi botanic/morphologic, tanaman dibagi menjadi :

- Pohon batang berkayu, percabangan jauh dari tanah, berakar dalam, dan tinggi di atas 3,00 meter.
- Perdu batang berkayu, percabangan dekat dengan tanah, berakar dangkal, dan tinggi 1,00-3,00 meter
- Semak batang tidak berkayu, percabangan dekat dengan tanah, berakar dangkal, dan tinggi 50 cm - 1,00 meter.
- Penutup tanah : batang tidak berkayu, berakar dangkal, dan tinggi 20 cm-50 cm.
- Rerumputan

Tabel 2.26. Fungsi dan Persyaratan Tanaman pada Ruang Terbuka

Fungsi	Persyaratan	Contoh vegetasi
Peneduh	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ditempatkan pada jalur tanaman (minimal 1,5 m). ▪ Percabangan 2 m diatas tanah ▪ Bentuk percabangan 	

Fungsi	Persyaratan	Contoh vegetasi
	<p>tidak merunduk</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bermassa daun padat ▪ Ditanam secara berbaris 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kiara Payung (<i>Filicium decipiens</i>) ▪ Tanjung (<i>mimusops elengi</i>) ▪ Angsana (<i>Pitherocarphus indicus</i>)
<p>Penyerap Polusi Udara</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdiri dari pohon, perdu/semak ▪ Memiliki ketahanan tinggi terhadap pengaruh udara ▪ Jarak tanaman rapat ▪ Bermassa daun padat 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Angsana (<i>Pitherocarphus indicus</i>) ▪ Akasia daun besar (<i>accasia mangium</i>) ▪ Oleander (<i>Nerium oleander</i>) ▪ Bogenvil (<i>Bougenvillea sp</i>) ▪ The-tehan pangkas (<i>Acalypha sp</i>)
<p>Penyerap Kebisingan</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdiri dari pohon, perdu/semak ▪ Membentuk massa ▪ Bermassa daun rapat ▪ Berbagai bentuk tajuk 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanjung (<i>mimusops elengi</i>) ▪ Kiara Payung (<i>Filicium decipiens</i>) ▪ The-tehan pangkas (<i>Acalypha sp</i>) ▪ Kembang sepatu (<i>Hibiscus rosa sinensis</i>) ▪ Bogenvil (<i>Bougenvillea sp</i>) ▪ Oleander (<i>Nerium oleander</i>)

Sumber : Spesifikasi Tanaman Lansekap Jalan Dirjen Bina Marga, DPU, 1991

c. Kawasan Perumahan

Meninjau dari kondisi eksisting, perumahan di kawasan Ki Mangun Sarkoro mendominasi kawasan tersebut. Kawasan permukiman cenderung menyatu dengan bangunan perdagangan dan jasa, bahkan bangunan permukiman menjadi bangunan bagian belakang setelah bangunan perdagangan dan jasa.

Guna lahan perumahan yang dipertahankan merupakan guna lahan yang sudah ada. Untuk guna lahan perumahan yang pada kondisi eksisting memiliki kontur landai dan konsep pengembangan selanjutnya dipertahankan dengan penertiban garis sempadan serta pembangunan bangunan pelengkap. Pengembangan kawasan perumahan ditekankan pada peremajaan lingkungan perumahan dan pengembangan perumahan mix-used yang menyatu dengan perdagangan dan jasa.

d. Kawasan Perkantoran

Kantor yang terdapat di wilayah perencanaan terdapat di Kawasan Ki Mangun Sarkoro maupun di kawasan Brigjend Soetran. Perkantoran tersebut didominasi perkantoran pemerintah dan kantor pelayanan umum. Pada konsep perencanaan kawasannya, diarahkan pengembangan kompleks perkantoran/office block pada kawasan Brigjend Soetran.

2.5.3.3. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan

Penentuan Koefisien Lantai Bangunan mempunyai kaitan dengan Koefisien Dasar Bangunan dan ketinggian bangunan, yang dikaitkan dengan konsep sebagai berikut:

- Pencahayaan dan penghawaan alami, sebagai salah satu upaya untuk mencapai lingkungan yang sehat dan nyaman.
- Pembentukan selubung bangunan dalam kaitannya dengan sky line bangunan yang harmonis secara sekuensial.
- Pembentukan ruang yang mempunyai skala harmonis antara tinggi bangunan dengan ruang luarnya, agar tercipta komposisi ruang yang harmonis.
- Pembentukan karakter yang berbeda sebagai upaya untuk menciptakan landmarks bagi kegiatan fungsional yang berlainan.
- Pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, juga diimbangi dengan pertimbangan terhadap ketersediaan lahan, jenis penggunaan bangunan dan kecenderungan jumlah lantai pada saat ini.

Penentuan koefisien lantai bangunan merupakan dasar dalam penetapan ketinggian bangunan di wilayah perencanaan. Adapun arahan penentuan tinggi bangunan di wilayah perencanaan adalah 1 hingga 2 lantai untuk kawasan permukiman dan 1 hingga 4 lantai untuk pengembangan kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum.

Konsep Koefisien Lantai Bangunan yang terkait dengan Koefisien Dasar Bangunan dan ketinggian bangunan dapat memperhatikan arahan berikut :

- Pencahayaan dan penghawaan alami, sebagai salah satu upaya untuk mencapai lingkungan yang sehat dan nyaman.
- Pembentukan selubung bangunan dalam kaitannya dengan skyline bangunan yang harmonis secara sekuensial.
- Pembentukan ruang yang mempunyai skala harmonis antara tinggi bangunan dengan ruang luarnya.
- Pembentukan karakter yang berbeda sebagai upaya untuk menciptakan landmark bagi kegiatan fungsional yang berlainan

2.5.3.4. Konsep Rencana Sempadan Bangunan

Penentuan konsep sempadan bangunan dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi eksisting, standar lebar GSB serta kebijaksanaan yang berlaku. pentingnya penentuan lebar GSB dilakukan sebagai pedoman dan peraturan bagi pembangunan yang akan berlangsung. Konsep garis sempadan bangunan berisi arahan mengenai jarak batas muka bangunan bangunan terhadap jalan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 Tentang Jalan maka GSB minimum untuk jalan kolektor primer adalah 10 meter. Adapun arahan yang diajukan untuk masing-masing blok kawasan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.27. Konsep Garis Sempadan Bangunan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB
Segmen Perencanaan I	Perumahan	3-5
	Perdagangan dan Jasa	5-6
	Mix-used	
	Ruko	6-10
	Rumah dan perdagangan dan jasa	5-6
	Perkantoran Swasta	5-6
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	5-6
	Transportasi/Terminal	5-6
	Fasilitas Peribadatan	3-5
	Fasilitas Pendidikan	5-6
	RTH	0
	Pertanian	0
	Segmen Perencanaan II	Perumahan
Perdagangan dan Jasa		5-6
Mix-used		
Ruko		6-10
Rumah dan Perdagangan dan Jasa		5-6
Perkantoran Pemerintah/BUMN		5-6
Fasilitas Pendidikan		5-6

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB
	RTH	0
	Pertanian	0
Segmen Perencanaan III	Perumahan	3-5
	Perdagangan dan Jasa	5-6
	Mix-used	
	Ruko	6-10
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	5-6
	Pergudangan	6-10
	Perkantoran Swasta	5-6
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	5-6
	Fasilitas Kesehatan	3-5
	Pertahanan dan Keamanan	5-6
	RTH	0
	Pertanian	0

Sumber: Hasil Rencana 2014

Sedangkan penerapan peraturan garis sempadan bangunan ini dilakukan pada saat sebagai berikut :

- Daerah terbangun yang sudah teratur dan kondisi bangunannya permanen, namun tidak memenuhi syarat garis sempadan bangunannya, maka penerapan garis sempadan tersebut dilakukan pada saat berlaku RTBL ini.
- Bangunan-bangunan yang ada di kawasan tersebut melakukan perombakan, peremajaan, rehabilitasi atau renovasi, atau pada saat keadaan khusus (misalnya pada saat dilakukan proyek pelebaran jalan).
- Untuk daerah terbangun yang kurang atau tidak teratur dan berkondisi bangunan sedang atau buruk, maka penerapannya dilakukan pada saat diselenggarakan program peremajaan atau rehabilitasi lingkungan.

- Untuk daerah yang masih kosong, penerapannya diterapkan sedini mungkin dengan cara mencantumkan persyaratan garis sempadan pada saat mengajukan IMB.

2.5.3.5. Konsep Rencana Petak Lahan

Konsep rencana petak lahan merupakan unit perpetakan dalam suatu sistem blok perencanaan yang terdiri dari gabungan beberapa persil atau kapling tanah dan sistim kapling atau persil tanah. Adapun dasar pertimbangan dalam penentuan luasan blok perencanaan ialah sebagai berikut :

- Terdapat batasan fisik yang jelas berupa jalan, gang atau saluran yang dapat digunakan sebagai batas fisik blok perencanaan.
- Ketentuan luas kapling minimum yang telah ditetapkan pada tiap wilayah (jika ada).

Klasifikasi perpetakan lahan berdasarkan Permendagri No. 2 Tahun 1987 yang membagi dalam 6 klasifikasi, antara lain sebagai berikut :

- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi I (luas diatas 2500 m²).
- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi II (luas 1000 m² – 2500 m²).
- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi III (luas 600 m² – 1000 m²).
- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi IV (luas 250 m² – 600 m²).
- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi V (luas 100 m² – 250 m²).
- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VI (luas 50 m² – 100 m²).
- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VII (luas dibawah 50 m²).

- Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VIII (rumah susun/flat).

Adapun konsep perpetakan lahan pada wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

- Wilayah perencanaan didominasi oleh perdagangan dan jasa, oleh karena itu, Untuk fasilitas perdagangan pengembangan diarahkan dengan sistem kavling sedang hingga besar antara lain pasar, Sarana perdagangan skala lingkungan yang berada di kawasan permukiman diarahkan dalam sistem kavling kecil.
- Permukiman yang menjadi satu dengan bangunan perdagangan dan jasa mengikuti konsep perdagangan dan jasa tersebut

2.5.3.6. Konsep Rencana Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan

Penentuan konsep rencana ketinggian bangunan dilakukan agar bangunan yang terdapat dalam blok kawasan wilayah perencanaan memiliki ketinggian yang selaras. Sehingga tidak tampak saling menutupi satu sama lain. Hal ini juga penting untuk mengatur sirkulasi udara dan tata cahaya antar bangunan. Penentuan konsep ketinggian bangunan dilakukan dengan memperhatikan:

- Tinggi bangunan eksisting dan kecenderungan ketinggian bangunan yang diminati masyarakat. Hal ini dapat diketahui dari ketinggian bangunan-bangunan baru dalam wilayah perencanaan.
- Kondisi eksisting daya dukung lahan dan lingkungan yang ada di sepanjang wilayah perencanaan.
- Penggunaan lahan di wilayah perencanaan.
- Potensi yang dimiliki oleh wilayah perencanaan.

Adapun arahan konsep penetapan ketinggian bangunan dan elevasi adalah sebagai berikut:

- Ketinggian bangunan diatur agar terbentuk ruang yang mempunyai skala harmonis antara tinggi bangunan dengan

ruang luarnya, agar tercipta komposisi ruang yang masih berskala manusia.

- Tinggi bangunan harus memperhatikan pencahayaan dan penghawaan alami agar dapat tercipta lingkungan yang sehat dan nyaman.
- Pembentukan karakter yang berbeda sebagai upaya untuk menciptakan *landmark* bagi kegiatan fungsional yang berlainan.
- Tinggi bangunan tidak lebih dari lebar rumija agar sudut elevasi yang dibentuk tidak terlalu besar.

2.5.3.7. Konsep Sirkulasi dan Jalur Penghubung

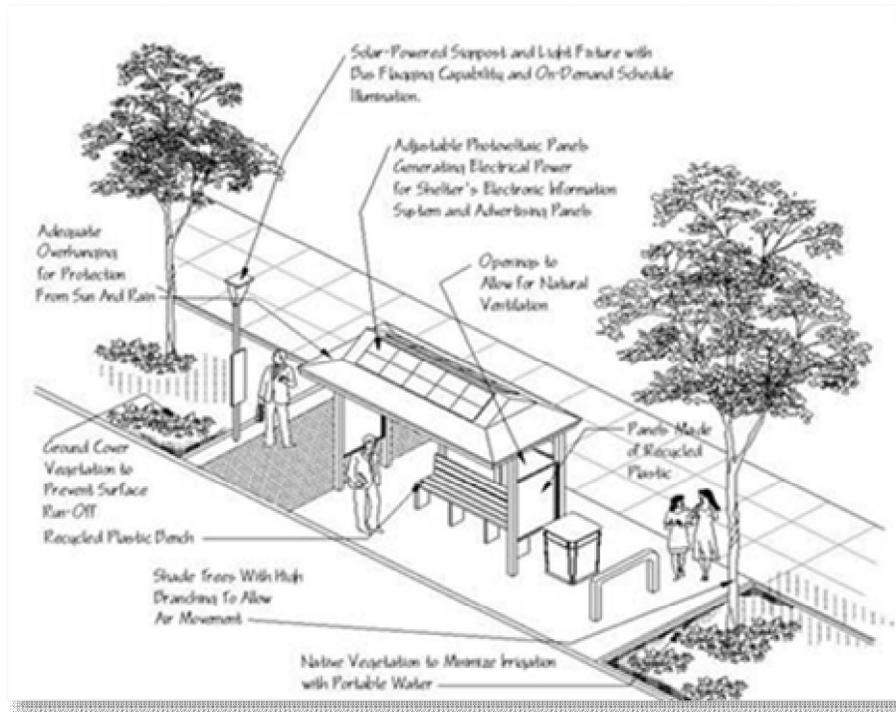
Pergerakan yang membentuk sirkulasi secara sistematis merupakan faktor penting dalam memacu keteraturan perkembangan kegiatan fungsional pada wilayah perencanaan. Secara konseptual, rencana pengembangan sistem sirkulasi di wilayah studi harus mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- Terdapat keterhubungan antara jalur kendaraan, jalur pejalan kaki serta dan fasilitas-fasilitas umum.
- Sesuai dengan kondisi dan potensi fisik alamiah.
- Sesuai dengan arahan perkembangan guna lahan dan bangunan serta struktur dan fungsi kawasan.
- Sesuai dengan pola aktivitas dan pergerakan penduduk baik dalam wilayah perencanaan maupun lingkup wilayah yang lebih luas.

Sedangkan keberadaan sirkulasi pejalan kaki diperlukan pengembangan fasilitas jalur pedestrian. Secara konseptual penyediaan fasilitas pedestrian membutuhkan persyaratan:

- Aman, leluasa dalam bergerak, terlihat dari jalan dan lingkungan sekitar dengan cukup terlindung dari lalu lintas kendaraan.
- Terintegrasi dengan fasilitas pejalan kaki yang lainnya lain seperti tempat intermoda dan fasilitas penyeberangan.

- Nyaman, dengan rute-rute yang jelas serta bebas dari hambatan dan gangguan yang disebabkan oleh ruang yang sempit seperti adanya PKL dan parkir kendaraan.
- Diberikan elemen-elemen yang dapat menimbulkan daya tarik seperti lampu-lampu penerangan, pot bunga dan pohon peneduh. Keberadaan fasilitas parkir di wilayah perencanaan juga masih sangat minim. Dikaitkan dengan kondisi wilayah perencanaan, selanjutnya diusulkan konsep rancangan parkir sebagai berikut :
 - Pembangunan sarana komersial, pemerintahan dan sarana lain yang dapat menimbulkan bangkitan lalu lintas tinggi harus disertai dengan penyediaan sarana parkir *offstreet*, yakni berada di luar badan jalan atau di dalam kavling.
 - Dalam pengembangans elanjutnya, pengembangan bangunan baru harus dilengkapi dengan fasilitas parkir dengan system *off street*. Pembangunannya dilakukan secara proporsional berdasarkan standar ketentuan bangunan parkir, baik berupa pelataran parkir, bangunan parkir atau kombinasi keduanya. Pilihan ini sebenarnya akan ditentukan oleh kelayakan ekonomi serta potensi timbulnya kendaraan yang akan parkir.



Gambar 2.1. Konsep Pedestrian Way

2.5.3.8. Konsep Tata Kualitas Lingkungan

↳ Konsep Penataan *Street Furniture*

Pada wilayah perencanaan keberadaan sangat minim *street furniture*, hanya terdapat beberapa *street furniture* saja seperti lampu penerangan jalan umum (PJU), halte serta pos polisi. Oleh sebab itu konsep penataan *street furniture* difokuskan pada penambahan perabot jalan tersebut. Keberadaan *street furniture* dapat menambah nilai estetis jika bentuk dan penempatannya dilakukan dengan tepat.

Tabel 2.28. Arahan Penataan Street Furniture

<i>Street Furniture</i>	Konsep	Ilustrasi
Tempat sampah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terbuat dari bahan yang tahan lama dan bertutup serta tahan terhadap perubahan cuaca. ▪ Peletakan dilakukan di lokasi yang mudah terlihat dan terjangkau seperti tepi jalan dan di sekitar sarana umum. 	
Lampu PJU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berupa lampu merkuri atau lampu jalan lain dengan intensitas cahaya yang cukup terang. ▪ Peletakan dilakukan di sepanjang sisi jalan dengan jarak 20 – 50 meter. 	
Vegetasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vegetasi berupa tanaman peneduh pada jalur hijau jalan berupa tanaman dengan percabangan 2 m di atas tanah, bermassa daun padat dan batang kokoh. Penanaman dilakukan secara berbaris dalam jarak yang teratur. Percabangan harus dpangkas secara teratur agar tidakterlalu lebat dan menutupi sinar matahari. ▪ Tanaman pengarah yang berada di sisi jalan berupa tanaman pohon ataupun 	

Street Furniture	Konsep	Ilustrasi
	<p>semak. Tanaman tidak boleh mengganggu pandangan.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanaman juga dapat menjadi penentu suatu tempat dan fungsinya. Tanaman menjadi pengarah atau pemisah identitas satu tempat dengan tempat lain. ▪ Penggunaan jenis tanaman lokal dapat mempengaruhi <i>mood</i> serta karakter suatu tempat yang membedakannya dengan tempat lain. 	

Sumber: Hasil Analisis, 2014

▸ Konsep Perencanaan Identitas Lingkungan

Setiap kawasan atau bagian kota sebaiknya memiliki identitas tersendiri yang membuatnya tampak berbeda dengan kawasan lainnya. Konsep mengenai identitas lingkungan suatu kawasan harus ditetapkan sesuai dengan kondisi sosial budaya masyarakat setempat. Berikut ini merupakan penjelasan mengenai konsep pembentuk identitas kota dan lingkungan berdasarkan keempat unsur pembentuknya.

- *Ruang Bersirkulasi*. Identitas lingkungan diciptakan melalui pengaturan keserasian atau kontras antara pola jaringan jalan dengan unsur-unsur alam seperti sungai dan kontur lahan.
- *Bentuk Luar*. Penciptaan identitas lingkungan dilakukan dengan mempertimbangkan 'kerangka alami' bentukan alam seperti topografi, vegetasi dan kesan ruang luar lainnya. Maka bentuk luar bangunan menjadi pengisi kerangka tersebut. Konsep identitas yang dapat dibentuk antara lain monoton atau dinamika garis langit, keserasian atau kontras, harmoni, bentuk-bentuk khusus yang memberi kesan tertentu dan dramatisasi.

- *Pola Internal*. Pembentukan identitas melalui penajaman detail rancang bangun suatu lingkungan melalui pembentukan unsur-unsur *focal point, viewpoints, landmarks* dan pola gerak.
- *Kualitas Lingkungan*. Merupakan ungkapan kesimpulan dan seluruh kajian lingkungan. Kualitas lingkungan yang baik adalah ungkapan identitas suatu kawasan, sehingga harus dicapai melalui penataan yang terencana.

▸ **Konsep Penataan Jalur Pedestrian**

Jalur pejalan kaki atau pedestrian way bermanfaat untuk mengurangi ketergantungan pada alat transportasi. Selain itu jalur pedestrian yang tertata dapat menambah nilai estetika wajah jalan. Sehingga penataannya harus dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai aspek. Adapun konsep perencanaan jalur pedestrian pada wilayah perencanaan adalah:

- Jalur pedestrian tetap memungkinkan pejalan kaki terlihat oleh pengemudi kendaraan, pejalan kaki lain dan penghuni rumah di sekitarnya untuk menjaga aspek keamanan.
- Jalur kendaraan dirancang untuk pergerakan berkecepatan rendah sehingga menjamin keamanan pejalan kaki dan dilengkapi dengan tempat penyeberangan yang aman
- Pembagian rancangan yang tepat mencegah timbulnya konflik pergerakan antara berbagai kegiatan yang berlangsung terjadi secara bersamaan. Misalnya melalui penggunaan material atau pemanfaatan detail ruang yang berbeda.
- Jalur pejalan kaki harus mengarahkan ke tempat-tempat yang dituju secara langsung, serta tidak dibatasi oleh penghalang.
- Penempatan perabot jalan seperti bak tanaman dan lampu penerangan di jalur pedestrian diperbolehkan. Asalkan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki dan tidak menempati lebih dari setengah lebar jalur pedestrian.

- Permukaan pedestrian harus stabil dan kuat, dan tekstur relatif rata tetapi tidak licin;
- Lintasan dengan kemiringan 5% dapat dilalui sendiri oleh para pengguna kursi roda, tetapi kemiringan yang menerus dari 4°-5° harus mempunyai daerah rata yang pendek (5 kaki/1,5 m) setiap kurang lebih 100 kaki/30 m untuk memungkinkan para pengguna kursi roda berhenti dan beristirahat;
- Penerangan sepanjang pedestrian harus berkisar antara 0,5-5 foot candle, tergantung pada intensitas pemakaian, bahaya yang ada, serta kebutuhan relatif akan keamanan.
- Peletakan drainase harus rata dengan permukaan jalan atau pedestrian dan apabila mempunyai penutup lubang, maka batang besi sejajar (grill) atau pola yang mempunyai pelubangan yang lebih besar dari 0,75 inchi/2 cm tidak boleh digunakan.

Tabel 2.29. Lebar Trotoar yang Dibutuhkan sesuai dengan Penggunaan Lahan Sekitarnya

Penggunaan lahan	Lebar minimum (m)
Perumahan	1,50
Perkantoran	2,00
Industri	2,00
Sekolah	2,00
Terminal/pemberhentian bus	2,00
Pertokoan/perbelanjaan	2,00
Jembatan/terowongan	1,00

Sumber: SK SNI S-03, 1990

▾ **Konsep Penataan Tata Informasi dan Rambu Pengaman**

Keberadaan tata informasi dan rambu pengaman penting bagi pengguna jalan, yakni sebagai petunjuk dan pengarah. Namun pada wilayah perencanaan jumlah rambu pengaman sangat minim. Oleh sebab itu perlu dirumuskan konsep perencanaannya, antara lain:

- Penempatan pada bagian dalam trotoar menjorok ke jalan dengan jarak yang cukup tinggi dari jalan agar mampu dibaca oleh masyarakat atau pengguna jalan, ditempatkan pada lokasi yang strategis atau digabung dengan tiang *traffic light*.
- Konstruksi harus kuat berupa papan yang terbuat dari seng dengan dimensi bervariasi dilengkapi dengan tiang penyangga dengan tinggi maksimum 4 meter.
- Penempatannya jangan sampai membingungkan atau menimbulkan keraguan kepada pemakai jalan (khususnya bila di satu tempat dipasang lebih dari satu jenis rambu).
- Penempatan sebisa mungkin pada lokasi yang strategis dan mudah terlihat, jangan sampai terhalangi oleh pepohonan atau bangunan di sekitarnya sehingga pengguna jalan dapat mudah menerima informasi yang disampaikan.

▾ **Konsep Penataan Papan Reklame**

Berikut ini merupakan arahan konsep penataan reklame:

- Peletakan reklame dengan konstruksi tiang, papan, spanduk, umbul-umbul, dan baliho tidak boleh terlalu mendominasi lingkungan. Skala yang digunakan disesuaikan dengan lokasi.
- Pemasangan reklame yang menempel pada dinding bangunan atau berada pada fasade bangunan tidak diperbolehkan melebihi 20% dari luasan muka bangunan.
- Pemasangan reklame tiang di atas bangunan tidak melebihi batas selubung bangunan.

- Pemasangan reklame yang dipasang tegak lurus bangunan, dilarang melampaui batas Damija.
- Perlu penertiban lokasi penempatan reklame agar dapat diamati dengan baik oleh pengendara kendaraan maupun pejalan kaki.
- Untuk reklame berupa umbul-umbul harus diletakkan pada batas persil atau berada di dalam persil.
- Untuk reklame berupa spanduk tidak boleh diletakkan melintang jalan

2.5.3.9. Prasarana Lingkungan

Konsep mengenai sarana dan prasarana lingkungan berkaitan dengan rancangan elemen-elemen fasilitas umum dan sosial beserta infrastruktur seperti saluran drainase, air bersih, listrik, telepon, serta pemadam kebakaran. Dengan demikian rancangan elemen-elemen ini disamping nilai fungsionalnya juga terintegrasi dengan kualitas visual lingkungannya.

Konsep perencanaan utilitas lingkungan disusun untuk mendukung keberadaan permukiman serta sarana pelayanan umum. Utilitas tersebut terdiri dari jaringan drainase, air bersih, listrik, telepon serta jaringan pemadam kebakaran. Penjelasan mengenai konsep pengembangan masing-masing jaringan dapat diketahui pada tabel berikut ini:

Tabel 2.30. Konsep Pengembangan Utilitas

Jenis utilitas	Konsep pengembangan
Drainase	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perawatan saluran secara teratur dengan membersihkan endapan dan sampah untuk menghindari penyumbatan saluran atau normalisasi saluran ▪ Pembersihan saluran irigasi
Air bersih	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peningkatan pelayanan kran umum debit air bersih untuk megantisipasi pertambahan jumlah penduduk. ▪ Peningkatan pelayanan air bersih baik dengan cara mempertahankan kualitas air bersih yang baik maupun debit air yang cukup untuk memenuhi kebutuhan

Jenis utilitas	Konsep pengembangan
Listrik	<p data-bbox="704 247 1247 285">masyarakat di wilayah perencanaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="670 285 1383 457">▪ Dilakukan usaha untuk merapikan jaringan kabel udara di sepanjang tepi jalan dengan cara penyeragaman posisi tiang, merapikan tiang yang mulai miring dan merapikan kabel yang semrawut. <li data-bbox="670 457 1383 562">▪ Pengaturan kabel udara tidak ada yang menyeberangi jalan agar tidak mengganggu kesan ruang luar. <li data-bbox="670 562 1383 667">▪ Pemasangan lampu penerangan jalan setiap jarak 20 - 50 meter di kanan dan kiri ruas jalan.
Telepon	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="670 667 1383 737">▪ Penambahan jaringan telepon pada kawasan permukiman baru. <li data-bbox="670 737 1383 842">▪ Pengaturan kabel udara tidak ada yang menyeberangi jalan agar tidak mengganggu kesan ruang luar.
Pemadam kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="670 842 1383 1024">▪ Pemadam kebakaran yang bersifat privat memanfaatkan hidran yang diletakkan di sekitar bangunan umum dan komersial. Keberadaannya harus terlihat jelas dan tidak tertutup oleh bangunan. <li data-bbox="670 1024 1383 1197">▪ Hidran yang merupakan bagian dari sitem keselamatan bangunan umum atau lingkungan publik, terletak didalam persil atau disepanjang tepi jalan atau pedestrian atau trotoar.

Sumber: Hasil analisis, 2014

2.5.3.10. Konsep Ruang Hijau dan Penghijauan

Penyediaan ruang terbuka dan tata hijau kawasan ditujukan untuk menciptakan kualitas kehidupan masyarakat yang aman, sehat, indah serta berwawasan ekologis melalui penciptaan berbagai jenis ruang terbuka dan tata hijau. Penyediaan ruang terbuka hijau dapat dilakukan melalui penyediaan ruang terbuka hijau di dalam tapak dan penyediaan ruang terbuka hijau di luar tapak. Secara garis besar konsep ruang terbuka adalah sebagai berikut :

A. Ruang Terbuka di Dalam Tapak

1. Bangunan perdagangan dan jasa, perlu menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman hias yang ditanam dalam media pot.

2. Bangunan permukiman cenderung dalam satu bangunan dengan perdagangan dan jasa sehingga konsep ruang terbuka dalam tapak juga mengikuti sesuai perdagangan dan jasa
3. Melihat wilayah perencanaan merupakan bagian dari pusat kota yang akan berkembang dengan pesat perlu diadakan pengetatan peraturan terhadap ketersediaan ruang terbuka di dalam tapak ini melalui ketetapan KDB atau rasio luasan lantai bangunan terhadap luasan tapak/persil.

Penyediaan ruang terbuka di dalam tapak dapat dilakukan dengan :

- Ruang terbuka di dalam tapak, diperoleh dengan memanfaatkan bagian tapak yang tidak boleh dibangun (misalnya dengan KDB maksimum 45% berarti tersedia 65% bagian tapak yang tersedia untuk ruang terbuka). Ruang terbuka ini bisa dimanfaatkan untuk pelataran parkir, taman, pencahayaan dan penghawaan alami dan lain-lainnya.
- Untuk bangunan perdagangan dan jasa, menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman hias yang ditanam dalam media pot. Untuk bangunan perkantoran, diarahkan untuk menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman peneduh, tanaman hias dan tanaman apotek hidup

B. Ruang Terbuka di Luar Tapak

Konsep ruang terbuka hijau di luar tapak meliputi jalur hijau, dan taman. Adapun konsep rencana ruang terbuka di luar tapak adalah :

1. Jalur Hijau

Konsep jalur hijau lebih memperhatikan penataan dan pemeliharaan tanaman yang ada. Ada 2 konsep penataan jalur hijau, yaitu:

- Tanaman peneduh

Tanaman peneduh yang terdapat di setiap koridor jaringan jalan. harus tetap dipertahankan dan ditingkatkan upaya pemeliharaannya. Pada lokasi-lokasi tertentu diupayakan dilakukan penambahan

tanaman peneduh. Lokasi yang perlu ditambah tanaman peneduh diutamakan pada ruas-ruas jalan utama yang memiliki kepadatan bangunan yang tinggi, serta pada wilayah-wilayah yang direncanakan sebagai taman.

- Tanaman Pembatas

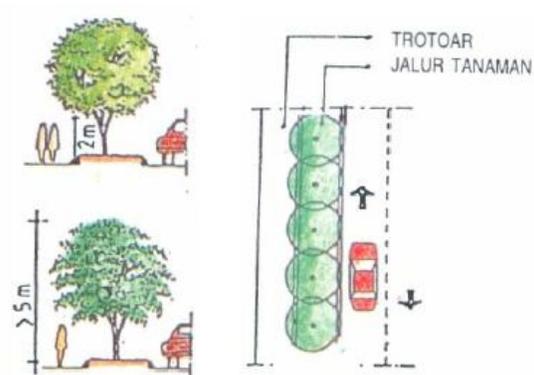
Tanaman pembatas ini adalah tanaman yang ditanam dalam media pot yang diletakkan di pinggir trotoar. Tanaman pembatas ini bertujuan untuk membatasi trotoar dengan sirkulasi jalan sehingga diharapkan dapat memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pejalan kaki. Penempatan tanaman pembatas ini diupayakan ditempatkan pada lokasi yang memiliki aktivitas pejalan kaki yang tinggi.

2. Taman

Konsep ruang terbuka berupa taman adalah menyediakan taman yang dapat berperan sebagai tempat rekreasi dan berfungsi sebagai landmark. Berikut secara lengkap elemen vegetasi pemilihan jenis pohon untuk penghijauan disesuaikan dengan kondisi tanaman/pohon yang dapat memenuhi persyaratan dan tuntutan dari kondisi serta sifat-sifat tanah.

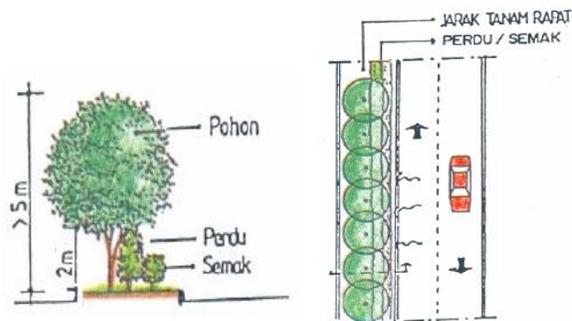
- Peneduh

- a. Ditempatkan pada jalur tanaman
- b. Percabangan 2 m di atas tanah (minimal 1,5 m)
- c. Bentuk percabangan batang tidak merunduk.
- d. Bermassa daun padat.
- e. Ditanam secara berbaris
- f. Contoh Tanaman Peneduh : Kiara Payung (*Filicium decipiens*), Tanjung (*Mimusops elengi*), Angsana (*Ptherocarpus indicus*).



Gambar 2.2. Konsep Tanaman Peneduh

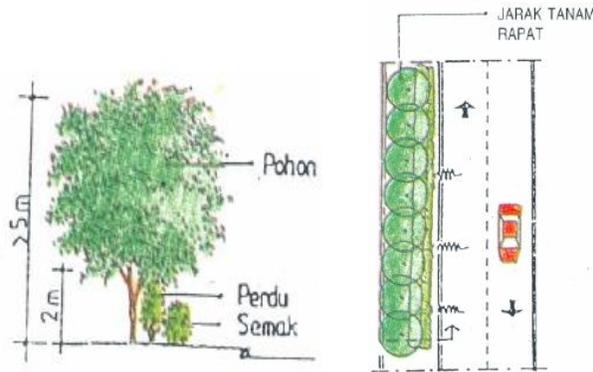
- Penyerap Polusi Udara
 - a. Terdiri dari pohon, perdu/semak.
 - b. Memiliki ketahanan tinggi terhadap pengaruh udara.
 - c. Jarak tanam rapat.
 - d. Bermassa daun padat.
 - e. Contoh Tanaman : Angsana (*Pterocarpus indicus*), Akasia daun besar (*Accasia mangium*), Oleander (*Nerium oleander*), Bugenvil (*Bougainvillea sp.*), Teh-tehan pangkas (*Acalypha sp.*).



Gambar 2.3. Konsep Tanaman Penyerap Polusi Udara

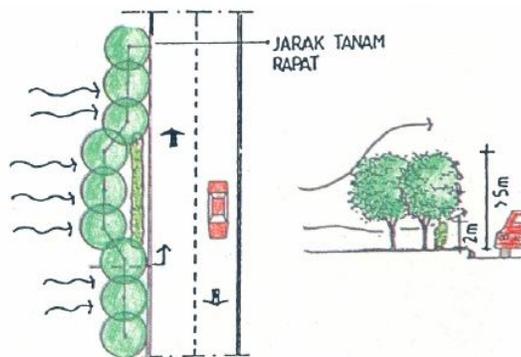
- Penyerap Kebisingan
 - a. Terdiri dari pohon, perdu /semak.
 - b. Membentuk massa.
 - c. Bermassa daun rapat.
 - d. Berbagai bentuk tajuk.

- e. Contoh tanaman penyerap kebisingan : Tanjung (*Mimusops elengi*), Kiara payung (*Filicium decipiens*), Teh-tehan pangkas (*Acalypha sp.*), Kembang Sepatu (*Hibiscus rosa-sinensis*), Bugenvil (*Bougainvillea sp.*), Oleander (*Nerium oleander*).



Gambar 2.4. Konsep Tanaman Penyerap Kebisingan

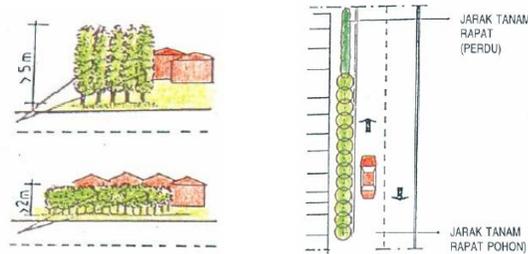
- Pemecah Angin
 - a. Tanaman tinggi, Perdu / semak.
 - b. Bermassa daun padat
 - c. Ditanam berbaris atau membentuk massa.
 - d. Jarak tanam rapat <3m.
 - e. Contoh tanaman pemecah angin : Cemara (*Cassuarina equisetifolia*), Angsana (*Ptherocarpus indicus*), Tanjung (*Mimusops elengi*), Kiara Payung (*Filicium decipiens*), Kembang sepatu (*Hibiscus rosa-sinensis*)



Gambar 2.5. Konsep Tanaman Pemecah Angin

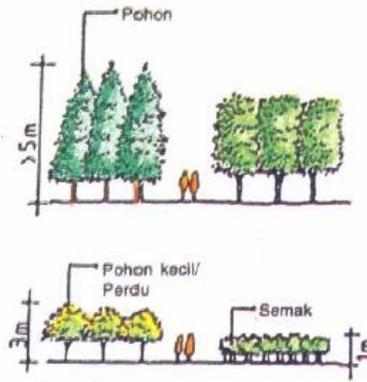
- Pembatas Pandang

- a. Tanaman tinggi, perdu/semak
- b. Bermassa daun padat
- c. Ditanam berbaris atau membentuk massa
- d. Jarak tanam rapat.
- e. Contoh tanaman pembatas pandang : Bambu (*Bambusa sp.*), Cemara (*Cassuarina equisetifolia*), Kembang sepatu (*Hibiscus rosa-sinensis*), Oleander (*Nerium oleander*).



Gambar 2.6. Konsep Tanaman Pembatas Pandang

- Pengarah Pandang
 - a. Tanaman perdu atau pohon ketinggian > 2 m.
 - b. Ditanam secara massal atau berbaris.
 - c. Jarak tanam rapat.
 - d. Untuk tanaman perdu/semak digunakan tanaman yang memiliki warna daun hijau muda agar dapat dilihat pada malam hari.
 - e. Contoh tanaman pengarah pandang : Cemara (*Cassuarina equisetifolia*), Mahoni (*Swietenia mahagoni*), Hujan Mas (*Cassia glauca*), Kembang Merak (*Caesalpinia pulcherima*), Kol Banda (*Pisonia alba*), Akalipa Hijau Kuning (*Acalypha wilkesiana macafeana*), Pangkas Kuning (*Duranta sp.*).



Gambar 2.7. Konsep Tanaman Pengarah Pandang

2.5.3.11. Konsep Manajemen Kelembagaan dan Peran Serta Masyarakat

Adapun konsep manajemen kelembagaan dan peran serta masyarakat dalam perencanaan tata bangunan dan lingkungan di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

a. Lingkup Peran serta Masyarakat

- Keterlibatan dalam Pengadaan Lahan dan Prasarannya
Pengadaan lahan dan prasarana merupakan kegiatan yang paling kritis dalam proses pengadaan perumahan dengan peran serta masyarakat. Dalam hal ini masyarakat diberikan tanggung jawab dalam pengadaan, pembangunan dan pengelolaannya.
- Keterlibatan dalam Pengawasan Pembangunan Rumah
Perkembangan kawasan yang menjurus pada permukiman dengan kepadatan tinggi yang kurang teratur, terkesan kumuh memerlukan adanya pengawasan dan pengendalian dalam pembangunan.

b. Bantuan yang Diperlukan untuk Pengadaan/ Revitalisasi Perumahan

- Bantuan untuk Membentuk Organisasi Pelaksanaan

Ada beberapa bantuan yang perlu diberikan kepada mereka antara lain untuk meningkatkan citra diri dan semangat kerja antar anggota masyarakat. Disamping itu, dibutuhkan juga bantuan untuk merumuskan tujuan, cara dan organisasi kerja dalam pembangunan perumahan yang jelas dan mudah dilaksanakan dan hal-hal lain yang diperlukan masyarakat setempat. (Norwood; 1980; 123).

- Bantuan di Bidang Pendanaan
Dana-dana pemerintah yang dipergunakan untuk membangun rumah sebaiknya diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk kredit untuk membeli lahan, kredit untuk membangun rumah, subsidi atau berbagai cara lain agar mereka dapat membangun rumahnya. (Archer, Angel; 1983; 546-550). Selain bantuan dalam bentuk dana, dapat pula diberikan dalam bentuk bahan bangunan atau bentuk-bentuk lain. (Abrams; 1969; 182).
- Bantuan untuk Mendapatkan Lahan dan Prasarana
Lahan beserta prasarannya merupakan komponen yang sangat penting dan sangat sulit bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memperoleh sendiri-sendiri. Dengan demikian, pemerintah perlu memberikan berbagai bantuan pada masyarakat tersebut (Angel Archer; 1983; 551-552). Adapun bentuk dan cara pemberian bantuan bagi setiap kelompok masyarakat tersebut disesuaikan dengan situasi dan kondisi setempat yang meliputi usaha mendapatkan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, dan pengadaan prasarana sederhana. Selain dalam bentuk dana, bantuan dapat pula diberikan dalam bentuk bahan bangunan untuk pengadaan prasarana atau bentuk-bentuk lainnya (Abrams; 1969-1970).
- Bantuan di Bidang Teknis

Dengan keterbatasan pengetahuan masyarakat berpenghasilan rendah, diperlukan adanya bantuan dari pihak luar terutama yang menyangkut pelaksanaan pembangunan rumah seperti pembuatan rancangan rumah, pengurusan perizinan dan pelaksanaan pembangunan perumahannya. Macam dan bentuk bantuan yang diperlukan oleh setiap kelompok masyarakat akan berbeda satu dengan yang lain bergantung kepada kelompok masyarakat tersebut. (Abrams; 1981; 1969-1970).

c. Pembinaan dan Pengaturan dalam Revitalisasi Perumahan

- Layanan informasi komunikasi.
 - Menyampaikan informasi dan menyelenggarakan dialog mengenai kebijakan, strategi dan program pembangunan perumahan dan permukiman,
 - Memberikan layanan konsultasi dalam pelaksanaan kegiatan penyediaan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman bersama dengan masyarakat (termasuk pola pembiayaan),
 - Memberikan layanan masalah-masalah sengketa yang dapat dilakukan dengan dialog pada pihak-pihak terkait bila masih dapat diselesaikan tanpa prosedur peradilan.
- Pemberdayaan masyarakat.
 - Pemberdayaan masyarakat agar dapat mandiri dalam mencukupi kebutuhan akan rumah yang layak dalam lingkungan sehat,
 - Peningkatan peran serta masyarakat dalam upaya meningkatkan kualitas permukiman
 - Pemberdayaan para pelaku pembangunan dalam menghimpun dan memobilisasi dana masyarakat dan sumber lain yang memungkinkan

- Pengembangan pasar primer dan hipotik sekunder sebagai salah satu penggerak pembangunan perumahan dan permukiman di daerah.
- Peningkatan peran pelaku kunci.
 - Pengembangan pola-pola kemitraan untuk menyediakan dan meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman
 - Pembentukan jejaring kemitraan yang dapat menggalang para pelaku kunci untuk mendukung pembiayaan perumahan dan permukiman.
 - Penyiapan produk pengaturan.
 - Merupakan upaya penyediaan piranti untuk mengatur semua pelaku dalam menyelenggarakan pembangunan dan atau peningkatan kualitas perumahan dan permukiman terapan. Penyusunannya mengacu kepada Standar Pelayanan Minimal (SPM) dengan tetap mempertimbangkan kondisi setempat. Secara operasional produk pengaturan harus diakui semua pelaku, berkeadilan dan dilandasi kekuatan hukum yang dapat diberlakukan untuk semua lapisan masyarakat di daerah. Untuk itu penyiapannya dapat langsung melibatkan para profesi ahli dan tokoh-tokoh masyarakat setempat, namun penetapannya harus melalui forum resmi (DPRD) dan diwujudkan dalam bentuk Peraturan Daerah (PERDA). Produk pengaturan antara lain meliputi aspek: penataan ruang, pertanahan, pembangunan, pemilikan dan penghunian serta dukungan sistem pembiayaan dan teknik teknologi.
- Sosialisasi pengaturan.
 - Sosialisasi rancangan peraturan dalam upaya mencari masukan dan tanggapan masyarakat
 - Sosialisasi peraturan yang telah ditetapkan dalam rangka penerapannya.
- Fasilitasi kepada masyarakat.

- Dukungan fasilitas serta penyediaan dan peningkatan infrastruktur lingkungan perumahan dan permukiman terutama yang berfungsi sosial (termasuk antara lain rumah sewa dan panti-panti)
- Layanan perizinan yang lugas dan transparan bagi seluruh lapisan masyarakat
- Penyediaan berbagai pola kredit dan atau dukungan pola pembiayaan yang mudah diikuti oleh masyarakat
- Dukungan mobilisasi dana masyarakat untuk pembangunan perumahan dan permukiman jangka panjang
- Penyediaan dukungan dan kemudahan bagi masyarakat kurang mampu dan yang tidak terlayani oleh perbankan untuk menjangkau sumber daya kunci
- Penyediaan dana talangan bagi masyarakat kurang mampu yang dapat dikelola mandiri.
- Pelayanan izin pembangunan dan pemanfaatan/penghunian.
 - Lokasi yang akan dimanfaatkan ditinjau dengan dasar rencana tata ruang dan bangunan pada kawasan yang ditunjuk (kesesuaian dengan RUTR dan atau RP4D yang dimiliki daerah)
 - Perolehan tanah/lahan ditinjau dengan dasar pada hukum untuk pemilikan atau pemanfaatannya
 - Rancangan tapak yang memperhitungkan tata lingkungan dengan kondisi yang ada /direncanakan mendatang
 - Rancangan bangunan yang memperhitungkan fungsi bangunan/ruangan, kuat konstruksi, layak kesehatan, kebakaran, tidak memberikan dampak negatif pada lingkungan
 - Pemanfaatan bangunan yang memberikan jaminan bahwa hasil pembangunan aman untuk dimanfaatkan
 - Sewa menyewa dengan peraturan yang diberlakukan setempat

- Kemampuan perusahaan yang bekerja dibidang jasa konstruksi maupun konsultan yang melayani pembangunan perumahan dan permukiman

BAB III

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANG

3.1. RENCANA PENGGUNAAN LAHAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka rencana penggunaan lahan di koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran akan ditinjau dari 2 (dua) aspek, yaitu kesesuaian fungsi wilayah serta kecenderungan penggunaan lahan di kawasan perencanaan.

3.1.1. Rencana Makro Kawasan

Pada rencana makro kawasan perencanaan akan ditinjau dari kesesuaian fungsi wilayah, adapun rencana pengembangan kawasan akan didasarkan dari RTRW Kabupaten Trenggalek dan RDTR BWP Trenggalek serta dari kondisi eksisting yang ada. Berdasarkan ketiga aspek tersebut maka rencana penggunaan lahan di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

a. Rencana sistem Pusat Kegiatan

Mengembangkan koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran sebagai kawasan perdagangan dan jasa.

Kawasan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran berada dalam wilayah SBWP Ngantru, SBWP Surodakan dan SBWP Sumbergedong.

b. Rencana fungsi kawasan

Rencana fungsi kawasan perencanaan digunakan sebagai :

1. Diarahkan sebagai kawasan perdagangan jasa tunggal maupun deret (alih fungsi sawah di Jalan Soetran)
2. Diarahkan sebagai perdagangan jasa tunggal sesuai dengan kondisi eksisting.
 - Revitalisasi Pasar Burung atau pemindahan lokasi Pasar Burung.
3. Sarana Pelayanan umum yang ada dipertahankan
4. Pengembangan RTH berupa Taman Kota dan Sempadan Jalan.

3.1.2. Rencana Mikro Kawasan

Rencana mikro kawasan perencanaan akan ditinjau dari trend penggunaan lahan lama serta trend penggunaan lahan baru yang terdapat di kawasan perencanaan. Trend penggunaan lahan lama sudah didominasi oleh perdagangan jasa dan pertanian, sedangkan trend penggunaan lahan baru dan sesuai arahan dalam RDTR BWP Trenggalek cenderung digunakan sebagai perdagangan dan jasa, mulai dari skala kecil hingga skala besar.

Adapun rencana penggunaan lahan mikro pada kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

a. Segmen Perencanaan I

Rencana penggunaan lahan mikro pada segmen perencanaan I adalah sebagai kawasan perdagangan dan jasa yaitu diarahkan pada perdagangan jasa tunggal (K1) serta tetap mempertahankan Sarana Pelayanan Umum yang ada dikarenakan kawasan perencanaan memiliki lokasi yang strategis dan mudah diakses oleh masyarakat. Pada segmen perencanaan I rencana perubahan fungsi bangunan pada beberapa blok atau petak lahan, antara lain :

Tabel 3.1. Rencana Perubahan Penggunaan Lahan Segmen Perencanaan I

Sisi	Fungsi Awal	Prospek Perubahan Fungsi
Barat	Rumah	Toko/Ruko
	Toko /kios	Pertokoan/Ruko
	Sawah	Pertokoan/Ruko
Timur	Rumah	Toko/Ruko
	Toko /kios	Pertokoan/Ruko

Sumber : Hasil Rencana 2014

b. Segmen Perencanaan II

Pada segmen perencanaan II fungsi guna lahan yang mempunyai potensi untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa dan perkantoran. Hal ini dikarenakan pada segmen perencanaan II mulai tumbuh perdagangan dan jasa dan kawasan perkantoran eksisting. Pengembangan fungsi guna lahan menjadi kawasan perdagangan dan jasa serta perkantoran akan mendukung kebijakan pengembangan kawasan perencanaan seperti yang tertuang pada RDTR BWP Trenggalek. Adapun rencana perubahan fungsi bangunan pada

beberapa blok atau petak lahan pada segmen perencanaan II adalah sebagai berikut :

Tabel 3.2. Rencana Perubahan Penggunaan Lahan Segmen Perencanaan II

Sisi	Fungsi Awal	Prospek Perubahan Fungsi
Barat	Sawah	Toko/Ruko
	Sawah	Rumah
	Rumah	Toko/Ruko
	Toko /kios	Pertokoan/Ruko
	Sawah	Perkantoran
	Sawah	RTH
Timur	Sawah	Ruko
	Rumah	Toko/Ruko
	Toko /kios	Pertokoan/Ruko
	Sawah	RTH

Sumber : Hasil Rencana, 2014

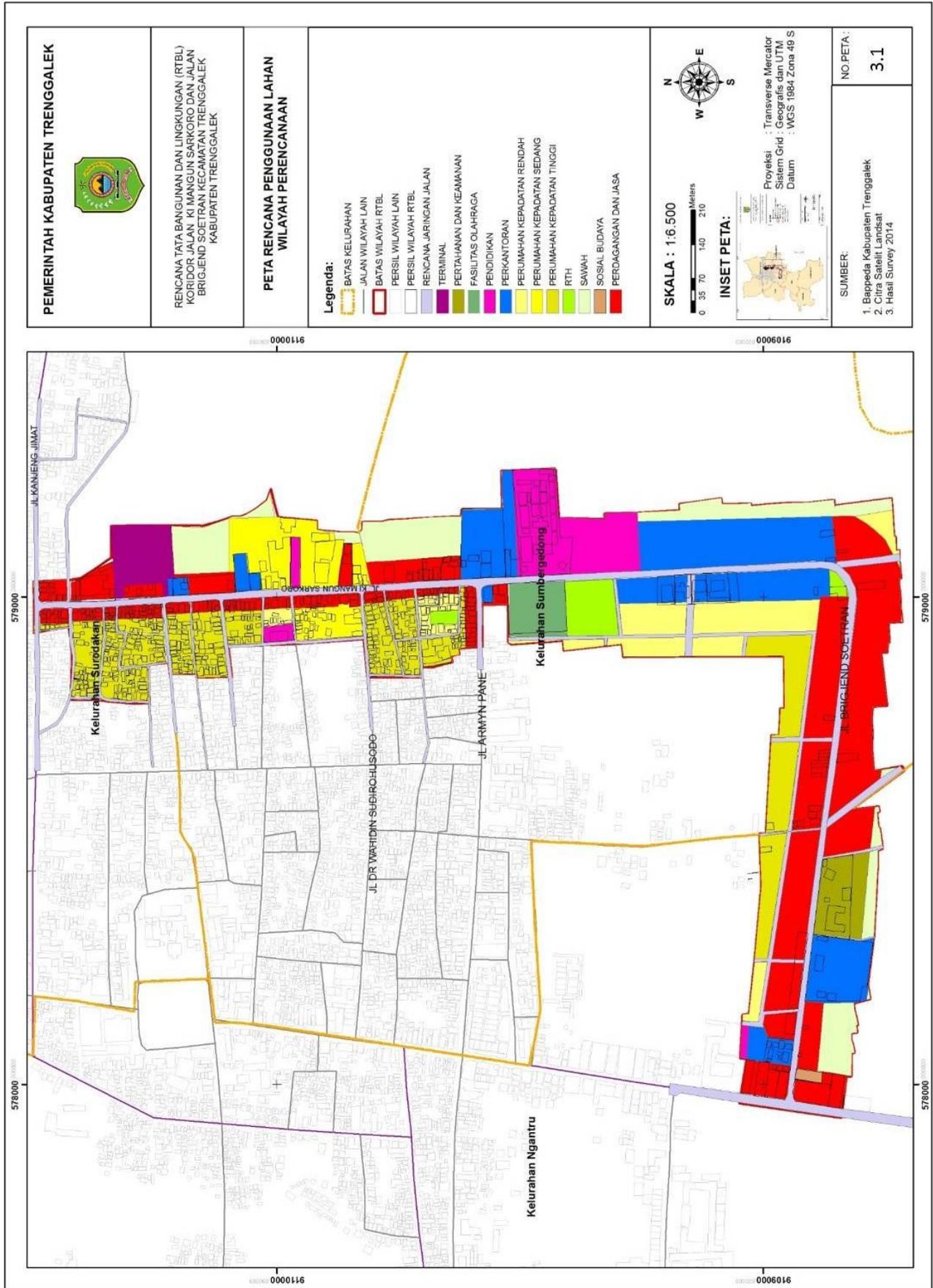
c. Segmen Perencanaan III

Pada segmen perencanaan III fungsi guna lahan yang mempunyai potensi untuk berkembang adalah perdagangan dan jasa. Perdagangan dan jasa yang cenderung berkembang pada segmen perencanaan III ini adalah kios, toko, pertokoan, ruko dan *showroom*. Adapun rencana perubahan fungsi bangunan pada beberapa blok atau petak lahan pada segmen perencanaan III adalah sebagai berikut :

Tabel 3.3. Rencana Perubahan Penggunaan Lahan Segmen Perencanaan III

Sisi	Fungsi Awal	Prospek Perubahan Fungsi
Utara	Rumah	Toko/Ruko
	Sawah	Ruko
	Sawah	Rumah
	Rumah	Toko/Ruko
Selatan	Sawah	Ruko
	Sawah	Rumah

Sumber : Hasil Rencana, 2014



Peta 3.1. Rencana Penggunaan Lahan Mikro

3.2. RENCANA INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

3.2.1. Rencana Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien dasar bangunan merupakan angka perbandingan antar luas lantai dasar bangunan dengan luas tapak/lahan, dimana bangunan yang bersangkutan dibangun. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah jenis penggunaan bangunan, tingkat kepadatan penduduk serta kondisi fisik dan ekologi lingkungan. Sedangkan koefisien lantai bangunan adalah rasio luas lantai bangunan keseluruhan dengan luas lahan bangunan. Secara umum dapat dirumuskan bahwa perbandingan antara KLB dengan KDB akan menunjukkan ketinggian bangunan yang diarahkan.

Koefisien dasar bangunan ini dimaksudkan untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup di kawasan perkotaan agar tidak keseluruhan lahan diisi dengan fisik bangunan, namun agar masih menyisakan lahan ruang terbuka untuk tata hijau sebagai bidang resapan air hujan, pengurangan suhu iklim mikro dan secara umum adalah untuk menjaga keseimbangan ekosistem lingkungan binaan.

3.2.2. Rencana Koefisien Lantai Bangunan

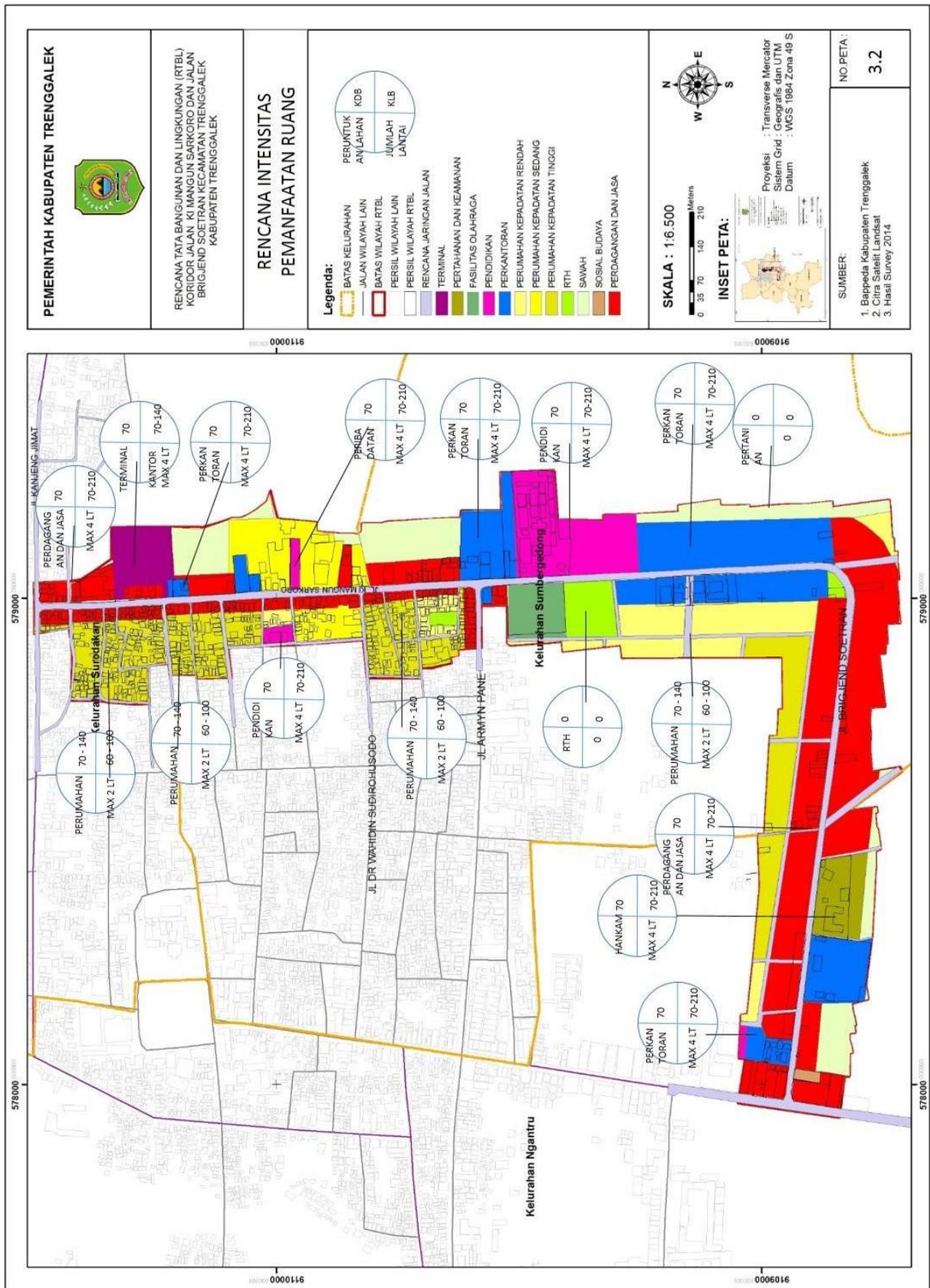
Koefisien Lantai Bangunan (KLB) merupakan angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai atau perbandingan antara total luas lantai pada bangunan dengan luas lahan pada setiap persil lahan. Selengkapny mengenai Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan dapat ditinjau pada Tabel 3.4.

Tabel 3.4. Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB	KLB
Segmen Perencanaan I	Perumahan	70 -140	60-100
	Perdagangan dan Jasa	70	70-120
	Mix-used		
	Ruko	70	70-120
	Rumah dan perdagangan dan jasa	70	60-100
	Perkantoran Swasta	70	100-200
	Perkantoran	70	100-

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	KDB	KLB
	Pemerintah/BUMN		200
	Transportasi/Terminal	70	70-140
	Fasilitas Peribadatan	70-140	60-100
	Fasilitas Pendidikan	70	70-120
	RTH	0	0
	Pertanian	0	0
Segmen Perencanaan II	Perumahan	70 -140	60-100
	Perdagangan dan Jasa	70	70-120
	Mix-used		
	Ruko	70	70-120
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	70	60-100
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	70	100-200
	Fasilitas Pendidikan	70	70-120
	RTH	0	0
	Pertanian	0	0
Segmen Perencanaan III	Perumahan	70 -140	60-100
	Perdagangan dan Jasa	70	70-120
	Mix-used		
	Ruko	70	70-120
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	70	60-100
	Pergudangan	80-90	170-200
	Perkantoran Swasta	70	100-200
	Perkantoran Pemerintah/BUMN	70	100-200
	Fasilitas Kesehatan	80-100	100
	Pertahanan dan Keamanan	70-100	70-210
	RTH	0	0
	Pertanian	0	0

Sumber: Hasil Rencana 2014



Peta 3.2. Rencana Intensitas Pemanfaatan Ruang

3.3. RENCANA TATA MASSA BANGUNAN

3.3.1. Garis Sempadan Bangunan

Garis sempadan bangunan merupakan "*Street line set back*" yang berarti jarak bangunan terhadap jalan, dimana garis ini sangat penting dalam mengatur tingkat keteraturan kedudukan masa bangunan pada jalan-jalan diperkotaan, disamping itu kedudukan ini juga melindungi kepentingan pemakai jalan agar mempunyai pandangan yang luas sewaktu mengendarai kendaraan bermotor.

Garis sempadan bangunan direncanakan untuk menunjang terciptakannya konsep tata letak bangunan dan ruang terbuka yang telah dicanangkan, agar tercapai tatanan bangunan yang teratur, serasi dan membentuk estetika ruang terbuka lebih bernilai nyaman. Penetapan garis sempadan bangunan di kawasan perencanaan didasarkan pada parameter sebagai berikut :

- Untuk jenis penggunaan bangunan umum, perkantoran dan komersial, maka garis sempadan bangunannya ditetapkan adalah lebih besar dari bangunan perumahan;
- Semakin tinggi jenjang jalan dan semakin besar lebar jalan, maka garis sempadan bangunan makin lebar; dan
- Semakin padat bangunan, semakin kecil sempadannya dan sebaliknya makin jarang bangunan, maka sempadannya makin besar.

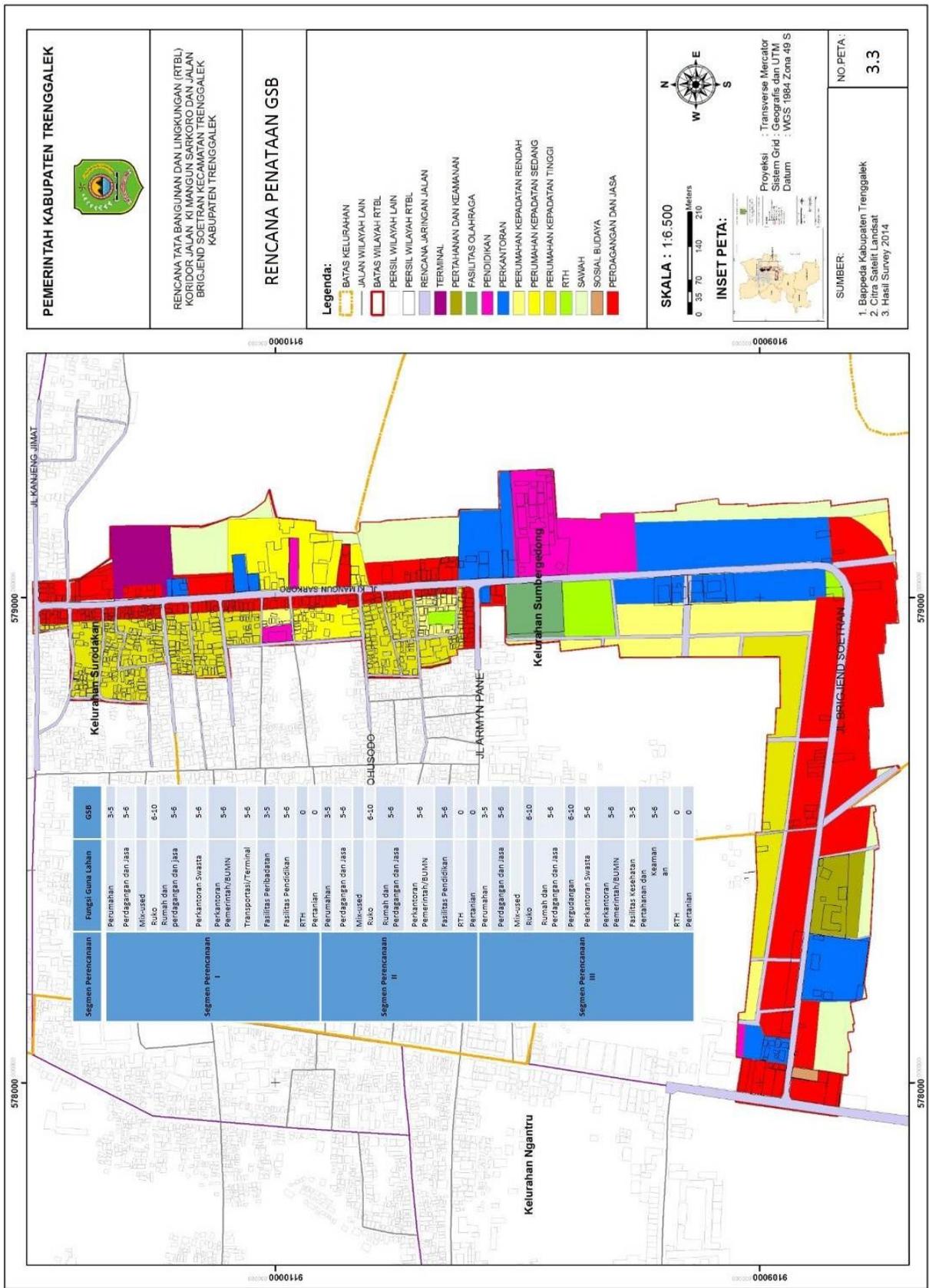
Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka rencana garis sempadan bangunan yang terdapat di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

Tabel 3.5. Rencana Penetapan Garis Sempadan Bangunan Koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB
Segmen Perencanaan I	Perumahan	3-5
	Perdagangan dan Jasa	5-6
	Mix-used	
	Ruko	6-10
	Rumah dan perdagangan dan jasa	5-6
	Perkantoran Swasta	5-6

Segmen Perencanaan	Fungsi Guna Lahan	GSB
	Perkantoran Pemerintah/B UMN	5-6
	Transportasi/Terminal	5-6
	Fasilitas Peribadatan	3-5
	Fasilitas Pendidikan	5-6
	RTH	0
	Pertanian	0
Segmen Perencanaan II	Perumahan	3-5
	Perdagangan dan Jasa	5-6
	Mix-used	
	Ruko	6-10
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	5-6
	Perkantoran Pemerintah/B UMN	5-6
	Fasilitas Pendidikan	5-6
	RTH	0
	Pertanian	0
Segmen Perencanaan III	Perumahan	3-5
	Perdagangan dan Jasa	5-6
	Mix-used	
	Ruko	6-10
	Rumah dan Perdagangan dan Jasa	5-6
	Pergudangan	6-10
	Perkantoran Swasta	5-6
	Perkantoran Pemerintah/B UMN	5-6
	Fasilitas Kesehatan	3-5
	Pertahanan dan Keamanan	5-6
	RTH	0
	Pertanian	0

Sumber: Hasil Rencana 2014



Peta 3.3. Rencana Penataan GSB

3.3.2. Perpetakan Lahan

Sistem perpetakan digunakan sebagai salah satu cara untuk mengendalikan pengembangan fisik bangunan, ditinjau dari pemilikan atau penguasaan tanahnya. Adapun arahan rencana perpetakan lahan pada wilayah perencanaan lebih diarahkan untuk pembentukan sistem kavling. Berdasarkan kondisi eksisting, petak lahan paling dominan di wilayah perencanaan adalah petak lahan V dengan luas lahan 100 – 250 m² dan termasuk kategori kavling kecil.

Untuk guna lahan di kawasan perencanaan yang termasuk kavling paling kecil, yaitu kelas petak lahan VII dengan luas lahan dibawah 50 m² adalah guna lahan perumahan dan kios. Sedangkan untuk kelas petak lahan dengan luas kavling paling besar yaitu kelas I Kavling sangat besar dengan luas >2500 m² terdapat pada guna lahan Terminal, Pasar Burung dan Pertanian. Rencana pengembangan petak bangunan tersebut disesuaikan dengan fungsi bangunan masing-masing unit lingkungan pada kawasan perencanaan. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka rencana petak lahan yang terdapat di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

a. Segmen Perencanaan I

Rencana petak lahan pada segmen perencanaan I didominasi untuk perdagangan dan jasa. Pada segmen I direncanakan dengan system kavling untuk petak lahan V. Rencana petak lahan pada segmen perencanaan I adalah sebagai berikut :

Tabel 3.6. Rencana Petak Lahan Segmen Perencanaan I

Sisi	Eksisting		Rencana	
	Fungsi	Petak Lahan	Fungsi	Petak Lahan
Barat	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
	Toko /kios	V-VII	Pertokoan/Ruko	IV-V
	Sawah	-	Pertokoan/Ruko	IV-V
Timur	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
	Toko /kios	V-VII	Pertokoan/Ruko	IV-V
	Sawah	-	Pertokoan/Ruko	IV-V

Sumber : Hasil Rencana, 2014

b. Segmen Perencanaan II

Rencana petak lahan pada segmen perencanaan II untuk perdagangan dan jasa, sarana pelayanan umum dan perkantoran, oleh karena itu petak lahan yang direncanakan juga cenderung besar. Keterangan selengkapnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.7. Rencana Petak Lahan Segmen Perencanaan II

Sisi	Eksisting		Rencana	
	Fungsi	Petak Lahan	Fungsi	Petak Lahan
Barat	Sawah	0	Ruko	V
	Sawah	0	Rumah	VI
	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	V
	Toko /kios	VI-VII	Pertokoan/Ruko	III-IV
	Sawah	0	RTH	0
Timur	Sawah	0	Ruko	V
	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	V
	Toko /kios	V-VI	Pertokoan/Ruko	III-IV
	Sawah	0	RTH	0

Sumber : Hasil Rencana, 2014

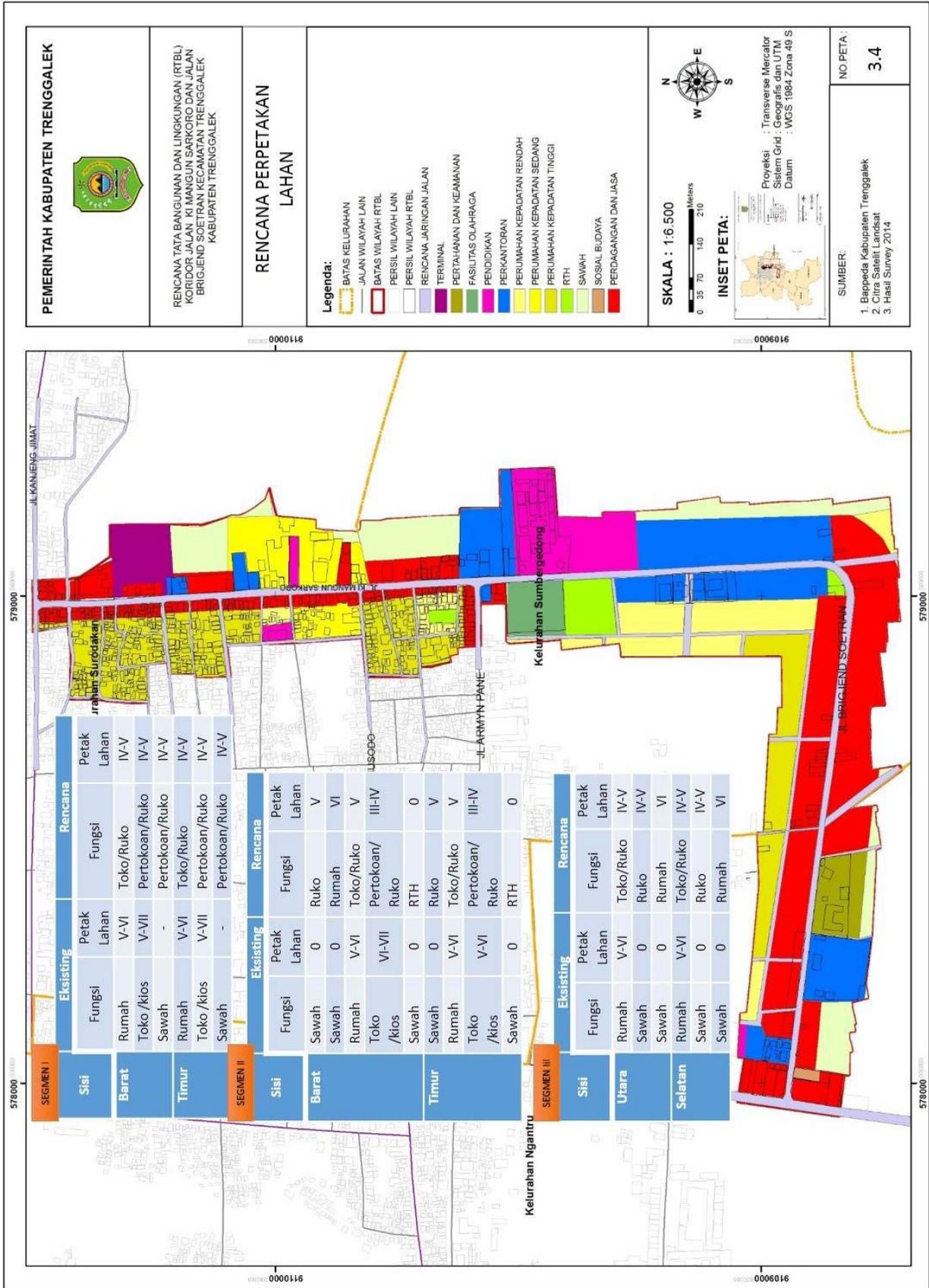
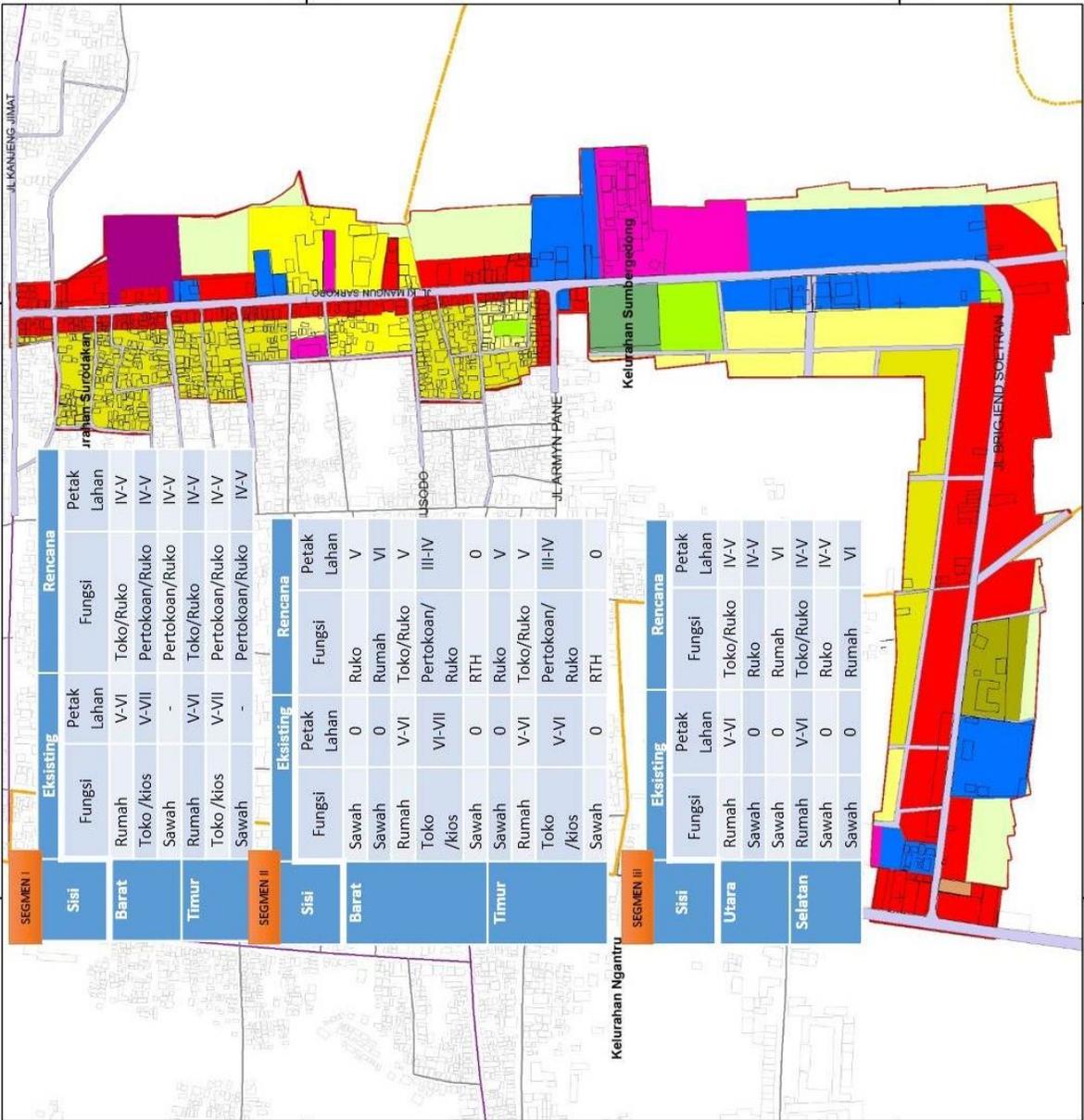
c. Segmen Perencanaan III

Pada segmen perencanaan III rencana penggunaan lahan digunakan sebagai perdagangan jasa. Rencana petak lahan pada segmen perencanaan III adalah sebagai berikut :

Tabel 3.8. Rencana Petak Lahan Segmen Perencanaan III

Sisi	Eksisting		Rencana	
	Fungsi	Petak Lahan	Fungsi	Petak Lahan
Barat	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
	Sawah	0	Ruko	IV-V
	Sawah	0	Rumah	VI
Timur	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
	Sawah	0	Ruko	IV-V
	Sawah	0	Rumah	VI

Sumber : Hasil Rencana, 2014

SEGMENT	Eksisting		Rencana	
	Fungsi	Petak Lahan	Fungsi	Petak Lahan
SEGMENT I				
Sisi	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
Barat	Toko /kios	V-VII	Pertokoan/Ruko	IV-V
Timur	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
	Toko /kios	V-VII	Pertokoan/Ruko	IV-V
	Sawah	-	Pertokoan/Ruko	IV-V
SEGMENT II				
Sisi	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	III-IV
Barat	Sawah	0	Ruko	V
	Rumah	V-VI	Rumah	VI
Timur	Toko /kios	VI-VII	Pertokoan/Ruko	III-IV
	Sawah	0	RTH	0
	Sawah	0	Ruko	V
	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	V
	Toko /kios	V-VI	Pertokoan/Ruko	III-IV
	Sawah	0	RTH	0
SEGMENT III				
Sisi	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
Utara	Sawah	0	Ruko	IV-V
	Sawah	0	Rumah	VI
Selatan	Rumah	V-VI	Toko/Ruko	IV-V
	Sawah	0	Ruko	IV-V
	Sawah	0	Rumah	VI

Peta 3.4. Rencana Perpetakan Lahan

3.4. RENCANA TATA BANGUNAN

3.4.1. Fasade Bangunan

Tampilan bangunan dan lingkungan pada wilayah perencanaan diarahkan untuk dikembangkan dengan mengacu pada konsep pengembangan untuk mewujudkan vitalitas kawasan melalui konsep berkelanjutan. Rencana bangunan harus seimbang dengan kondisi lingkungan sekitarnya serta memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang bertempat tinggal maupun yang datang ke Kawasan koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran. Keseimbangan kondisi lingkungan sekitar untuk mewujudkan vitalitas kawasan ini perlu dilakukan dengan upaya revitalisasi kawasan terkait dengan kualitas lingkungan dan bangunan dengan jalan restorasi – rehabilitasi maupun rekonstruksi bangunan untuk memperbaiki kesan kumuh dari kepadatan bangunan yang tinggi.

Bangunan di sekitar ruas utama Kawasan koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran dibuat dengan bentuk arsitektur bangunan yang menggunakan konsep laras, laras varian dan kontras untuk menciptakan irama bangunan pada masing-masing koridor jalan utama di koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran. Untuk konsep bangunan kunci, diarahkan untuk pengembangan bangunan dengan arsitektural tradisonal. Sedangkan untuk bangunan kontras adalah arahan pengembangan bangunan perdagangan jasa – rumah dengan arsitektural modern. Arsitektur bangunan yang direncanakan tetap mempertahankan bangunan arsitektur kontemporer yang ada saat ini di wilayah perencanaan.

3.4.2. Bangunan Kunci

Rencana bangunan kunci pada kawasan perencanaan adalah sesuai dengan rumah asli yang terdapat di kawasan perencanaan yaitu rumah adat Jawa Timur atau biasa disebut dengan Rumah joglo. Penetapan bangunan kunci digunakan untuk mengetahui tampilan bangunan asli di kawasan perencanaan, sehingga apabila terdapat pembangunan baru maka tampilan bangunan akan disesuaikan dengan tampilan bangunan kunci, hal ini dilakukan agar pada lingkungan kawasan perencanaan tampilan antar bangunan tampak serasi dan harmonis.

Saat ini, bangunan yang banyak berkembang di koridor perencanaan adalah bangunan dengan gaya *modern*, oleh karena itu bangunan kunci harus tetap mewakili tampilan asli bangunan yaitu perpaduan antara gaya modern dengan rumah asli Jawa Timur (Rumah Joglo). Berikut adalah rencana bangunan kunci yang akan menjadi panduan dalam pembangunan fisik bangunan di kawasan perencanaan.



Gambar 3.1. Rencana Tipe Bangunan Kunci



Gambar 3.2. Contoh Implementasi Modifikasi Bangunan Kunci Eksisting

3.5. KAJIAN VISUAL BANGUNAN

Vocal point merupakan titik atau satu lokasi dari suatu kawasan atau area yang sangat strategis untuk dijadikan sebagai *point of interest* suatu kawasan. Biasanya lokasi ini mudah dilihat dari jalan-jalan utama, dan pandangan kearah ini tidak terhalang, mudah dilihat dari jarak tertentu.

Sedangkan *point of interest* pada kawasan ini dihadirkan berupa *landmark*. *Landmark* ini yang nantinya menempati *vocal point*, berupa bangunan khusus yang bisa menarik perhatian pengguna Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran. Pemilihan *landmark* didasarkan pada bangunan yang mewakili kondisi di kawasan perencanaan. Adapun *landmark* pada kawasan perencanaan adalah Terminal, Kawasan Perikanan, Taman Kota-Lapangan Sumbergedong dan Simpang Soetran.



Gambar 3.3. Terminal Surodakan sebagai *Landmark I*



Gambar 3.4. Kawasan Perikanan (Kantor Dinas Perikanan dan Kelautan dan BBI) Sebagai *Landmark II*



Gambar 3.5. Kawasan Simpang Soetran Sebagai *Landmark III*

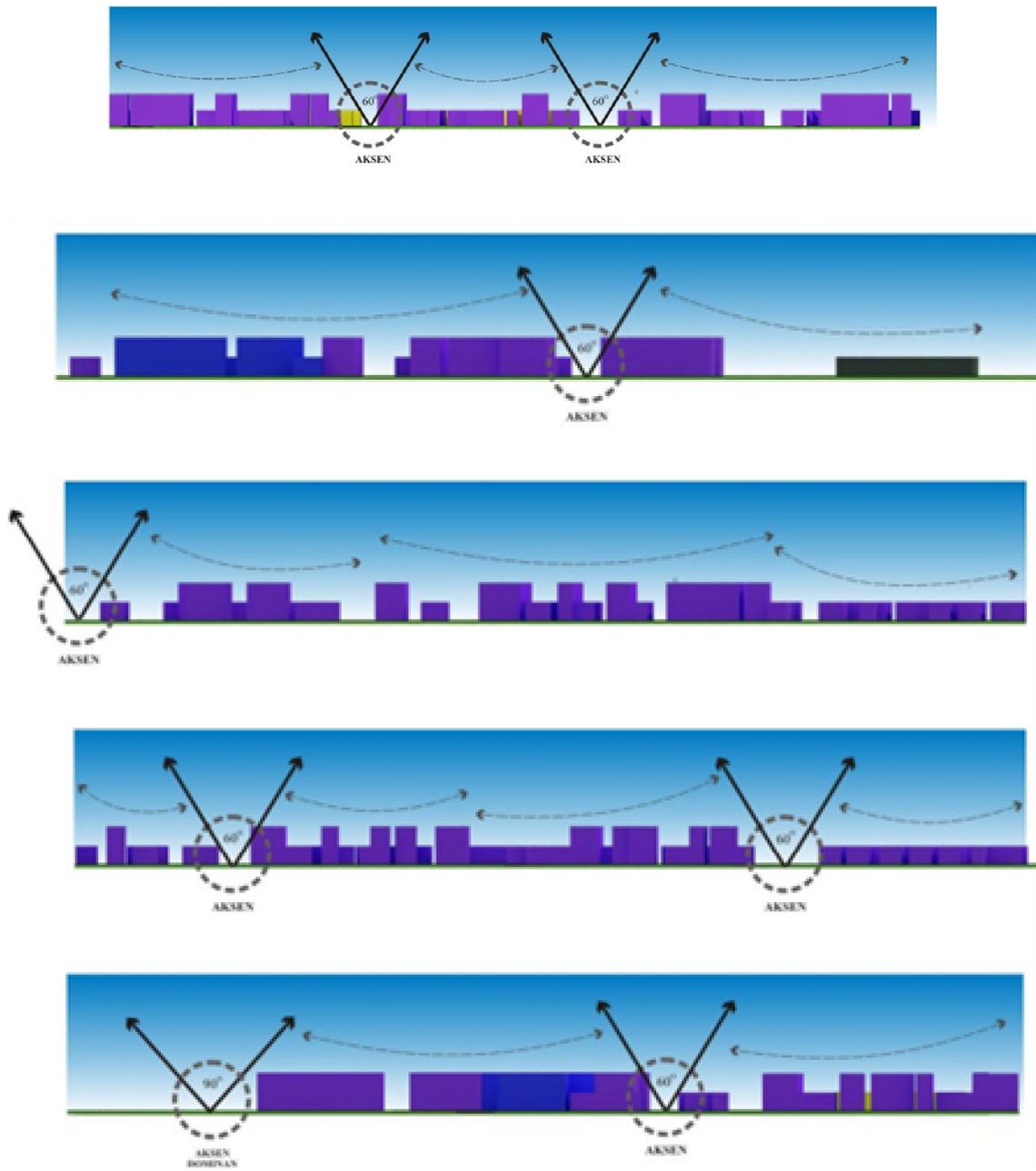


Gambar 3.6. Kawasan Taman Kota – Lapangan Sumbergedong Sebagai *Landmark IV*

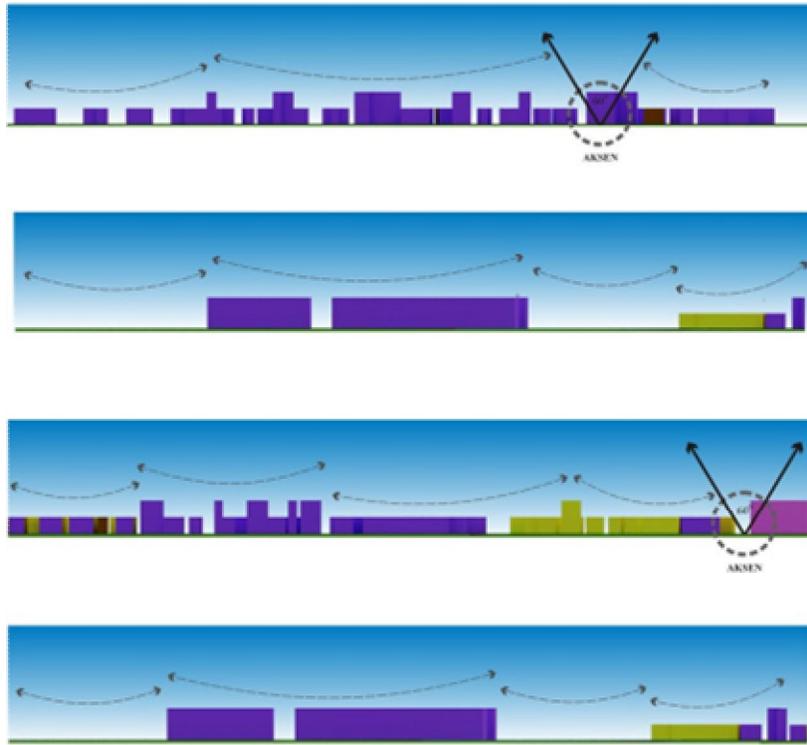
3.6. RENCANA SKYLINE

Garis langit atau "Skyline" merupakan garis maya (seolah-olah ada) yang terbentuk dari batasan ketinggian sekelompok bangunan dengan langit. Biasanya *Skyline* kota digambarkan sebagai suatu "*silhouette*" yang membatasi bidang ketinggian sekelompok bangunan. Dengan garis langit tersebut, maka dalam sederetan bangunan dapat diciptakan suatu bentuk jenjang hirarkis antar masa bangunan yang satu dengan masa bangunan yang lain. Prinsip hirarkhi memberikan penekanan pada suatu hal yang dianggap penting atau menyolok dari suatu bentuk atau ruang menurut besarnya, ketinggian, potongan atau penempatannya secara relatif terhadap bentuk-bentuk dan ruang-ruang lain dari suatu kumpulan organisasi masa bangunan.

Rencana *skyline* pada kawasan perencanaan disesuaikan dengan fungsi (peruntukan) kawasan. Pada pembahasan di awal telah dijelaskan bahwa kawasan perencanaan direncanakan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum, oleh karena itu rencana *skyline* juga dibuat bervariasi, sehingga bangunan yang ada menjadi tidak monoton akan tetapi juga harus tetap mempertimbangkan kesan harmonis dan sekuensial agar bangunan yang ada tetap tertata dengan rapi.



Rencana Skyline dan Aksien pada Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro
(Rencana Kawasan Perdagangan dan Jasa)



Rencana Skyline dan Aksen pada Koridor Jl. Brigjend Soetran
(Rencana office block dan Kawasan Perdagangan dan Jasa)

3.7. RENCANA IDENTITAS BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Identitas lingkungan suatu kawasan merupakan tanda atau bentuk yang ditampilkan untuk menunjukkan karakter/ciri khas suatu kawasan. Adanya identitas lingkungan yang menarik akan dapat mempermudah orang untuk mengenali suatu kawasan dan menangkap karakteristik kawasan yang ada, serta dapat menimbulkan sebuah persepsi tertentu pada kawasan tersebut. Berdasarkan kondisi eksisting di kawasan perencanaan terdapat bentuk identitas lingkungan berupa:

1. Path

Path adalah elemen pembentuk ruang kota dalam bentuk pola-pola yang linear. Path merupakan rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum yakni jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan kereta api, saluran dan sebagainya. Path mempunyai identitas yang lebih baik kalau mempunyai tujuan yang besar (misalnya ke stasiun, tugu dan alun-alun), serta ada penampakan yang kuat (misalnya fasade dan pohon), atau ada belokan yang jelas. (*Sumber: Markus Zahnd. Perancangan Kota Secara Terpadu. Hal: 159*).

Path pada kawasan perencanaan secara umum berupa jaringan jalan utama, yaitu Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran. Jalan ini memiliki penampakan yang jelas untuk fasade dan morfologi bangunan di sepanjang koridor jalan yang menunjang fungsi hirarki jalan.



Gambar 3.7. Path pada koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro



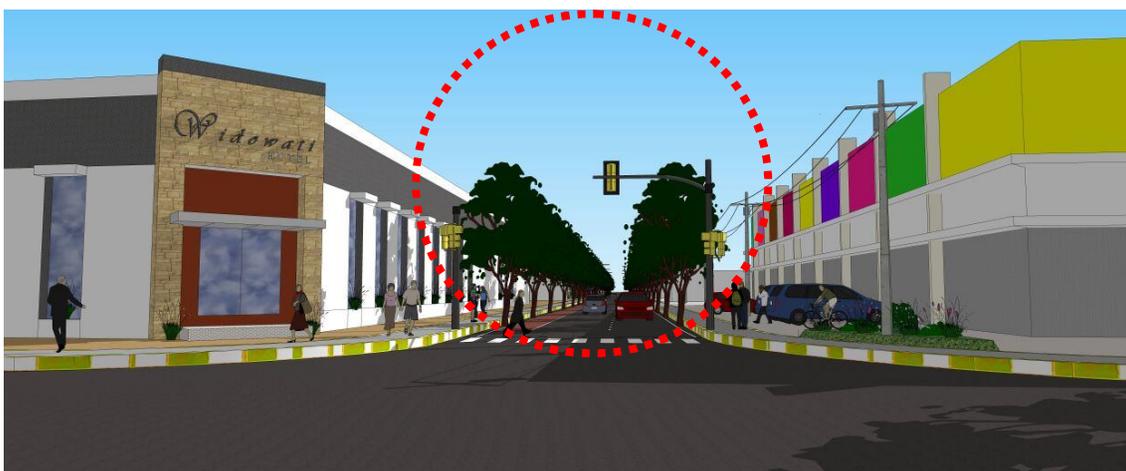
Gambar 3.8. Path pada koridor Jl. Brigjend Soetran

2. Edges

Edges adalah elemen linear yang tidak dipakai / dilihat sebagai path. Edges berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear, misalnya pantai, tembok, topografi dan sebagainya. Edges memiliki identitas yang lebih baik jika kontinuitas tampak jelas batasnya. Demikian pula fungsi batasnya harus jelas, membagi atau menyatukan (*Sumber: Markus Zahnd. Perancangan Kota Secara Terpadu. Hal: 159*). Di kawasan perencanaan edge berupa pepohonan di sepanjang jalur hijau (di sepanjang koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran), yang membatasi antara jalan dengan kawasan terbangun. Pepohonan tersebut juga berfungsi sebagai pembentuk *view skyline*/pengarah pandang.



Gambar 3.9. Potensi Edge kondisi eksisting pada koridor Jl. Brigjend Soetran (Widowati)



Gambar 3.10. Visualisasi Edge kondisi eksisting pada koridor Jl. Brigjend Soetran (Widowati)



Gambar 3.11. Potensi Edge kondisi eksisting pada koridor Jl. Brigjend Soetran (Lapangan Sumbergedong)



Gambar 3.12. Visualisasi Edge kondisi eksisting pada koridor Jl. Brigjend Soetran (Lapangan Sumbergedong)

3. Landmark

Landmark merupakan merupakan titik referensi seperti elemen node, tetapi orang tidak masuk ke dalamnya karena bisa dilihat dari luar letaknya. *Landmark* adalah elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, misalnya gunung atau bukit, gedung tinggi, menara, tanda tinggi, tempat ibadah, pohon tinggi dan sebagainya. *Landmark* adalah elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang mengenali suatu daerah (Sumber: Markus Zahnd. Perancangan Kota Secara Terpadu. Hal: 161). Adapun *landmark* pada kawasan

perencanaan adalah Terminal, Kawasan Perikanan, Taman Kota-Lapangan Sumbergedong dan Simpang Soetran.



Gambar 3.13. Terminal Surodakan sebagai Landmark I



Gambar 3.14. Kawasan Perikanan (Kantor Dinas Perikanan dan Kelautan dan BBI) Sebagai Landmark II



Gambar 3.15. Kawasan Simpang Soetran Sebagai Landmark III



Gambar 3.16. Kawasan Taman Kota – Lapangan Sumbergedong Sebagai Landmark IV

4. District

District merupakan kawasan-kawasan kota dalam skala dua dimensi. Sebuah kawasan *district* memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola dan wujudnya) dan khas pula dalam batasnya, dimana orang harus memulai dan mengakhirinya (*Sumber: Markus Zahnd. Perancangan Kota Secara Terpadu. Hal: 158*). Adapun *district* yang terdapat pada kawasan perencanaan adalah Kawasan sekitar Jl. Ki Mangun Sarkoro.



Gambar 3.17. District Ki Mngun SARKORO

5. Node

Node merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis di mana arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktifitas lain, misalnya persimpangan lalu lintas, stasiun, lapangan terbang, jembatan, kota secara keseluruhan dalam skala makro besar, taman, pasar. Tidak setiap persimpangan jalan adalah sebuah node. Yang menentukan adalah citra place terhadapnya (*Sumber: Markus Zahnd. Perancangan Kota Secara Terpadu. Hal : 160-161*). Pada kawasan perencanaan direncanakan node berupa :

- Pertigaan Jl. Abdul Rahman Saleh – Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Kanjeng Jimat (protelon Bangjo);
- Pertigaan Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Ronggowarsito – Jl. Brigjend Soetran (Pertigaan Perikanan);
- Simpang Soetran; dan
- Pertigaan Jl. Brigjend Soetran – Jl. Sukarno – Hatta – Jl. Panglima Sudirman (Pertigaan Widowati)



Gambar 3.18. Pertigaan Jl. Abdul Rahman Saleh – Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Kanjeng Jimat (Protelon Bangjo) sebagai Node I



Gambar 3.19. Pertigaan Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Ronggowarsito – Jl. Brigjend Soetran (Pertigaan Perikanan) sebagai Node II



Gambar 3.20. Simpang Soetran (Pertigaan Perikanan) sebagai Node III



Gambar 3.21. Pertigaan Jl. Brigjend Soetran – Jl. Sukarno – Hatta – Jl. Panglima Sudirman (Pertigaan Widowati) sebagai Node IV

3.8. RENCANA PENATAAN SIRKULASI

Dalam perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah, sektor transportasi mempunyai peranan penting dalam membuka peluang bagi potensi-potensi yang berada di wilayah perencanaan. Sebagai alat penghubung, transportasi dapat memberikan implikasi terhadap perubahan struktur ruang secara mendasar. Hal ini didasari oleh asumsi bahwa berbagai pola jaringan akan membentuk pola penggunaan lahan tertentu, namun pada kesempatan lain pola penggunaan lahan secara tidak langsung akan mempengaruhi sistem transportasi.

Tata guna lahan memiliki kaitan erat dengan rencana transportasi, seperti rencana pelebaran jalan ataupun rencana pembuatan jalan. Tata guna lahan juga dapat menentukan sebaran pergerakan, bangkitan dan tarikan terhadap suatu zona. Pengkonsentrasian aktifitas masyarakat pada suatu zona dapat menjadi dasar untuk menentukan sirkulasi kendaraan. Di samping itu, rencana pelebaran jalan akan sangat berkaitan dengan penggunaan lahan yang berada di sisi-sisi ruas jalan. Lahan tersebut kebanyakan dimiliki oleh perseorangan sehingga untuk merealisasikan rencana-rencana tersebut dibutuhkan upaya pembebasan lahan.

Pergerakan menuju kawasan perencanaan di dukung dengan aksesibilitas yang cukup baik. Kawasan perencanaan dapat dijangkau

dari seluruh wilayah di bagian wilayah perkotaan Trenggalek maupun dari luar kota yang dihubungkan oleh sistem jaringan jalan lokal. Selain di dukung dengan unsur prasarana jalan pergerakan, kawasan perencanaan di dukung oleh keberadaan moda transportasi umum.

Keberadaan permukiman mengakibatkan munculnya bangkitan pergerakan dari dan ke dalam wilayah perencanaan. Sedangkan untuk kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran dan sarana pelayanan umum, menimbulkan suatu tarikan pergerakan baik penumpang maupun barang. Kondisi sebaran pusat bangkitan dan tarikan dalam wilayah perencanaan pada saat ini berpusat pada kawasan Jl. Ki Mangun Sarkoro sehingga kawasan ini menjadi pusat pergerakan dari bangkitan dan tarikan antar wilayah.

Tabel 3.9. Pusat Bangkitan dan Tarikan

KATEGORI	CAKUPAN	PUSAT BANGKITAN DAN TARIKAN
Penumpang	Dalam Wilayah kota Antar kota	Seluruh wilayah perencanaan dan kawasan sekitar wilayah perencanaan.
Barang	Dalam Wilayah kota Antar kota	Seluruh wilayah perencanaan yang dilalui oleh jalan lokal primer.

Sumber : Hasil Analisa

3.8.1. Hierarki Jalan

Untuk menentukan fungsi jalan perlu dipahami mengenai definisi jalan dan fungsinya. Menurut UU No. 38 tahun 2004 tentang Jalan, berikut definisi yang terkait dengan jalan:

1. Sistem jaringan jalan primer merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan.
2. Sistem jaringan jalan sekunder merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan Kota.
3. Jalan kolektor merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.

4. Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
5. Jalan lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.

Rencana pengembangan jaringan jalan di wilayah perencanaan adalah:

1. Lokal Sekunder

Jalan lokal sekunder merupakan jalan antar kecamatan dan atau antar pusat SBWP yang bukan termasuk jalan kolektor dan jalan lokal primer. Rencana pengembangan jalan lokal sekunder terletak di seluruh SBWP. Arahannya ketentuan teknis jalan lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 10 km/jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 7 meter.

2. Jalan Lingkungan

Jalan lingkungan merupakan ruang jalan yang menghubungkan antar permukiman penduduk, di bagian wilayah perkotaan Trenggalek sebagian besar jalan lingkungan berupa jalan dengan perkerasan paving dan aspal serta tidak dilalui oleh angkutan umum perdesaan.

3.8.2. Arahannya Dimensi Jalan

Dimensi jalan sangat berpengaruh terhadap pola pergerakan di wilayah perencanaan. Hal ini mengingat kurangnya lahan parkir sehingga untuk parkir terutama di kawasan perdagangan dan jasa banyak menggunakan badan jalan selain itu kondisi jalan sempit. Berdasarkan Undang Undang Nomor 38 Tahun 2004 terkait dengan pengembangan dimensi jalan, berikut ini definisi dari Rumaja (ruang manfaat jalan), Rumija (ruang milik jalan) dan Ruwasja (Ruang Pengawasan Jalan):

- Rumaja (ruang manfaat jalan) adalah suatu ruang yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan dan terdiri atas badan jalan, saluran tepi jalan, serta ambang pengamanannya. Badan jalan meliputi jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan, termasuk jalur pejalan kaki. Ambang pengaman jalan terletak di bagian paling

luar, dari ruang manfaat jalan, dan dimaksudkan untuk mengamankan bangunan jalan.

- Rumija/Ruang milik jalan (*Right Of Way*) adalah sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasaan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.
- Ruwasja (Ruang pengawasan jalan) adalah ruang tertentu yang terletak di luar ruang milik jalan yang penggunaannya diawasi oleh penyelenggara jalan agar tidak mengganggu pandangan pengemudi, konstruksi bangunan jalan apabila ruang milik jalan tidak cukup luas, dan tidak mengganggu fungsi jalan. Terganggunya fungsi jalan disebabkan oleh pemanfaatan ruang pengawasan jalan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Tabel 3.10. Rencana Ruang Jalan dan Garis Sempadan

No	Penggunaan lahan	Kolektor primer				Lokal primer				Lokal sekunder						
		Perkerasan	Ruang jalan			GSB	Perkerasan	Ruang jalan			GSB	Perkerasan	Ruang jalan			GSB
			Rumaja	Rumija	Ruwasja			Rumaja	Rumija	Ruwasja			Rumaja	Rumija	Ruwasja	
meter																
1	Perumahan	9	14	16	28	14	7,5	14	15	27	13,5	7	10	13	25	12,5
	a. Kepadatan tinggi		14	16	26	13		14	15	25	12,5		10	13	23	11,5
	b. Kepadatan sedang		14	16	24	12		14	15	23	11,5		10	13	21	10,5
	c. Kepadatan rendah															
2	Perdagangan dan jasa															
	a. Toko		14	16	26	13		14	15	25	12,5		10	13	23	11,5
	b. Pertokoan		14	16	28	14		14	15	27	13,5		10	13	25	12,5
	c. Plaza/mall/supermarket		14	16	46	23		14	15	45	22,5		10	13	43	21,5
	d. Ruko		14	16	30	15		14	15	29	14,5		10	13	27	13,5
3	Sarana pelayanan umum															
	a. SD		14	16	26	13		14	15	25	12,5		10	13	23	11,5
	b. SMP		14	16	36	18		14	15	35	17,5		10	13	33	16,5
	c. SMA		14	16	46	23		14	15	45	22,5		10	13	43	21,5
	d. PT/akademi		14	16	46	23		14	15	45	22,5		10	13	43	21,5
	e. RS		14	16	96	48		14	15	95	47,5		10	13	93	46,5
	f. Puskesmas	14	16	28	14	14	15	27	13,5	10	13	25	12,5			
	g. Olahraga	14	16	30	15	14	15	29	14,5	10	13	27	13,5			
	h. Sosial budaya	14	16	30	15	14	15	29	14,5	10	13	27	13,5			
	i. Peribadatan	14	16	30	15	14	15	29	14,5	10	13	27	13,5			
4	Industri	14	16	66	33	14	15	65	32,5	10	13	63	31,5			
5	Pertahanan keamanan	14	16	66	33	14	15	65	32,5	10	13	63	31,5			
6	Perkantoran															
	a. Negeri	14	16	40	20	14	15	40	20	10	13	40	20			
	b. Swasta	14	16	30	15	14	15	30	15	10	13	30	15			

Sumber: Hasil Rencana 2014

Tabel 3.11. Lebar Dimensi Jalur Masing-masing Fungsi Jalan (menurut VLHR)

VLHR (smp/hari)	LOKAL			
	Ideal		Minimum	
	Lebar Jalur	Lebar Bahu	Lebar Jalur	Lebar Bahu

	(m)	(m)	(m)	(m)
<3.000	6.0	1.0	4.5	1.0
3.000- 10.0 00	7.0	1.5	6.0	1.0
10.001- 25.0 00	-	-	-	-
>25.000	-	-	-	-

Keterangan : - = tidak ditentukan

3.8.3. Terminal

Kondisi eksisting fasilitas pendukung transportasi jalan raya di wilayah perencanaan meliputi satu terminal Tipe B yang melayani sarana angkutan, seperti bus AKDP, bus sedang, dan juga Mobil Penumpang Umum (MPU). Rencana pengembangan fasilitas pendukung transportasi jalan raya, meliputi:

- Rencana pengembangan fasilitas terminal tipe A
Pengembangan terminal angkutan umum dilakukan dengan peningkatan terminal tipe A di SBWP Surodakan.
- Rencana pengembangan Sub-Terminal berupa penggabungan sub-terminal di SBWP Ngantru untuk bergabung/terintegrasi dengan terminal Tipe A di SBWP Surodakan

3.8.4. Area Pangkalan Kendaraan

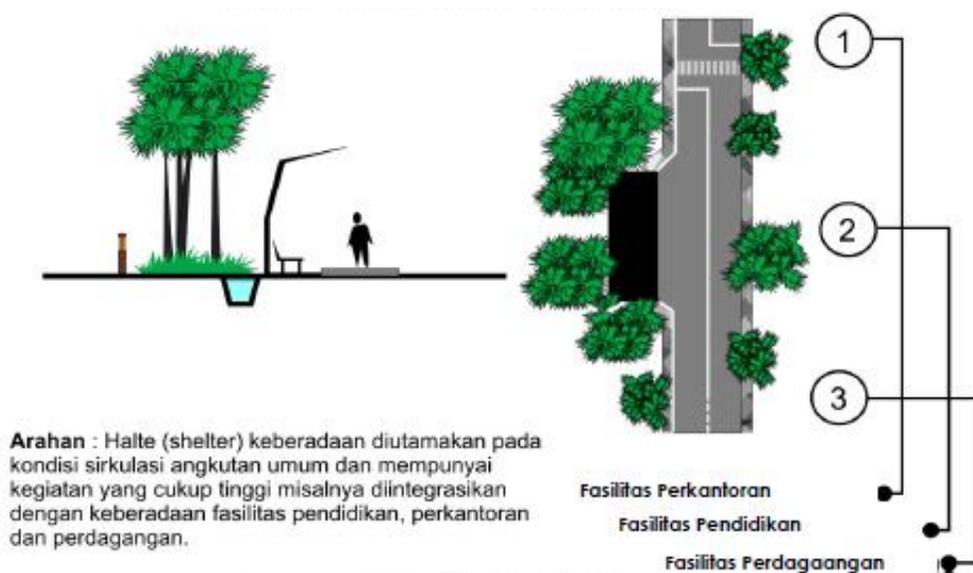
Area Pangkalan Kendaraan/APK merupakan lokasi terminal bayangan yang sering dimanfaatkan sebagai tempat parkir sementara (pangkalan) kendaraan umum menunggu penumpang. APK di bagian wilayah perencanaan berupa Ojek dan becak di sekitar Terminal Bus.

Area pangkalan kendaraan khususnya angkutan umum/MPU ini bila dibiarkan akan mengganggu sirkulasi kendaraan lainnya, sehingga pada masa mendatang arahan penataan APK berupa penertiban, penataan lokasi dan pengendalian terhadap pertumbuhan/jumlah kendaraan pada masing-masing lokasi karena pada dasarnya keberadaan APK adalah menyokong aktifitas pergerakan orang dan barang pada lokasi-lokasi tersebut.

3.8.5. Halte (Shelter)

Halte (shelter) sebagai tempat pemberhentian sementara untuk turun naiknya penumpang angkutan umum. Penempatan halte dengan memperhatikan fungsi/ manfaat halte, serta dampak penempatan, sebab jangan sampai halte tersebut malah menimbulkan bangkitan lalu lintas yang akan semakin menambah kemacetan lalu lintas. Arah penempatannya sebagai berikut:

- Ditempatkan pada jaringan jalan yang menjadi jalur trayek angkutan umum.
- Ditempatkan pada fisik jalan yang mempunyai bahu jalan cukup lebar.
- Ditempatkan pada daerah yang mempunyai kegiatan yang cukup tinggi, seperti perbelanjaan, pendidikan, perkantoran, industri.
- Ditempatkan pada lokasi yang strategis, seperti pada persimpangan jalan, fasilitas umum dan lainnya.



Gambar 3.22. Arahan Peletakan Halte



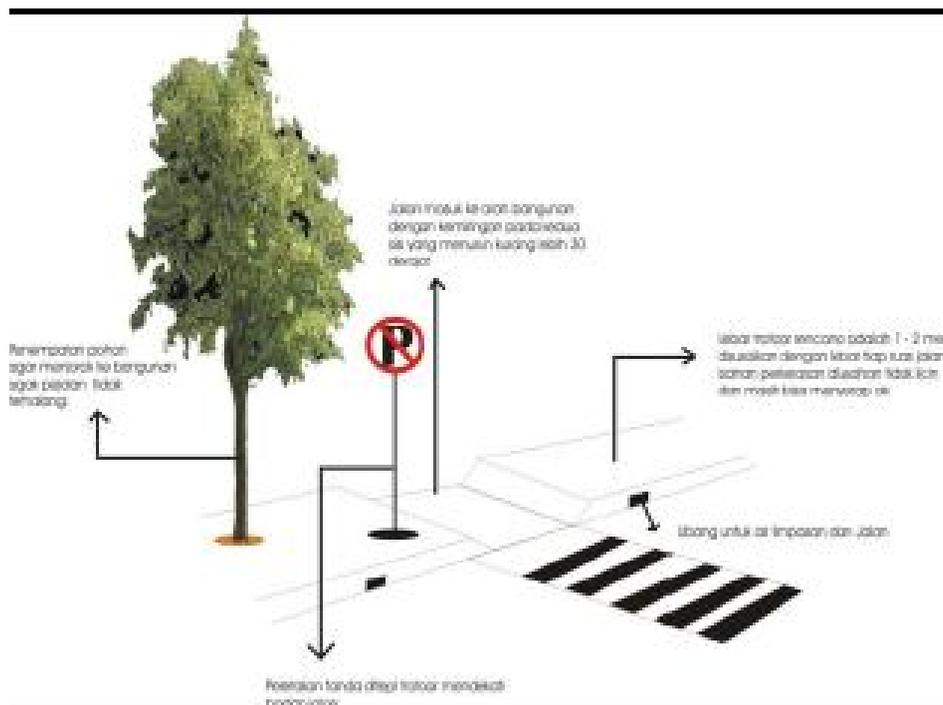
Gambar 3.23. Ilustrasi Halte dengan Solar Panel

Konsep penempatan shelter di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut :

- Shelter diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan shelter dan menggabungkan dengan boks telepon dalam satu bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu. Dengan tetap mempertimbangkan keberadaan fungsi perumahan yang merupakan fungsi dominan kawasan, maka harus dipertimbangkan juga keberadaan ketinggian lantai yang ada, nantinya diterapkan dengan ramp system.
- Posisi jalan dibuka masukkan sedikit ± 2 meter ke dalam shelter, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan dibelakangnya.
- Bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan shelter, dengan proporsi maksimum 20% dari bidang tampak shelter.
- Memisahkan secara fisik penempatan shelter dengan tempat sampah.
- Memperjelaskan identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.
- Pada kawasan perencanaan telah terdapat halte yang berfungsi sebagai tempat pemberhentian sementara naik dan turunnya penumpang angkutan umum. Fungsi halte pada kawasan perencanaan ini kurang optimal, cenderung tidak terawat/terbengkalai dan digunakan sebagai tempat berjualan.
- Adapun penempatan halte utamanya diarahkan pada jalan-jalan utama yang mempunyai intensitas padat dan dilalui moda transportasi umum antara lain di Jl. Brigjen Soetran.

3.8.6. Penyeberangan

Jenis tempat penyeberangan yang diarahkan berupa zebra cross yang lokasinya tersebar pada ruas jalan utama. Melihat perkembangan fungsi kawasan dan kepadatan lalu lintas, maka untuk masa yang akan datang arahan pengembangan tempat penyeberangan adalah lebih diarahkan berupa pengembangan zebra cross pada beberapa ruas jalan yang sekitarnya terdapat fasilitas perkantoran, pendidikan, perdagangan dan jasa, terutama pada koridor-koridor utama dan pada lokasi yang akan dikembangkan serta kawasan strategis lainnya di sekitar lokasi halte. Namun, khusus untuk penyeberangan di depan fasilitas pendidikan diarahkan penentuan zona selamat sekolah (ZSS).



Gambar 3.24. Arahan Penataan Zebra Cross

3.8.7. Jalur pedestrian/trotoar dan Jalur Sepeda

Keberadaan trotoar sebagai prasarana utama bagi pejalan kaki sangat dibutuhkan pada ruas-ruas jalan di mana pola penggunaan tanah di sekitarnya mempunyai fungsi publik. Dalam pengembangan trotoar hendaknya dengan memperhatikan kondisi lalu lintas (intensitas lalu lintas) serta fungsi lahan sekitarnya. Jangan sampai pengembangan trotoar malah menimbulkan bangkitan atau tarikan terhadap orientasi pergerakan pejalan kaki dan menimbulkan kemacetan. Fungsi trotoar antara lain :

- Jalur pejalan kaki yang dapat merangsang kegiatan ekonomi dan orientasi pergerakan manusia sehingga dapat mengurangi kerawanan kriminal.
- Jalur pejalan kaki yang dapat merangsang kegiatan ekonomi dan orientasi pergerakan manusia sehingga mempunyai letak strategis dan merupakan kawasan bisnis yang menarik.
- Jalur pejalan kaki yang dapat merangsang kegiatan ekonomi dan orientasi pergerakan manusia sehingga mempunyai letak strategis dan berpotensi sebagai arena promosi dan pemasangan iklan.

Adapun pertimbangan dalam pengembangan trotoar antara lain:

- Kondisi permukaan bidang, maka trotoar harus stabil, kuat, bertekstur relatif datar dan tidak licin/anti slip. Menggunakan motif batik khas untuk penguatan identitas lokal.
- Harus menerus dan tidak terputus
- Harus ada tata hijau
- Pengembangan tempat peristirahatan diletakkan pada jarak periodik sesuai dengan skala pelayanan pejalan kaki (< 180 meter),
- Perhitungan ukuran tanjakan (gradien) pada beberapa lokasi yang curam/bergelombang hendaknya diperhitungkan sesuai dengan kenyamanan pejalan kaki
- Dimensi trotoar disesuaikan dengan hierarki jalan dan pengguna jalan tersebut. Ukuran lebar minimal 1,2 m untuk jalan satu arah. Ukuran lebar trotoar menurut kelas jalan:
- Sistem penerangan dan perlindungan terhadap sinar matahari. Sistem penerangan di malam hari harus cukup untuk menjamin keamanan.

Di siang hari dibutuhkan pengembangan tanaman peneduh yang sesuai.

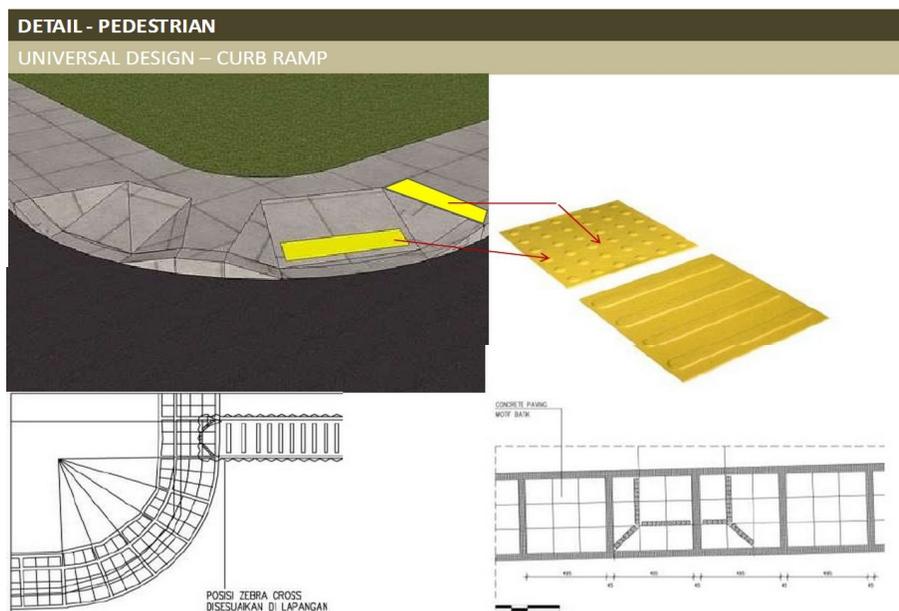
- Menghindari bentuk trotoar yang labirin/tertutup karena mengundang kejahatan.

Pengembangan Trotoar diarahkan pada ruas-ruas jalan sebagai berikut:

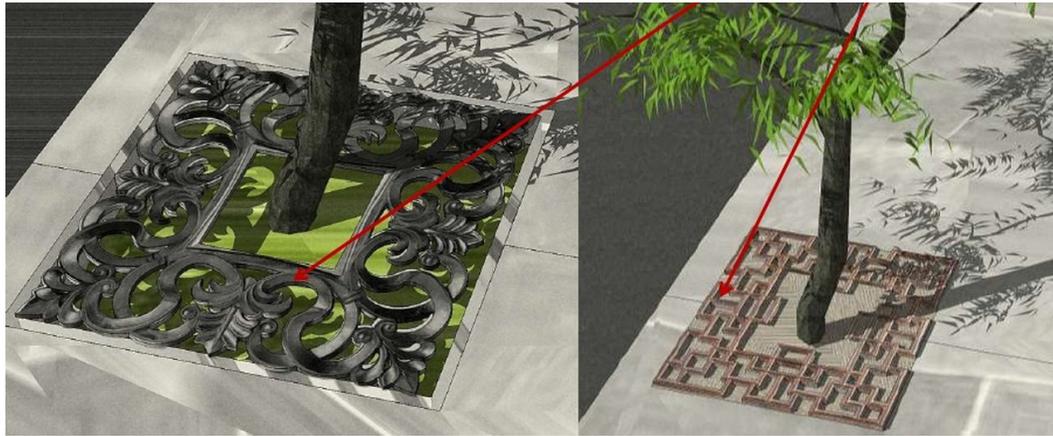
- Jl. Brigjen Soetran.
- Jl. Ki Mangun Sarkoro.
- Jalan Tembus Soetran.



Gambar 3.25. Rencana Jalur Pedestrian



Gambar 3.26 Detail Desain Pedestrian



Gambar 3.27. Detail Pavement

Pejalan kaki memanfaatkan trotoar untuk melakukan pergerakan sedangkan kendaraan menggunakan badan jalan untuk melakukan pergerakan. Sedangkan di masa mendatang perlu adanya perencanaan jalur sepeda. Adapun perencanaan Jalur sepeda berada di sepanjang koridor Utara dari Jl. Brigjend Soetran, berupa jalur pada badan jalan seluas 1,5 – 2 meter yang ditandai dengan line pada badan jalan tersebut.

Gambar 3.28. Rencana Jalur Sepeda



3.8.8. Sistem Parkir

Berdasarkan peninjauan sistem perparkiran yang ada di lapangan terdapat 2 sistem perparkiran yaitu off street dan on street. Pengendalian parkir dapat dilakukan dengan penerapan sistem tarif progresif maupun parkir berlangganan. Tarif progresif maupun parkir berlangganan yaitu pembebanan biaya parkir bagi pengemudi untuk lebih efisien dalam menggunakan ruang parkir. Bagi pemarkir akan dikenakan tarif yang lebih mahal dari pada parkir off street. Dengan penerapan rencana tarif progresif pada beberapa parkir di pinggir jalan dan tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas. Rencana tarif progresif lebih tepat diterapkan pada parkir di kawasan pusat perbelanjaan. Parkir berlangganan yaitu pembebanan biaya parkir kepada para pemarkir untuk membayar parkir di pihak pengelola secara kumulatif untuk jangka waktu tertentu sehingga pemarkir bisa memarkir kendaraan di tempat tertentu tanpa harus membayar lagi.

Rencana penerapan tarif progresif dan parkir berlangganan akan memberikan dampak tersendiri terhadap tingkat pelayanan jalan serta penerimaan Kabupaten Trenggalek dari sektor retribusi parkir. Sistem parkir di luar badan jalan berupa penyediaan taman parkir atau penyediaan parkir oleh setiap bangunan. Dalam menentukan luas ruang parkir di suatu tempat yang memiliki kegiatan tertentu seperti: tempat perbenjaan dan perkantoran dalam setiap luas areal yang tersedia dibutuhkan ruang parkir yang berbeda antara kegiatan yang satu dengan kegiatan yang lainnya.

Sistem parkir di kawasan yang memiliki aktivitas tinggi seperti zona perdagangan dan jasa lebih diarahkan untuk perparkiran yang durasi parkirnya pendek. Dimensi parkir di pinggir jalan maupun parkir halaman dapat dilihat pada tabel. Arahan rencana pengembangan sistem perparkiran di badan jalan di wilayah perencanaan adalah dengan penerapan sistem tarif progresif maupun parkir berlangganan. Sistem perparkiran yang diusulkan adalah parkir di badan jalan, pelataran/ ruang parkir dan parkir halaman. Sistem parkir yang ada direncanakan adalah sebagai berikut :

- Parkir bagi pengunjung pasar/ pertokoan yang membawa kendaraan pribadi. Parkir ini diletakkan di bangunan parkir di kawasan pasar atau pada bagian tepi jalan di depan masing-masing toko.
- Loading dock, di dekat pasar merupakan parkir dan areal bongkar muat bagi kendaraan pengangkut barang.
- Parkir pada kawasan industri dan pergudangan diarahkan di dalam kompleks bangunan atau parkir seri di pinggir jalan khusus yang direncanakan di sebelah dalam kawasan industri dan pergudangan tersebut.

Tabel 3.12. Dimensi Sistem (On Street Parking)

SUDUT PARKIR	A (M)	D (M)	M (M)	D+M (M)	D+M+J (M)
0	2,3	2,3	3	5,3	2,8
30	2,5	4,5 -	2,9	7,4 - 7,8	4,9 - 5,3
45	2,5	4,9	3,7	8,8 - 9,3	6,3 - 6,8
60	2,5	5,1 -	4,6	9,9 -	7,4 - 8,1
90	2,5	5,6	5,8	10,6	8,1 - 8,7
		5,6 -		10,6 -	
		6,0		11,2	
		4,8 -			
		5,4			

Sumber : Parking Policy, Design and Data(Wilham Young, 1991) dalam D. Setijowarni & R.B. Frazilla, Pengantar Sistem Transportasi, 2001.

Keterangan : A = lebar petak parkir

D = panjang efektif gangguan akibat petak parkir

M = lebar

Tabel 3.13. Standar Kebutuhan Parkir Minimal

No	Penggunaan Bangunan	Kebutuhan Parkir Di Pinggiran Kota (M ²)	Kebutuhan Parkir Di Pusat Kota (M ²)
1	Perkantoran	60	100
2	Pergudangan	40	60
3	Apotik	30	30
4	Praktek	15	30
5	Dokter	10	30
6	Auditorium	20	30
7	Restauran	20	25
8	Club	20	20
9	Hiburan	40	60
10	Kolam	60	80
11	Renang	60	100
12	Lapangan	60	100
13	Tennis	250	250
14	Sekolah	100	150
15	Rumah	40	60
16	Ibadah	75	100
17	Museum	50	60
18	Perpustakaan	40	50
19	Bank	15	35
20	Rumah Sakit Umum	60	100
	Rumah Sakit Swasta		
	Perdagangan		
	Swalayan		
	Bioskop		

Sumber : Pembangunan kota : Tinjauan Regional dan Lokal, oleh : Ir. Budi D. Sinulingga, Msi (1999), hal 175 - 176

Untuk penataan parkir off street lebih diutamakan parkir di lahan yang telah disediakan berupa taman parkir dan pelantaran sebuah toko atau perkantoran. Pada kawasan pertokoan yang tidak memungkinkan untuk lahan parkir sebaiknya menggunakan konsep parkir pinggir jalan dengan memberlakukan tarif parkir progresif. Parkir off street dapat diterapkan pada pasar ataupun perkantoran. Dengan memberikan lahan kosong untuk parkir yang dapat diletakkan pada bagian pinggir ataupun depan fasilitas umum dengan tidak memakan badan jalan.

Pengaturan dan Pengendalian Parkir *On Street*

Parkir on street atau parkir pinggir jalan dapat tumbuh pada ruas jalan yang memiliki tingkat aktivitas tinggi. Untuk menghindari kemacetan maka diperlukan pengaturan dan pengendalian terhadap parkir pinggir jalan. Konsep pengaturan parkir on street mangacu pada konsep parkir yang benar yaitu bentuk parkir sejajar (pararel parking) karena model tersebut lebih aman dari kecelakaan tetapi kapasitasnya kecil sedangkan untuk parkir sudut dibuat kecil sehingga semakin kecil ruang untuk manuver maka semakin kecil badan jalan yang terpakai.

Perparkiran dapat juga digunakan sebagai alat mengendali lalu lintas, melalui kebijakan daerah bebas parkir dan atau pembatasan waktu parkir. Pada daerah bebas parkir, sepanjang ruas jalan tertentu diterapkan larangan parkir. Dengan kebijakan bebas parkir kapasitas lebar jalan dapat digunakan dengan optimal bagi gerak lalu lintas. Untuk penertiban agar tidak mengganggu lalu lintas maka perlu membatasi ruang parkir di pinggir jalan dengan cara menerapkan larangan parkir di sembarang tempat yaitu :

- Sekitar tempat penyeberangan pejalan kaki, atau tempat penyeberangan sepeda yang telah ditentukan
- Tikungan tertentu
- Sekitar jembatan, parkir harus pada jarak paling dekat 50 m dari mulut jembatan
- Dekat perlintasan sebidang dan persimpangan.
- Di muka pintu keluar masuk pekarangan.
- Pada tempat yang dapat menutupi rambu-rambu atau alat pemberi isyarat lalu lintas
- Berdekatan dengan keran pemadam kebakaran atau sumber air sejenis
- Jalan sempit, jalan tergolong sempit apabila lebar badan jalan tersebut kurang dari 5 m
- Tempat konsertrasi pejalan. Misalnya pada gerbang sekolah, rumah sakit, pasar. Tapak parkir harus berjarak cukup dari konsentrasi pejalan.

Pengaturan dan Pengendalian Parkir (off street)

Parkir off street diwajibkan bagi pengembang yang akan investasi membentuk zona perdagangan dan jasa serta zona perumahan kepadatan tinggi. Selain itu zona perkantoran juga harus menyediakan lahan parkir bagi pekerjanya. Kebutuhan lahan parkir harus dihitung berdasarkan proyeksi tarikan perjalanan yang diakibatkan oleh kegiatan. Kekurangan kapasitas parkir di tempat – tempat tersebut (misalnya: kawasan pertokoan, perkantoran, perhotelan) akan mengakibatkan melimpahnya kendaraan yang parkir dipinggir jalan yang menimbulkan kemacetan lalu lintas.

3.8.9. Angkutan Umum

Kondisi eksisting angkutan umum di wilayah perencanaan mencakup kondisi eksisting angkutan umum pada Kabupaten Trenggalek, mengingat **tinjauan transportasi berskala regional** (tidak hanya parsial dalam kecamatan). Angkutan umum di Kabupaten Trenggalek terdiri dari layanan AKDP (Antar Kota Dalam Propinsi), AKAP (Antar Kota Antar Propinsi), angkutan lintas batas dan angkutan pedesaan. Jenis yang digunakan untuk layanan AKAP dan AKDP adalah bus besar dan sedang, sedangkan untuk angkutan lintas batas menggunakan bus mini. Untuk pelayanan transportasi skala kawasan, masih terdapat angkutan tradisional yaitu dokar, becak dan ojek. Keberadaan sarana angkutan ini masih sangat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat.

3.8.10. Angkutan Barang

Pergerakan di bagian wilayah perkotaan Trenggalek berdasarkan moda angkutan yang digunakan dibedakan menjadi dua moda transportasi darat meliputi angkutan umum dan kendaraan pribadi. Selain kedua jenis angkutan tersebut, ruas jalan di perencanaan juga dilalui oleh angkutan barang terdiri dari truk sedang dan truk berat serta pick – up dari maupun menuju kegiatan perdagangan dan jasa, baik kegiatan perdagangan dan jasa yang berada di wilayah perencanaan, maupun di sekitar wilayah perencanaan.

Kondisi jalan lokal yang sempit seringkali menimbulkan kesulitan dan menghambat kelancaran lalu lintas di sekitarnya. Sedangkan kecepatan rata-rata kendaraan pada umumnya mencapai 40 – 60

km/jam. Pergerakan kendaraan angkutan barang dipengaruhi oleh posisi wilayah perencanaan yang strategis dan terkait dengan kegiatan perdagangan dan jasa.

Arahan sirkulasi angkutan barang di perencanaan sebaiknya tidak diarahkan melalui jalur dalam wilayah perencanaan, nantinya diarahkan pada rute alternatif yang akan dikembangkan terutama untuk kendaraan bertonase besar. Sedangkan untuk jalan lokal primer dikembangkan terutama untuk kendaraan bertonase kecil.

3.8.11. Rencana Street Furniture

Street furniture yang akan direncanakan di wilayah perencanaan terdiri dari, lampu penerangan, pos polisi dan tempat sampah serta elemen tata informasi dan rambu pengarah.

A. Lampu penerangan jalan

Lampu penerangan Jalan merupakan salah satu elemen *street furniture* yang penting keberadaannya dalam suatu koridor jalan. Konsep penempatan lampu penerangan jalan perlu diletakkan pada tepi-tepi jalan dengan jarak antar tiang sejauh 50 meter. Sedangkan untuk tinggi tiang yang dianjurkan adalah 12-15 meter dengan tipe lampu merkuri. Lokasi penempatan pada wilayah perencanaan yaitu pada sisi kiri dan kanan jalan secara selang seling dengan tujuan untuk memberikan penerangan yang maksimal serta memberi citra kawasan yang baik.

- Penempatan lampu penerangan jalan pada koridor jalan dengan jarak antar tiang 50 meter yang diletakkan selang-seling.
- Ketinggian lampu penerang adalah 3-4 meter untuk menerangi jalur pejalan kaki yang lebar, untuk ketinggian yang lebih intim seperti jalan setapak, tempat duduk dan tanaman dapat digunakan ketinggian yang lebih rendah sesuai dengan fungsi yang diterangi.
- Lampu penerangan di sepanjang koridor jalan menggunakan tipe lampu merkuri.
- Penyediaan lampu penerangan agar mempertimbangkan segi estetika untuk mempertahankan dan menonjolkan karakter lokal.



**Gambar 3.29. Detail Pedestrian Lighting yang menonjolkan karakter lokal
(Contoh dari Kota Solo)**

B. Tempat Sampah

- Penyeragaman bentuk tempat sampah dalam satu koridor jalan.
- Penempatan tempat sampah adalah pada lokasi yang dekat dengan areal pedestrian dengan jarak antar tempat sampah sekitar 100 meter.
- Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat terjamin.
- Ada pemisahan antara sampah organik dan sampah anorganik. Tampilan tong sampah dapat dipadukan dengan penyampaian pesan kebersihan lingkungan.
- Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.



Gambar 3.30. Arahan Penyediaan Tempat Sampah

C. Rencana titik Hidran

Pada kawasan perencanaan sudah dijumpai adanya hidran dan belum memenuhi kebutuhan. Kondisi kawasan yang padat yang sebagian besar merupakan bangunan perdagangan jasa memiliki tingkat kerawanan kebakaran sangat tinggi. Pada beberapa titik, keberadaan jalan sempit dan tidak memungkinkan untuk dilalui kendaraan pemadam kebakaran juga menunjukkan tidak tersedianya akses bagi mobil pemadam kebakaran apabila suatu saat terjadi kejadian kebakaran di dalam kawasan perdagangan jasa. Untuk itu, diperlukan adanya penambahan 4-5 unit hidran umum dengan jarak 500 meter pada setiap unitnya dan penyediaan akses jalan untuk memungkinkan kendaraan pemadam kebakaran untuk mengakses lokasi.

Rencana antisipasi kejadian kebakaran pada kawasan perencanaan, diupayakan pemenuhan sarana hidran dengan menempatkannya secara merata di wilayah perencanaan. Adapun konsep penempatan hidran adalah sebagai berikut :

- Ditempatkan 100 meter untuk bangunan yang berfungsi komersil dan 200 meter untuk perumahan.

- Mudah dilihat dan mudah dicapai oleh unit mobil pemadam kebakaran.
- Jika tidak tersedia saluran air minum kota perlu dibuat sumur – sumur kebakaran dalam jarak sesuai persyaratan untuk kran kebakaran.

Tabel 3. 14. Rencana pengembangan hidran kebakaran

No	SBWP	Blok	Jumlah hidran eksisting	Jumlah hidran rencana
1	Ngantru	A	-	9
		B	-	3
		C	-	1
2	Surodakan	A	1	3
		D	-	7
		E	-	1
3	Sumbergedong	A	-	4
		B	-	1
		C	-	6
		E	-	6
		J	-	1

Sumber: hasil rencana, 2014

D. Rencana Elemen Tata Informasi dan Rambu Pengarah

Tanda-tanda petunjuk yang di gunakan untuk sesuatu, seperti nama tempat, nama projec, keterangan mengenai tempat, atau nama suatu produk tertentu. Fungsi tata informasi dalam kawasan koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran ini adalah sebagai berikut :

1. Pengarah rute.
2. Pengenal bangunan, taman, atau lapangan
3. Kontrol lalu lintas, tanda-tanda lalu lintas dan parkir.
4. Informasi sejarah, lokasi, serta peristiwa.
5. Lambang dapat berupa spanduk, bendera, lukisan dinding

Rambu lalu lintas termasuk dalam jenis tanda dalam kota (*signage*). Rambu - rambu lalu lintas merupakan petunjuk sirkulasi. Sedangkan bentuk tanda lain yang dapat dimasukkan dalam rambu adalah petunjuk ke lokasi dan fasilitas lain. Rambu-rambu lalu lintas mempunyai arti yang sangat penting bagi keamanan dan kelancaran berlalu lintas. Oleh karenanya pada lokasi yang strategis dan cenderung

dapat menimbulkan kerawanan lalu lintas perlu di taruh rambu-rambu lalu lintas.

Rambu adalah alat yang utama dalam mengatur, memberi peringatan dan mengarahkan lalu lintas. Rambu yang efektif harus memenuhi hal-hal berikut:

1. Memenuhi kebutuhan.
2. Menarik perhatian dan mendapat respek pengguna jalan.
3. Memberikan pesan yang sederhana dan mudah dimengerti.
4. Menyediakan waktu cukup kepada pengguna jalan dalam memberikan respon.

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, pertimbangan-pertimbangan yang harus diperhatikan dalam perencanaan dan pemasangan rambu adalah:

1. Keseragaman bentuk dan ukuran rambu

Keseragaman dalam alat kontrol lalu lintas memudahkan tugas pengemudi untuk mengenal, memahami dan memberikan respon. Konsistensi dalam penerapan bentuk dan ukuran rambu akan menghasilkan konsistensi persepsi dan respon pengemudi.

2. Desain rambu

Warna, bentuk, ukuran, dan tingkat retrorefleksi yang memenuhi standar akan menarik perhatian pengguna jalan, mudah dipahami dan memberikan waktu yang cukup bagi pengemudi dalam memberikan respon.

3. Lokasi rambu

Lokasi rambu berhubungan dengan pengemudi sehingga pengemudi yang berjalan dengan kecepatan normal dapat memiliki waktu yang cukup dalam memberikan respon.

4. Operasi rambu

Rambu yang benar pada lokasi yang tepat harus memenuhi kebutuhan lalu lintas dan diperlukan pelayanan yang konsisten dengan memasang rambu yang sesuai kebutuhan.

5. Pemeliharaan rambu

Pemeliharaan rambu diperlukan agar rambu tetap berfungsi baik.

3.9. RENCANA TATA HIJAU

Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Ruang Terbuka Hijau dibedakan menjadi 2 yaitu ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat. RTH publik/umum merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Sedangkan RTH privat adalah RTH milik institusi tertentu atau orang perseorangan yang pemanfaatannya untuk kalangan terbatas antara lain berupa halaman rumah/ gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan. Dalam ruang terbuka hijau pemanfaatannya lebih bersifat pengisian tanaman secara alamiah ataupun budidaya tanaman seperti lahan pertanian, pertamanan, perkebunan, makam dan sebagainya. Di wilayah perencanaan lebih didominasi RTH publik berupa hutan, lahan pertanian.

a. Ruang Terbuka Di Luar Tapak

Rencana ruang terbuka dalam tapak diantaranya mempertahankan dan lebih meningkatkan jalur hijau yang ada di sepanjang tepi koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran. Pada wilayah perencanaan seluruh segmen memiliki jalur hijau pada median jalan. Untuk jalur hijau yang terdapat di tepian jalan hanya terdapat di beberapa titik saja, hal ini dikarenakan tidak seluruh bagian koridor jalan terdapat pepohonan, pada spot-spot dengan kepadatan intensitas guna lahan perdagangan jasa cukup tinggi, pepohonan jarang ditemukan dikarenakan areal sempadan bangunan untuk jalur hijau sebagian digunakan sebagai tempat parkir. Dimana rencana pada wilayah perencanaan untuk penanaman pohon angkana di tepian jalan dan bougenvile maupun puring pada median jalan.

📌 Jalur Hijau

Rencana jalur hijau lebih memperhatikan penataan dan pemeliharaan tanaman yang ada. Adapun fungsi dari pertamanan pada jalur jalan adalah:

- Sebagai kontrol visual dan mampu mereduksi sinar matahari.

- Sebagai pembatas fisik, khususnya memberikan batasan ruang antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan.
- Sebagai kontrol iklim mikro, terutama mereduksi kecepatan angin.
- Sebagai unsur estetika atau keindahan kawasan.
- Sebagai pengendali pencemaran udara oleh asap kendaraan.



Gambar 3.31. Kondisi Eksisting RTH Segmen II (Lapangan Sumbergedong)



Gambar 3.32. Visualisasi Rencana Penataan RTH Segmen II (Lapangan Sumbergedong)



Gambar 3.33. Kondisi Eksisting RTH Segmen III (Pertigaan Widowati)



Gambar 3.34. Visualisasi Rencana RTH Segmen III (Pertigaan Widowati)



Gambar 3.35. Kondisi Eksisting RTH Segmen III (Kios Tanaman Hias)



Gambar 3.36. Visualisasi Rencana RTH Segmen III (Kios Tanaman Hias)

↳ Taman Kota

Berdasarkan permasalahan yang ada pada kondisi eksisting, maka arahan pengembangan RTH adalah :

1. Mengembangkan taman lingkungan dan taman kota.
2. Mewajibkan pada pengembangan perumahan baru untuk mengalokasikan lahan yang difungsikan sebagai ruang terbuka hijau baik itu berupa lapangan olahraga maupun taman bermain dengan proporsional terhadap kebutuhan penghuninya.
3. Pengembangan ruang terbuka hijau di sekitar kawasan umum, diarahkan pada sekitar jalan-jalan utama.
4. Pengembangan ruang terbuka hijau privat dan *roof garden*.
5. Pengembangan ruang terbuka hijau di sekitar jalan.



Gambar 3.37. Pengembangan Taman Kota P2KH yang terintegrasi dengan Lapangan Sumbergedong (Sport Centre Sumbergedong)

b. Ruang Terbuka Di Dalam Tapak

RTH Privat merupakan ruang terbuka yang diperoleh dengan memanfaatkan bagian tapak yang tidak boleh dibangun. Sehingga disebut juga sebagai ruang terbuka hijau di dalam tapak. Ruang terbuka hijau ini bisa dimanfaatkan untuk pelataran parkir, taman, penyediaan ruang untuk pencahayaan dan penghawaan alami. Ruang terbuka hijau di dalam tapak tersebut pada umumnya berupa pohon peneduh serta tanaman hias. Selain ditanam di tanah, vegetasi yang ada dalam RTH privat juga ditempatkan dalam pot-pot. Adapun rencana untuk ruang terbuka di dalam tapak yaitu :

- 1) Bangunan rumah, bangunan tiap-tiap rumah memiliki ruang terbuka yang masih sangat terbatas. Maka ruang terbuka yang ada perlu dipertahankan, melakukan konservasi, memelihara, dan merawat ruang terbuka hijau yang sudah ada di wilayah perencanaan, minimal ditanami dengan tanaman buah-buahan dan tanaman apotek hidup.

- 2) Bangunan perdagangan dan jasa, perlu menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman hias yang ditanam dalam media pot.
- 3) Untuk bangunan pendidikan dan perkantoran, diarahkan untuk menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman peneduh, tanaman hias dan tanaman apotek hidup.
- 4) Melihat wilayah perencanaan merupakan daerah yang akan berkembang dengan pesat perlu diadakan pengetatan peraturan terhadap ketersediaan ruang terbuka di dalam tapak ini melalui ketentuan KDB atau rasio luasan lantai bangunan terhadap luasan tapak/persil.

Penyediaan ruang terbuka di dalam tapak dapat dilakukan dengan :

- Ruang terbuka di dalam tapak, diperoleh dengan memanfaatkan bagian tapak yang tidak boleh dibangun (misalnya dengan KDB maksimum 70% berarti tersedia 30% bagian tapak yang tersedia untuk ruang terbuka, dengan proporsi KDH minimal 10%).
- Untuk bangunan rumah, ruang terbuka yang ada minimal ditanami dengan tanaman buah-buahan dan tanaman apotek hidup.
- Untuk bangunan perdagangan dan jasa, menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman hias yang ditanam dalam media pot. Untuk bangunan perkantoran, diarahkan untuk menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman peneduh, tanaman hias dan tanaman apotek hidup.

3.10. RENCANA JARINGAN PRASARANA

3.10.1. Jaringan Listrik

Untuk pemenuhan kebutuhan penerangan pada kawasan perencanaan sudah terpenuhi dengan adanya pelayanan dari PLN, di mana jangkauan jaringan listrik di kawasan perencanaan sudah mencapai ke seluruh wilayah. Kebutuhan terhadap listrik ini tidak hanya untuk konsumsi rumah tangga, tetapi juga untuk penerangan jalan, fasilitas sosial, perdagangan dan jasa serta industri. Gardu induk Kabupaten Trenggalek jumlahnya saat ini ada 1 unit berlokasi di wilayah perencanaan (Jl. Brigjend Soetran). Untuk memenuhi kebutuhan listrik, sumber energinya diambil dari jaringan SUTT Jawa Bali. Berdasarkan

RTRW kabupaten Trenggalek 2012-2032, SUTT Jawa-Bali tersebut pada masa mendatang akan ditingkatkan menjadi jaringan SUTET.

Kebutuhan listrik di bagian wilayah perkotaan Trenggalek menggunakan Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) dan Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) yang tersebar hampir merata di seluruh bagian wilayah perkotaan.

- Jaringan SUTM terdapat pada jalan-jalan utama yaitu sepanjang jalan kolektor primer
- SUTR tersebar pada jalan-jalan lokal dan lingkungan yang terdapat di seluruh wilayah perencanaan.

Secara umum semua penduduk di bagian wilayah perkotaan Trenggalek kebutuhan listrik untuk masyarakat menggunakan jasa listrik dari PLN. Kebutuhan listrik diperoleh melalui standar:

- Rumah tangga kapling besar : 1.300 watt
- Rumah tangga kapling sedang : 900 watt
- Rumah tangga kapling kecil : 450 watt
- Kebutuhan perdagangan dan jasa : 15 % dari kebutuhan rumah tangga
- Kebutuhan perkantoran, fasilitas sosial: 10 % dari kebutuhan rumah tangga
- Cadangan : 10 % dari kebutuhan rumah tangga
- Penerangan jalan : 5 % dari kebutuhan rumah

Pengembangan pelayanan energi listrik meliputi :

- 1) Peningkatan daya energi listrik pada daerah-daerah pusat pertumbuhan dan daerah pengembangan baru berupa pembangunan dan penambahan gardu-gardu listrik di SBWP Ngantru dan SBWP Sumbergedong.
- 2) Pengembangan jaringan distribusi yaitu Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) 40-1000 V berada di seluruh jalan lokal dan lingkungan.
- 3) Penyediaan energi listrik oleh PLN harus memperhatikan:
 - Kapasitas prasarana terpasang harus diatas beban puncak agar terjamin penyediaan listrik yang aman sepanjang waktu.

- Amplitudo antara beban puncak pemakaian listrik dengan pemakaian rata-rata penduduk untuk menghindari inefisiensi supply listrik.

3.10.2. Jaringan Air Bersih

Pengelolaan air bersih di wilayah perencanaan menerapkan Instalasi Pengelolaan Air atau Water Treatment Plant yang bisa berbentuk pengolahan lengkap bisa pula berbentuk pengolahan sebagian. Hal ini sangat tergantung dari kualitas air baku yang akan diolah. Untuk PDAM Kabupaten Trenggalek menggunakan air baku yang bersumber dari mata air atau air tanah di mana berdasarkan uji laboratorium air tanah atau mata air yang dihasilkan mempunyai kualitas air yang memenuhi standar air bersih.

Disamping proses distribusi air minum melalui jaringan perpipaan, di wilayah perencanaan juga memungkinkan memanfaatkan sumber air bawah tanah seperti sumur dangkal dan sumur dalam. Berdasarkan analisis hidrogeologi, wilayah perencanaan memiliki ketersediaan air tanah yang sedang dengan kedalaman 5 - 7 m. Apabila hendak dimanfaatkan sebuah sumur dangkal sebagai sumber air minum maka beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah :

- 1) Sumur tersebut harus memiliki jarak 15 m dari pipa pembuangan air kotor walaupun dianggap pipa-pipa itu tidak mengalami kebocoran.
- 2) Mempunyai jarak yang cukup jauh, yaitu 50 m dari lapangan peresapan dan pembuangan tinja.
- 3) Lokasi sekitar sumur harus memiliki drainase yang baik untuk menghindari genangan di musim hujan.
- 4) Sumur harus diberi desinfektan untuk menghilangkan bakteri yang ada.

3.10.3. Rencana Sistem Jaringan Drainase

Drainase secara umum didefinisikan sebagai suatu tindakan teknis untuk mengurangi kelebihan air, baik yang berasal dari air hujan, rembesan, maupun kelebihan air irigasi dari suatu kawasan atau lahan. Sistem drainase yang baik dapat membebaskan kota dari genangan air. Genangan air menyebabkan lingkungan menjadi kotor, menjadi sarang

nyamuk, dan sumber penyakit lainnya, sehingga dapat menurunkan kualitas lingkungan dan kesejahteraan masyarakat.

Jika diklasifikasikan oleh tindakan manusia dan yang disebabkan oleh faktor alam, maka penyebab banjir dan genangan diklasifikasikan menjadi 2 yaitu:

1) Penyebab banjir karena ulah manusia yaitu:

- Perubahan tata guna lahan di daerah aliran sungai (DAS).
- Perubahan fungsi saluran irigasi menjadi saluran drainase.
- Pembuangan sampah ke saluran drainase.
- Kawasan kumuh di sepanjang sungai atau saluran drainase.
- Perencanaan sistem pengendalian banjir yang kurang tepat.

2) Penyebab banjir dan genangan karena alam yaitu:

- Curah hujan.
- Kondisi fisiografi/geofisik sungai.
- Kapasitas sungai atau saluran drainase yang kurang memenuhi.
- Pengaruh air pasang laut (back water).
- Penurunan tanah.

Berdasarkan hierarkinya sistem drainase yang ada di wilayah perencanaan terdiri dari:

1) Saluran sekunder (conveyor)

Saluran sekunder merupakan saluran yang menampung air pembuangan dari saluran tersier untuk kemudian dialirkan menuju saluran pembuangan. Saluran sekunder yang terdapat di wilayah perencanaan terdapat pada ruas-ruas jalan utama.

2) Saluran tersier (colector)

Saluran tersier merupakan saluran-saluran pembuangan yang menghubungkan saluran pembuangan yang ada di rumah-rumah penduduk dengan saluran-saluran sekunder.

Sistem drainase diarahkan pengembangannya pada sistem drainase perkotaan. Sistem drainase perkotaan ditujukan untuk mengendalikan kelebihan air permukaan, sehingga tidak mengganggu masyarakat dan dapat memberikan manfaat bagi kehidupan masyarakat. Terdapat 3 alternatif sistem drainase yang dapat digunakan, yaitu :

- 1) Sistem drainase lokal, adalah sistem drainase perkotaan yang melayani kepentingan sebagian kecil warga masyarakat atau yang melayani kepentingan sebagian kecil masyarakat atau jaringan saluran dan perlengkapannya berfungsi mengumpulkan air hujan yang jatuh pada suatu kawasan (kawasan permukiman, perdagangan, industri) yang akan dibawa ke sistem utama.
- 2) Sistem drainase terpisah, adalah sistem drainase yang mempunyai jaringan saluran pembuangan yang terpisah dengan air permukaan atau air limbah.
- 3) Sistem drainase gabungan, adalah sistem drainase yang mempunyai jaringan saluran pembuangan yang sama, baik untuk air permukaan maupun air limbah yang diolah.

Untuk mengantisipasi peningkatan volume air limpasan, maka pengembangan sistem drainase adalah sebagai berikut :

- 1) Perbaikan / normalisasi jaringan yang telah ada secara berkala. Adapun yang dimaksud dengan perbaikan / normalisasi adalah :

- Peningkatan mutu konstruksi saluran drainase, khususnya pada saluran drainase di jalan – jalan utama lingkungan permukiman.
- Membersihkan saluran drainase dari sampah dan timbunan tanah dengan pengerukan.
- Untuk saluran drainase yang menjadi satu dengan saluran irigasi maka dilakukan pengerukan secara berkala yang melibatkan petani setempat.

2) Pembangunan saluran drainase yang baru

- Pembangunan ini ditujukan pada lingkungan yang belum memiliki saluran drainase. Hal ini penting agar air limpasan cepat dialirkan sehingga meminimalisasi terjadinya genangan yang berpotensi mempercepat rusaknya perkerasan jalan. Pembangunan jaringan yang baru ini dilakukan dengan memperhatikan aspek yaitu :
 - Aspek Hidrologi ;
 - Penentuan debit rencana agar dihitung melalui lengkung kekerapan durasi deras hujan.
 - Penentuan debit desain dan tinggi jagaan agar didasarkan pada macam kota (kota besar, sedang, kecil) dan daerahnya (daerah perdagangan, perumahan, industri).
 - Penetapan karakteristik daerah aliran berupa luas daerah aliran, koefisien aliran dan penentuan tinggi jagaan agar didasarkan pada macam kota.
 - Aspek Hidroulik
 - Kecepatan maksimum aliran agar ditentukan tidak lebih besar dari kecepatan maksimum yang diijinkan sehingga tidak terjadi kerusakan.
 - Kecepatan minimum aliran agar ditentukan agar tidak terjadi pengendapan.
 - Saluran dibuat dengan bentuk majemuk terdiri dari saluran kecil dan saluran besar untuk mengurangi beban perawatan.
 - Kelancaran pengaliran air dari jalan ke dalam saluran drainase agar dilewatkan melalui lubang pemutus dimensi yang berjarak penempatan tertentu.

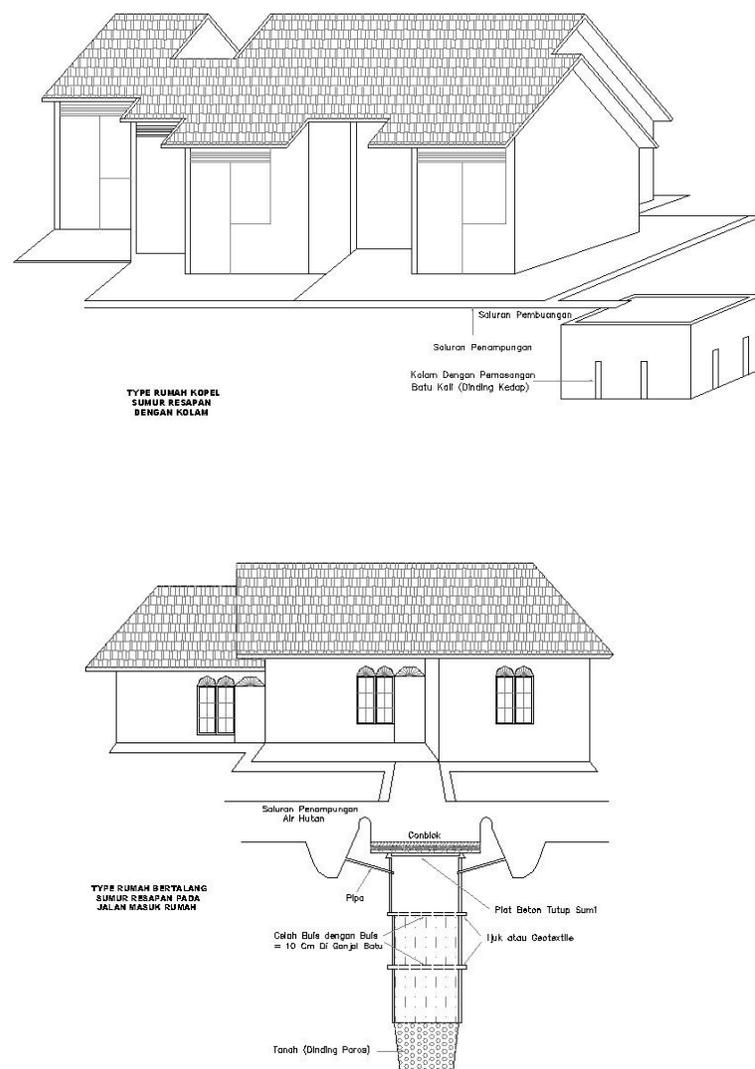
- Dimensi bangunan pelengkap seperti gorong – gorong, pintu air, dan lubang pemeriksaan agar ditentukan sesuai dengan macam kota dan saluran.
- 3) Penerapan prinsip ekodrainase adalah air hujan tidak hanya dilimpaskan ke saluran drainase tapi sebisa mungkin diresapkan ke dalam tanah. Aplikasi ekodrainase di wilayah perencanaan dapat dilakukan melalui pembangunan:
- Green Roof (taman atap)
Taman atap berguna untuk mengurangi air limpasan permukaan, mengurangi kecepatan aliran air dan meningkatkan kualitas air. Green roof dapat diterapkan di zona perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, serta perumahan.



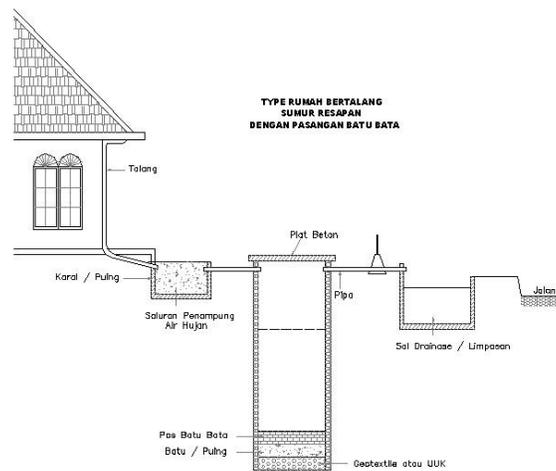
Gambar 3. 38. Contoh Green Roof

- Sumur resapan

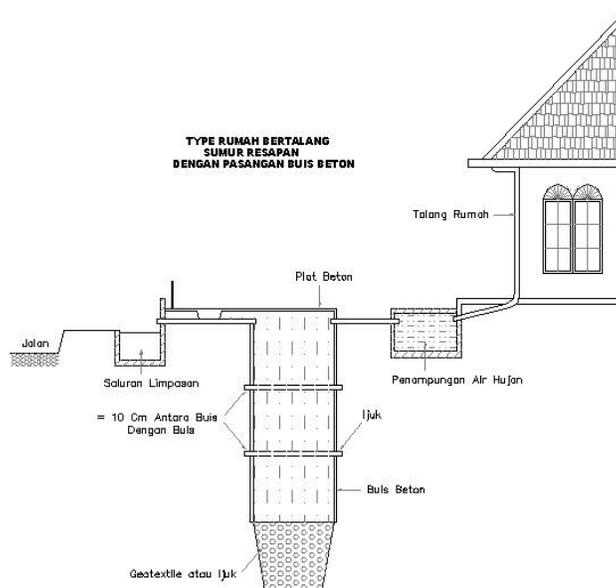
Pada kawasan permukiman, dikembangkan pula sistem sumur resapan, sebagai upaya untuk meresapkan air hujan ke dalam tanah sebagai kompensasi terhadap pendirian bangunan dan pengambilan air tanah di kawasan ini. Sumur resapan direncanakan di kawasan perumahan baru Sidomulyo, kawasan perkantoran dan fasilitas umum. Selain itu dikembangkan juga pada kawasan perdagangan dan jasa baru yang menjadi salah satu syarat di dalam IMB. Beberapa alternatif konstruksi sumur resapan yang dapat diterapkan untuk permukiman, bangunan sosial maupun bangunan komersial sebagai berikut :



Gambar 3.39. Sumur Resapan di Halaman Depan



Gambar 3.40. Sumur Resapan Dengan Pasangan Batu Bata



Gambar 3.41. Sumur Resapan Dengan Pasangan Buis Beton

- *Permeable footpaths*
 Kecenderungan saat ini permukaan berupa aspal sehingga meningkatkan limpasan air permukaan. Perlu perubahan dengan mengganti permukaan aspal yang *permeable* dengan permukaan yang *permeable* (paving). *Permeable footpath* dalam *car parks* juga dapat digunakan untuk menangkap sediman. Dalam kondisi

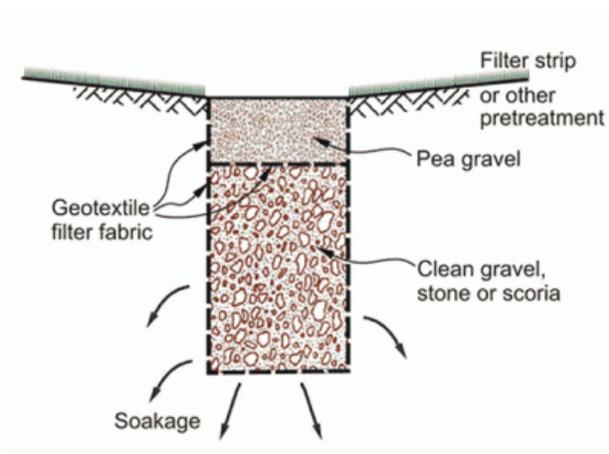
tertentu (volume air cukup besar) maka diperlukan tambahan pipa untuk membantu mengalirkan air permukaan ke berbagai saluran drainase. *Permeable footpaths* direncanakan di zona perdagangan dan jasa, fasilitas umum dan perkantoran.



Gambar 3.42. Contoh Permeable Footpaths

- *Infiltration trenches*

Infiltration trenches memiliki karakteristik yang sama dengan sumur resapan tetapi memiliki lubang yang jauh lebih kecil dan berada di sisi jalan atau area parkir. Pada dindingnya terdapat geotekstil yang berfungsi sebagai penyaring polutan. *Infiltration trenches* dapat dikembangkan di RTNH dan lapangan parkir.



Gambar 3.43. Contoh Permeable Footpaths

- *Swales*

Swales terdapat di sepanjang koridor jalan dengan kedalaman yang sangat dangkal, lebar dan dirancang lebih rendah dari jalan agar air dapat mengalir secara gravitasi. *Swales* dapat berfungsi sebagai RTH tepi jalan. *Swales* dapat dikembangkan di koridor-koridor jalan yang baru dan tidak memerlukan saluran drainase.



Gambar 3.44. Contoh Swales

3.10.4. Jaringan Persampahan

Penanganan terhadap sampah memerlukan perhatian yang cukup besar mengingat jumlah sampah yang akan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk kota, serta dampak yang ditimbulkannya apabila tidak ditangani secara tepat terhadap kota itu sendiri. Selain pengangkutan dan pengelolaan sampah, penyediaan dan lokasi pembuangan sampah merupakan kebutuhan bagi wilayah kota.

Untuk perkiraan produksi sampah yang dihasilkan dari aktivitas lainnya mempunyai standar yang berbeda, yaitu :

- Rumah tangga menghasilkan sampah sebesar 2,5 lt/hari.
- Perdagangan, untuk tiap pasar diperkirakan menghasilkan sampah sebanyak 25 % dari sampah produksi rumah tangga.
- Fasilitas Umum dan sosial diperkirakan 5% dari sampah produksi rumah tangga.
- Lain-lain diasumsikan 5 % dari sampah produksi rumah tangga.

Arahan pengelolaan sampah adalah sebagai berikut :

1. Teknik pemanfaatan kembali (*Reuse*)

Dalam teknik ini, limbah suatu kegiatan dapat digunakan oleh proses lainnya tanpa diolah. Teknik pemanfaatan kembali ini sangat dianjurkan karena mempunyai aspek penghematan pemakaian sumber daya yang sangat nyata. Penduduk dapat memanfaatkan sampah organik menjadi kompos. Selain kompos sampah organik juga bisa dimanfaatkan menjadi energi biomassa.

2. Teknik daur ulang (Recycle)

Teknik daur ulang merupakan teknik yang sangat dianjurkan karena merupakan teknik yang ramah lingkungan. Dari proses daur ulang memberi manfaat baru sumber daya bagi manusia sekaligus ramah bagi lingkungan. Untuk melakukan proses daur ulang maka limbah perlu disortasi lebih dahulu antara sampah bahan organik (sampah tumbuhan dan sisa makanan), sampah kering organik dan anorganik (plastik, kertas, gelas/kaca) dan sampah logam. Sampah plastik, kertas dan kaca/gelas dapat diolah kembali menjadi bahan plastik, bahan kertas, bahan kaca atau bahan industri lainnya. Sedangkan sampah logam dapat dilebur menjadi bahan baku logam.

3. Teknik pengolahan terpadu

Teknik ini merupakan cara terbaik untuk mengolah sampah dengan prinsip 3R di atas. Sebelum diolah, jenis sampah disortir antara yang bisa digunakan lagi (dengan pengolahan atau tidak) dan benar-benar dibuang. Sampah yang dapat digunakan lagi dapat menghasilkan produk sedangkan sisanya diolah dengan penguraian misalnya pembakaran dan penimbunan. Teknik ini adapat menghemat volume akhir limbah tetapi memerlukan modal dan biaya operasional yang besar.

4. Pengangkutan sampah

Satu hal yang perlu diperhatikan adalah dengan sudah berjalannya proses pemisahan sampah yaitu sampah organik dan non organik yang diproses di Tempat Pengumpulan Sementara (TPS) maka proses pengangkutan sebaiknya tidak tercampur (tetap dipisahkan antara sampah organik dan non organik. Pengangkutan sampah merupakan kegiatan pengangkutan sampah dari kontainer atau TPS ke Tempat Pengelolaan Akhir (TPA). Pengangkutan sampah membutuhkan kendaraan pengangkut. Beberapa alternatif kendaraan pengangkut sampah adalah sebagai berikut:

- Tiper Truck. Truk ini dapat membuang sampah secara otomatis yang digerakkan secara hidrolis. Pada waktu pengisian dapat dikombinasikan penggunaannya dengan wheel loader.
- Compactor Truck. Truk ini diisi sampah kemudian dipadatkan sehingga volumenya kecil kemudian diangkut ke TPA. Walaupun

volume kecil, di dalam truk bebannya menjadi berat sehingga perlu dipertimbangkan tentang kapasitas jalan yang dilalui.

- Road haul container truck. Truk ini mengangkut kontainer yang diletakkan pada tempat-tempat tertentu yang telah berisi sampah dan membawanya ke TPA. Di TPA kontainer dikosongkan dan dibawa kembali ke tempat semula untuk diisi sampah kembali, serta mengangkat yang sudah penuh terisi sampah.

3.10.5. Rencana jalur evakuasi bencana

Rencana jalur evakuasi bencana yang direncanakan di wilayah perencanaan adalah jalur evakuasi bencana untuk daerah rawan banjir. Untuk mengurangi korban jiwa dan dampak kerusakan dari gejala alam ini diperlukan sebuah kajian mitigasi bencana yang diwujudkan ke dalam pemetaan rawan bencana, rencana jalur penyelamatan/evakuasi darurat (shelter). Dengan demikian diharapkan dampak dari bencana tersebut paling tidak dapat diminimalisir sedini mungkin.

Terkait dengan penentuan jalur evakuasi bencana, maka terdapat beberapa kriteria dasar yang diperlukan dalam penentuan jalur evakuasi, yaitu:

- Jalur evakuasi bencana adalah jalur penyelamatan menuju ke tempat yang lebih aman.
- Jalur evakuasi merupakan jalur-jalur yang dirancang untuk memudahkan penduduk menuju lokasi-lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi ruang evakuasi bencana.
- Jalur evakuasi ini adalah jalan-jalan formal dengan rumija yang besar untuk mengantisipasi terjadinya pergerakan penduduk dalam jumlah besar.
- Jalur evakuasi harus menjauh dari sumber bencana dan dampak lanjutan dari bencana.
- Lebar jalur evakuasi harus cukup baik, mudah dilewati dari dampak lanjutan dari bencana.

Adanya permukiman di wilayah rawan bencana banjir, maka perlu disediakan jalur evakuasi dan ruang evakuasi bencana antara lain:

- Untuk rencana lokasi evakuasi bencana banjir diarahkan :
 - Lokasi evakuasi dirancang menjauhi aliran sungai.

- Lokasi evakuasi diusahakan tidak melintangi sungai atau jembatan.
- Lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang berada pada jalur yang dilintasi oleh jalan nasional, jalan provinsi, dan jalan kabupaten. Hal ini untuk memudahkan proses evakuasi.
- Lokasi evakuasi berada pada area lapang/luas yang berada jauh dari pusat banjir dan longsor.
- Jalur evakuasi hendaknya tidak melalui jalan yang terlalu banyak tikungan dan jalur pintas yang dapat membawa pengungsi ke tempat aman sesegera mungkin. Jalur pintas tersebut tidak harus merupakan jalan formal dan tidak untuk dilalui oleh kendaraan bermotor.

Rencana pengembangan jalur evakuasi bencana di wilayah perencanaan diarahkan pada lokasi yang aman dan jauh dari pusat bencana. Strategi pengembangan Jalur evakuasi bencana direncanakan dengan menghubungkan pada tiap-tiap zona permukiman dengan zona evakuasi bencana. Selain pengembangan jalur evakuasi bencana, juga harus disiapkan beberapa hal dalam upaya mitigasi bencana, yaitu :

- Pemetaan zona rawan bencana.
- Area Penyelamatan (escape area).
- Sabuk Hijau (green belt),
- Menciptakan Sistem Peringatan Dini dan penanda.
- Pemahaman Masyarakat (Community Awareness).

Elemen penting dalam memberdayakan masyarakat untuk paham dan peduli akan ancaman bencana yaitu:

- Pedoman/petunjuk mengenai tanggap darurat bencana dan cara evakuasi.
- Sosialisasi kepada seluruh masyarakat pada lokasi rawan bencana serta pejabat terkait.

Jalur dan ruang evakuasi bencana di wilayah perencanaan adalah zona rawan bencana banjir terletak di Jalan lokal sekunder menuju jalan kolektor primer (Jalan Soekarno Hatta/Panglima Sudirman). Sedangkan ruang evakuasi meliputi:

- RTH Taman Kota.
- RTH lapangan sepakbola Sumbergedong.

3.11. PANDUAN RANCANGAN

Prinsip-prinsip pengembangan Panduan Rancangan dari masing-masing materi Rencana Umum dengan mempertimbangkan aspek: Deskriptif, Substantif dan Normatif.

3.11.1. Ketentuan Dasar Implementasi Rancangan

Panduan rancangan tiap blok pengembangan untuk masing-masing kegiatan pemanfaatan lahan dan bangunan di wilayah perencanaan Kawasan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut:

- a) Standar Nasional Indonesia No 03-1733 Tahun 2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan;
- b) RDTR BWP Trenggalek Tahun 2013-2033;
- c) Layanan Umum tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

Dari ketiga pedoman diatas, maka panduan rancangan tiap blok perdagangan jasa harus mempertimbangkan parameter pengembangan, adapun parameter tersebut adalah :

- a. Keamanan;
- b. Kesehatan;
- c. Fleksibility;
- d. Compatibility;
- e. Kenyamanan;
- f. Keterjangkauan; dan
- g. Jati diri lingkungan.

Tabel 3.15. Panduan Rancang Blok Peruntukan Lahan
(Perdagangan Dan Jasa)

No	Kriteria	Indikator	Kondisi Lapangan	Panduan Rancangan
1.	Keamanan	Bukan merupakan Daerah Rawan Kriminal	Pola dan struktur ruang kawasan memiliki kesan terbuka, bersinggungan langsung dengan fasilitas pemerintahan menjadikan image kawasan bukan merupakan daerah rawan kriminal	Pembentukan pola struktur ruang kawasan dapat didesain dengan menghadirkan konsep <i>one gate</i> (sistem satu pintu) yang didukung oleh prasarana dan sarana keamanan yang memadai.
2	Kenyamanan	Ketersediaan Parkir	Sebagian blok yang berorientasi pada jalan memiliki keterbatasan daya dukung ruang untuk parkir	<input checked="" type="checkbox"/> Sistem parkir on street seperti yang terjadi pada hampir sebagian besar segmen harus dikendalikan dan pengembangan parkir off street <input checked="" type="checkbox"/> Sistem penyediaan parkir yang dapat dikembangkan dalam persil berlaku pada beberapa pusat perbelanjaan namun konsep <i>Ramp</i> (parkir bangunan bertingkat), halaman dan bawah tanah (<i>basement</i>) belum berkembang, karena kondisi parker di sekitar pusat perbelanjaan masih cukup tertampung
		Kemudahan Akses Dan Sirkulasi	Pusat pelayanan antar kawasan telah terkoneksi melalui jaringan jalan dan pedestrian	<input checked="" type="checkbox"/> Jaringan pedestrian perlu dilengkapi dengan sistem penghijauan kawasan yang didukung dengan sistem penanda

No	Kriteria	Indikator	Kondisi Lapangan	Panduan Rancangan
				yang terpadu dan terintegrasi <input checked="" type="checkbox"/> Penyediaan akses dari dan menuju pusat pelayanan harus mempertimbangkan kemudahan bagi para penyandang cacat
3	Memperhatikan jati diri lingkungan	Mempunyai keterkaitan dengan karakter sosial masyarakat dan lingkungan	Penghadiran sosok dan gaya bangunan di beberapa blok yang relatif modern menciptakan kesan dishamoni terhadap jati diri kawasan	Penghadiran bangunan baru khususnya rumah dengan sosok dan gaya arsitektur modern harus menyesuaikan dengan bentuk dan gaya arsitektur bangunan sekitarnya

Sumber: Hasil Rencana 2014

3.11.2. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional

Gambaran mengenai simulasi penerapan seluruh konsep RTBL, perancangan bangunan dan lingkungan pada tiap kaveling/blok pengembangan, dan gambaran keseluruhan simulasi rancangan pada kawasan perencanaan; termuat di dalamnya seperti batasan/ambang volume dan sosok bangunan yang diizinkan dalam suatu "amplop bangunan" (*building envelope*).

Gambaran tersebut merupakan salah satu simulasi yang mungkin diterapkan. Rancangan bangunan yang sesungguhnya berupa variasi dari simulasi tersebut, tergantung pada fleksibilitas dan kreativitas perancang pada waktu proses perencanaan teknis bangunan gedung.

LAPANGAN SUMBERGEDONG



Gambar 3.45. Konsep Pengembangan Lapangan Sumbergedong



Gambar 3.46. Simulasi Rancangan Tiga Dimensial Lapangan Sumbergedong

TAMAN P2KH SOETRAN



Gambar 3.47. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional Taman P2KH

OFFICE BLOCK SOETRAN



Gambar 3.48. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional Office Block Soetran



Gambar 3.49. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional Simpang Soetran



Gambar 3.50. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional Pusat Perdagangan dan Jasa Soetran



Gambar 3.51. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional Pertigaan Widowati



Gambar 3.52. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional Kawasan Sentra Tanaman Hias

BAB IV

RENCANA INVESTASI

4.1. PAKET INVESTASI

Paket investasi merupakan susunan program pengembangan dan investasi pembangunan yang dapat ditawarkan kepada para stakeholders yang berkepentingan. Paket investasi di wilayah perencanaan disusun berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

a. Paket investasi pertama yang dapat diusulkan terkait dengan pengembangan permukiman, Penataan bangunan dan lingkungan dan penyehatan lingkungan di wilayah perencanaan adalah :

- Peningkatan kualitas dan layanan infrastruktur
Peningkatan layanan infrastruktur dimaksud berupa peningkatan kualitas jalan lingkungan serta saluran sanitasi pada koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran.
- Penataan sempadan
Penataan sempadan meliputi sempadan jalan sebagai bagian dari pengembangan ruang terbuka hijau di wilayah perencanaan.
- Pengembangan RTH
Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Ruang Terbuka Hijau dibedakan menjadi 2 yaitu ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.
- Penataan Pusat kawasan Perdagangan Dan Jasa.
Penghadiran kegiatan baru kawasan disekitar pusat kawasan perdagangan dan jasa ini berarti pula memberikan nilai tambah secara ekonomi dan sosial bagi masyarakat. Hal ini mengandung arti bahwa fungsi tidak hanya pusat kawasan perdagangan dan jasa akan tetapi, lebih dari itu diharapkan mampu memberi manfaat secara ekonomi dan sosial kepada masyarakat, yaitu sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa yang tertata dan

dapat menjadi pusat kegiatan kawasan melalui pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa yang dapat memberi manfaat ekonomi kepada masyarakat.

Pada kawasan perdagangan dan jasa ini dapat ditempatkan kegiatan PK5 dengan pengaturan khusus, hanya aktif di malam hari saja, sementara di siang hari diwajibkan untuk tutup dan lahan dibersihkan kembali.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran ini memiliki tujuan untuk menyelaraskan dan mempersiapkan kawasan perencanaan sebagaimana dengan rencana yang tertuang dalam kegiatan RDTR BWP Trenggalek.

b. Dalam rencana program investasi jangka menengah terdapat 2 hal yang akan ditekankan yaitu Penataan Bangunan Dan Lingkungan serta Penyehatan Lingkungan. Paket investasi pertama yang dapat diusulkan terkait dengan penataan bangunan dan lingkungan di wilayah perencanaan adalah :

- Penataan bangunan
Pembangunan bangunan di wilayah perencanaan dilakukan sesuai fungsi dan pedoman Garis Sempadan Bangunan (GSB) ; Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang diijinkan; serta untuk meminimalisir munculnya kawasan permukiman kumuh/kurang teratur dan liar.
- Penataan signage dan perabotan jalan
Penataan signage meliputi penataan reklame, rambu lalu lintas, sedangkan penataan perabotan jalan meliputi bangku taman, pot tanaman di ruang pedestrian, penempatan lampu penerangan jalan.

Paket investasi kedua yang dapat diusulkan terkait dengan penyehatan Lingkungan di wilayah perencanaan adalah:

- Penghijauan kawasan
PENGHIJAUAN kawasan ini meliputi penataan pohon sebagai tempat berteduh; sebagai pengarah pergerakan; serta pemisah ruang jalan kendaraan dan ruang jalan kaki.
- Peningkatan kualitas saluran drainase

c. Skenario pengembangan Struktur Ruang Kawasan

Skenario pengembangan struktur ruang kawasan juga akan membawa dampak investasi yang positif bagi sektor perekonomian. Paket investasi yang direkomendasikan terkait dengan skenario pengembangan struktur ruang kawasan antara lain;

- Pengembangan RTH kawasan, median jalan dan sepadan sungai yang ada di kawasan rencana.
- Pembangunan Pedestrian sesuai fungsinya; sebagai jalur pejalan kaki dengan batas pagar tapak bangunan; sebagai jalur sirkulasi serkaligus ruang untuk menikmati etalase pada fungsi pertokoan deret (dengan membuat arcade), maupun sebagai ruang pejalan kaki.
- Penataan landmark kawasan,
- Perlu Peninggian Median Jalan menjadi +60 Cm
- Penataan Signage (Reklame) di RUMIJA.

4.2. SKENARIO STRATEGI RENCANA INVESTASI

4.2.1. Program Investasi Bangunan

Arahan program investasi untuk pengembangan bangunan akan dirumuskan dengan baik apabila diketahui siapa developer yang akan mengembangkan kawasan tersebut, apa saja kebutuhan pengembangannya, kapan dan bagaimana pertahapan pembangunan serta berapa kemampuan pendanaannya. Atau dapat dikatakan bahwa program investasi baru bisa dipastikan kalau bangunan-bangunan yang bersifat proyek sudah pasti.

Apabila kawasan yang belum atau tidak ada kejelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, maka arahan yang diprogramkan dalam RTBL lebih bersifat sebagai panduan pelaksanaan pembangunan dibandingkan sebagai rencana atau rancangan yang harus dilaksanakan. Oleh karena itu, dalam program ini arahan program investasinya akan bersifat kemungkinan-kemungkinan.

A. Bangunan Rumah Tinggal

- Pihak yang membangun
Pengembangan dengan sistem blok yang merupakan gabungan kapling kecil-kecil dan diselenggarakan secara individu, koperasi, kelompok perorangan, kantor swasta, developer/investor.
- Tahap pelaksanaan
Bangunan rumah tinggal biasa yang dibangun oleh individu, koperasi, kelompok perorangan, kantor swasta, developer/investor pentahapan pembangunannya disesuaikan dengan kebutuhan dan ketersediaan dana.
- Sumber Pembiayaan
Sumber biaya berasal dari dana sendiri, pinjaman bank, dana dari pihak lain, patungan, maupun bantuan pemerintah.

B. Bangunan Rumah Tinggal Yang Bergabung Pada Bangunan Lain Kelas (Mix Used)

- Pihak yang membangun
Pengembangan dengan sistem blok yang merupakan gabungan kavling kecil-kecil dan diselenggarakan secara individu oleh masing-masing pemilik kavling, dan harus mengacu pada panduan pengembangan unit perencanaan agar diperoleh satu kesatuan yang menyatu dan harmonis. Pengembangan dengan sistem ini dilakukan sepenuhnya oleh developer atau investor swasta.
- Tahap pelaksanaan
Blok yang dikembangkan pemilik kapling pelaksanaan pembangunannya bisa dimulai kapan saja oleh mereka yang sudah siap membangun sesuai pedoman pembangunan yang ada. Blok yang dikembangkan developer tahapan pembangunannya diprogram sesuai kebutuhan developer yang bersangkutan.
- Sumber Pembiayaan
Sumber biaya berasal dari dana sendiri, pinjaman bank, dana dari pihak lain, patungan, maupun pinjaman pemerintah.

C. Bangunan Kantor

- Pihak yang membangun
Pengembangan dengan sistem blok yang merupakan gabungan kavling kecil-kecil dan diselenggarakan secara individu oleh masing-masing pemilik kavling, dan harus mengacu pada panduan pengembangan unit perencanaan agar diperoleh satu kesatuan yang menyatu dan harmonis. Pengembangan dengan sistem ini dilakukan sepenuhnya oleh developer atau investor swasta.
- Tahap pelaksanaan
Blok yang dikembangkan pemilik kavling pelaksanaan pembangunannya bisa dimulai kapan saja oleh mereka yang sudah siap membangun sesuai pedoman pembangunan yang ada. Blok yang dikembangkan developer tahapan pembangunannya diprogram sesuai kebutuhan developer yang bersangkutan.
- Sumber Pembiayaan
Sumber biaya berasal dari dana sendiri, pinjaman bank, dana dari pihak lain, patungan maupun pinjaman dari pemerintah.

D. Bangunan Perdagangan - Jasa

- Pihak yang membangun
Pengembangan dengan sistem blok yang merupakan gabungan kavling kecil-kecil dan diselenggarakan secara individu oleh masing-masing pemilik kavling, dan harus mengacu pada panduan pengembangan unit perencanaan agar diperoleh satu kesatuan yang menyatu dan harmonis. Pengembangan dengan sistem ini dilakukan sepenuhnya oleh developer atau investor swasta.
- Tahap pelaksanaan
Blok yang dikembangkan pemilik kapling pelaksanaan pembangunannya bisa dimulai kapan saja oleh mereka yang sudah siap membangun sesuai pedoman pembangunan yang ada. Blok yang dikembangkan developer tahapan pembangunannya diprogram sesuai kebutuhan developer yang bersangkutan.

- Sumber Pembiayaan
Sumber biaya berasal dari dana sendiri, pinjaman bank, dana dari pihak lain, patungan, maupun pinjaman pemerintah.

E. Bangunan-Bangunan Umum

- Pihak yang membangun
Pengembangan dengan sistem blok yang merupakan gabungan kavling kecil-kecil dan diselenggarakan secara individu oleh masing-masing pemilik kavling, dan harus mengacu pada panduan pengembangan unit perencanaan agar diperoleh satu kesatuan yang menyatu dan harmonis. Pengembangan dengan sistem ini dilakukan sepenuhnya oleh developer atau investor swasta.
- Tahap pelaksanaan
Blok yang dikembangkan pemilik kavling pelaksanaan pembangunannya bisa dimulai kapan saja oleh mereka yang sudah siap membangun sesuai pedoman pembangunan yang ada. Blok yang dikembangkan developer tahapan pembangunannya diprogram sesuai kebutuhan developer yang bersangkutan.
- Sumber Pembiayaan
Sumber biaya berasal dari dana sendiri, pinjaman bank, dana dari pihak lain, patungan maupun pinjaman dari pemerintah.

4.2.2. Program Investasi Lingkungan

A. Pihak Yang Membangun

Pemerintah (PT. PLN, PT.Telkom, PDAM, Departemen Pekerjaan Umum, Pemerintah Daerah / Provinsi/kabupaten), berupa aspek fisik yang berhubungan dengan lingkungan, seperti fasilitas listrik, telepon, air bersih, tempat pembuangan sampah, hidran, dan sebagainya.

Organisasi sosial kemasyarakatan, komunitas masyarakat, perusahaan swasta, berupa aspek fisik lingkungan yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan, seperti reklame dan pos keamanan.

B. Tahap Pelaksanaan

Pemerintah dilaksanakan sampai selesai dalam satu tahun anggaran, dan bisa secara bertahap dilaksanakan lebih dari satu tahun anggaran sesuai dengan program instansi yang bersangkutan.

Perusahaan swasta, komunitas masyarakat, dan organisasi kemasyarakatan, pentahapan pembangunannya disesuaikan dengan kebutuhan dan ketersediaan dana.

C. Sumber Pembiayaan

Pemerintah sumber pembiayaannya dapat diambil dari APBN, Provinsi, Kabupaten, bantuan dan pinjaman luar negeri. Perusahaan swasta, komunitas masyarakat, dan organisasi kemasyarakatan sumber dananya bisa berasal dari pinjaman bank, swadaya masyarakat, dana sendiri, patungan, maupun pinjaman dari pemerintah

4.3. SUMBER-SUMBER PEMBIAYAAN DAN POLA KERJA SAMA OPERASIONAL INVESTASI

Sumber-sumber pembiayaan yang diperlukan dalam rangka pembangunan kawasan koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran bisa berasal dari pemerintah pusat, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten, bantuan luar negeri, swasta, dan swadaya masyarakat. Sumber pendapatan pemerintah kabupaten dapat dikelompokkan ke dalam penerimaan rutin dan penerimaan pembangunan. Penerimaan rutin berasal dari subsidi pemerintah, instansi yang lebih tinggi dan pendapatan daerah. Sedangkan penerimaan pembangunan berasal dari subsidi pemerintah atau instansi yang lebih tinggi dan pinjaman daerah.

4.3.1. Pembiayaan Dari Pemerintah Pusat

Pemerintah Pusat hanya menjadi pemberdaya (*enabler*) bukan lagi sebagai penyedia (*provider*). Namun ada beberapa tugas pembangunan yang masih dibiayai oleh Pemerintah Pusat, yaitu :

- 1) Pembangunan sarana prasarana kabupaten yang berskala regional yang pada hakekatnya tidak dapat diselesaikan oleh pemerintah kabupaten itu sendiri maupun dengan cara kerjasama antar pemerintah kabupaten.

- 2) Pembangunan dalam satu kota/kabupaten yang mempunyai kepentingan nasional yang pada hakekatnya merupakan tugas dan tanggung jawab pusat yaitu yang berkaitan dengan fungsi-fungsi seperti politik negara, perjanjian dengan luar negeri, pertahanan dan keamanan, moneter dan hukum.
- 3) Pembangunan prasarana dan sarana wilayah yang menjadi tanggung jawab pemerintah pusat (seperti jalan nasional).

4.3.2. Pembiayaan Dari Pemerintah Daerah

Pembiayaan oleh Pemerintah Daerah didapat melalui berbagai macam sumber, yang antara lain terdiri dari :

A. Pajak Daerah

Pajak daerah ialah pajak negara yang diberikan kepada daerah dan dinyatakan sebagai Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Kesenjangan-kesenjangan antara potensial pajak dengan jumlah yang ditetapkan dan jumlah yang ditetapkan dengan jumlah yang diterima masih merupakan masalah pokok. Masalah pokok ini timbul sebagai akibat dari berbagai masalah yang terjadi pada pengelolaan pajak daerah menyangkut :

- Pendataan dan pendaftaran
- Penetapan
- Kebijaksanaan penetapan tariff
- Pemungutan/penyetoran
- Sistem pembukuan dan pelaporan
- Kesadaran wajib pajak

Pada umumnya wajib pajak diharuskan menyetor pajak yang terhutang atas dasar Surat Ketetapan Pajak. Namun pada kenyataannya sedikit sekali para wajib pajak yang mau menyetor sendiri. Hal ini mengakibatkan tidak maksimalnya mobilisasi Pajak Daerah. Kebijakan "*jemput bola*" dengan mendatangi wajib pajak merupakan kebijakan yang perlu diempuh untuk efektifitas penerimaan Pajak Daerah. Keberhasilan pemungutan dapat diukur dengan perbandingan antara penetapan pajak dengan jumlah yang diterima

B. Retribusi Daerah

Retribusi Daerah ialah punguan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas jasa pelayanan yang diberikan. Sebagaimana halnya Pajak Daerah di atas kesenjangan antara potensi Retribusi dengan jumlah yang ditetapkan dan jumlah yang ditetapkan dengan jumlah yang ditetapkan dengan jumlah yang diterima juga merupakan masalah pokok. Selain itu pemungutan retribusi merupakan kegiatan yang perlu ditingkatkan intensitasnya, termasuk penentuan waktu pemungutan yang tepat guna mencapai hasil yang seharusnya.

C. Dana Perimbangan

Dana Perimbangan adalah dana yang bersumber dari penerrimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dialokasikan kepada daerah untuk membiayai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi.

4.3.3. Pembiayaan Oleh BUMD

Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) adalah perusahaan daerah yang investasinya ditujukan untuk memberikan pelayanan baik prasarana maupun sarana perkotaan. Dalam manajemen pembiayaan oleh BUMD perlu dievaluasi kondisi keuangan secara umum, yang selanjutnya akan mempengaruhi penerimaan bukan pajak bagi Pemerintah Daerah.

4.3.4. Pembiayaan Sumber Lain

Manajemen pembiayaan dari sumber lain yang belum banyak digunakan oleh Pemerintah Daerah yaitu melalui :

A. Pinjaman Komersial Perbankan

Pinjaman komersial perbankan yang paling banyak disalurkan melalui Bank Pembangunan Daerah. Bank-bank lain baik Pemerintah maupun Swasta juga menyediakan dana pinjaman terutama untuk membiayai proyek-proyek yang dapat menghasilkan pendapatan, seperti pasar, terminal bus dan lain-lain.

B. Obligasi Daerah

Obligasi Daerah yaitu pinjaman dari masyarakat kepada Pemerintah Daerah dan BUMD untuk pembiayaan pembangunan sarana prasarana kota/kabupaten. Pembiayaan melalui Obligasi Daerah

dapat digunakan untuk berbagai keperluan, utamanya untuk pembiayaan investasi sarana prasarana kota/kabupaten.

Berdasarkan jenisnya obligasi dibedakan atas :

- Obligasi Umum: Pembayaran kembalinya dijamin dari penerimaan umum Pemerintah Daerah.
- Obligasi Pendapatan : Pembayaran kembalinya dijamin dari penerimaan tertentu, misalnya penerimaan dari penjualan air bersih.
- Obligasi Campuran : Pembayaran pengembaliannya dijamin dari penerimaan tertentu dan penerimaan umum.

4.3.5. Pembiayaan Oleh Swasta

Pembiayaan oleh swasta dilakukan melalui Kemitraan Pemerintah-Swasta (KSP), yaitu keikutsertaan swasta untuk membiayai pembangunan sarana prasarana kabupaten atau fasilitas umum daerah. keikutsertaan swasta dalam pembiayaan pembangunan sarana prasarana kabupaten semakin diperlukan mengingat kemampuan pemerintah (pusat maupun daerah) untuk membiayai sarana prasarana kabupaten relatif terbatas, sedangkan kebutuhan sarana prasarana kabupaten tersebut semakin meningkat sejalan dengan perkembangan sosial-ekonomi masyarakat. Salah satu misi swasta adalah untuk mencari keuntungan, namun demikian prinsip-prinsip berikut harus tetap dianut.

4.4. POLA KERJASAMA OPERASIONAL INVESTASI

4.4.1. Perjanjian Penerusan Pinjaman (SLA)

SLA (*Subsidiary Loan Agreement*) terdiri atas dana dari Bank Dunia, ADB dan berbagai sumber dana bilateral yang dipinjam oleh pemerintah Indonesia dengan jaminan mengikat dalam mata uang asing. Dana-dana ini dipinjamkan ke PEMKAB/BUMD dalam satuan uang rupiah dengan tingkat bunga yang disubsidi. Dana SLA tersedia bagi PEMKAB dan BUMD untuk digunakan dalam pembiayaan investasi prasarana perkotaan terpadu, dengan adanya program P3KT sejak pertengahan 1980 dan telah menjadi sumber utama dari pinjaman PEMKAB/BUMD. SLA dimaksudkan untuk mendorong PEMKAB/BUMD agar lebih tertarik dan memiliki pengalaman dalam menggunakan pendekatan "*pay as you*

use". Selanjutnya bunga subsidi SLA secara berangsur akan berkurang, sehingga tingkat suku bunga akan mendekati tingkat suku bunga pasar.

4.4.2. Rekening Pembangunan Daerah (RPD)

Mekanisme RPD diperkenalkan sebagai Rekening Departemen Keuangan yang dimaksudkan untuk memberikan alternatif sumber dana jangka panjang yang lebih luas untuk proyek-proyek PEMDA dan BUMD. Pinjaman RPD lebih cepat dan fleksibel untuk proyek individu dan berpotensi mendatangkan penghasilan (*cost-recovery*). Bagaimanapun, karena alokasi dari dana RPD masih terbatas dan terkait dengan anggaran tahunan, akan memakan waktu kurang lebih 2 tahun untuk menjamin pembiayaan melalui RPD.

RPD dibiayai melalui anggaran negara atau APBN, dari pinjaman pemerintah Indonesia baik melalui sumber dana bilateral maupun multilateral dan dari pembayaran kembali SLA. Dana-dana ini kemudian dipinjamkan kepada PEMDA/BUMD dalam mata uang Rupiah dengan tingkat suku bunga subsidi yang sama dengan SLA.

4.4.3. Kerjasama Pemerintah-Swasta (PPP)

PPP adalah suatu bentuk partisipasi pihak swasta dalam bidang penyediaan prasarana perkotaan dan pelayanan yang memerlukan investasi sektor swasta dalam jumlah besar. (misalnya BOO, BOT, konsesi dan perjanjian penyewaan peralatan/*leasing*). PPP melibatkan biaya modal tertinggi dikarenakan PPP menggunakan gabungan modal dan dana pinjaman berdasarkan tingkat bunga pasar. Hal ini menyebabkan tingginya biaya modal dibandingkan sumber-sumber lain walaupun ini mungkin akan lebih dari cukup untuk mengimbangi peningkatan efisiensi pelaksanaan proyek oleh pihak swasta melalui perbaikan teknologi dan kemampuan manajemen yang berorientasi bisnis.

4.4.4. Obligasi Pendapatan

Meskipun masih dalam tahap uji coba, obligasi pendapatan termasuk dalam salah satu program yang diperkenalkan kepada PEMKAB dan BUMD. Obligasi adalah instrumen hutang yang dapat diterbitkan oleh PEMKAB/BUMD secara langsung kepada investor pasar modal berdasarkan aturan, prosedur dan pengawasan dari BAPEPAM. Obligasi

memuat persyaratan pinjaman dari investor pasar modal kepada PEMKAB/BUMD; termasuk jumlah obligasi, tingkat bunga, jadwal pembayaran kembali, jaminan, dan lain-lain yang dapat disesuaikan untuk investasi proyek tertentu. Jika suku bunga obligasi berada pada nilai pasar, nilai jual untuk obligasi berada pada nilai pasar, nilai jual untuk obligasi berada dibawah biaya modal baik untuk PPP atau pinjaman komersial. Secara umum suku bunga obligasi sangat bersaing dalam tingkat suku bunga pinjaman untuk penerbitan obligasi dalam jumlah cukup besar, karena langsung berhubungan dengan investor, sehingga akan memotong fungsi bank komersial sebagai pihak penengah dalam proses tersebut. Waktu yang diperlukan untuk penyiapan pembiayaan obligasi berkisar antara 6 bulan sampai 1 tahun bagi PEMKAB/BUMN yang memiliki kemampuan untuk meminjam dengan proyek yang dinilai layak atau *feasible*.

4.4.5. Peminjaman Komersial

Pinjaman komersial, khususnya yang berasal dari bank pembangunan daerah (BPD) sudah cukup dikenal oleh PEMKAB/BUMN untuk menutupi kekurangan *cash flow* jangka pendek dan investasi proyek dengan tingkat pengambilan yang tinggi, seperti penyambungan air di kompleks perumahan mewah. Tingkat bunga yang tinggi dan masa yang pendek menjadikan pinjaman komersial untuk proyek investasi besar kurang layak, kecuali sebagai instrumen jangka pendek yang menjembatani sampai pembiayaan jangka panjang dapat diperoleh.

4.5. PERAN SERTA MASYARAKAT

Masyarakat adalah mitra pemerintah dalam penataan ruang oleh karena itu peran sertanya dalam setiap tahapan penataan ruang dan tingkatan penyelenggaraan perlu dikembangkan demi tercapainya tujuan penataan ruang.

Keterlibatan masyarakat mulai dari tahap awal perencanaan tata ruang berpeluang mengakomodasikan faktor-faktor pendorong peran sertanya dalam penataan ruang, antara lain:

- 1) Tingkat pengetahuan dan kesadaran masyarakat;

- 2) Keterhitungannya (*accountability*) dalam proses penataan ruang termasuk akomodasi terhadap ragam kepentingannya; dan
- 3) Kesempatannya untuk berperan serta.

Di dalam UU Penataan Ruang No. 26 tahun 2007 dinyatakan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan peran serta masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat, oleh karena itu diharapkan tercapainya penataan ruang baik, yaitu:

- 1) Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan;
- 2) Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya; dan
- 3) Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Pentingnya peran serta masyarakat didasarkan atas beberapa alasan:

- Masyarakat berhak mengetahui tentang setiap rencana pembangunan yang secara potensial mempengaruhi kehidupan mereka. Undang-Undang no 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, pasal 5 menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai hak atas informasi lingkungan hidup yang berkaitan dengan peran dalam pengelolaan lingkungan hidup. Undang-Undang yang baru secara eksplisit memberi akses terhadap informasi tentang proyek, program, dan kebijakan yang berkaitan dengan lingkungan hidup;
- Masyarakat adalah *Local Expert* tentang lingkungan disekitarnya, sehingga layak didengar pendapat dan gagasannya; dan
- Keberlanjutan dari proyek, program dan kebijakan akan terjamin jika masyarakat diikutsertakan.

Peran serta masyarakat dalam rencana tata bangunan dan lingkungan khususnya koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro – Jl. Brigjend Soetran, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek pada umumnya, tidak hanya diwujudkan dalam kegiatan penyampaian aspirasi dan informasi pada tahap penyusunan rencana RTBL maupun dokumen yang lain, akan tetapi lebih didorong untuk ikut aktif dalam pelaksanaan pembangunan kawasan tersebut. Selain itu motivasi yang dibangun

dalam masyarakat harus terus dijaga, bahkan ditingkatkan untuk mewujudkan kehidupan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, selaras dan berkelanjutan.

Setelah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor disahkan melalui Surat Keputusan Bupati atau Peraturan Daerah dengan persetujuan DPRD, maka RTBL Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek siap diimplementasikan dan menjadi dokumen perencanaan yang harus dijadikan pegangan atau acuan bagi masyarakat dan pemerintah kota dalam melakukan berbagai kegiatan pembangunan di sepanjang koridor tersebut.

Untuk memperoleh efektivitas dalam implementasi RTBL Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek ini, maka dibutuhkan peran serta masyarakat, baik dalam pelaksanaan maupun pengendaliannya. Dalam hal ini pengertian masyarakat, adalah orang per orang (individu), keluarga, lembaga yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum, perguruan tinggi dan pengusaha.

Peran serta masyarakat tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk, yaitu:

1. Memanfaatkan RTBL sebagai acuan atau pedoman dalam melakukan kegiatan pembangunan fisik;
2. Memberikan bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pembentukan lingkungan di kawasan perkotaan;
3. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan perkotaan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pembangunan;
4. Memberikan bantuan berupa pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pembangunan bangunan dan lingkungan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang;
5. Menyebarkan hasil rencana yang telah dibuat dan ditetapkan oleh Bupati;

6. Melakukan persiapan-persiapan untuk mendukung upaya mewujudkan rencana penataan bangunan dan lingkungan seperti yang termuat dalam RTBL Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran.
7. Memanfaatkan RTBL sebagai pedoman dalam melakukan kegiatan investasi;
8. Melakukan kontrol terhadap berbagai bentuk pembangunan fisik yang dilakukan di Kawasan Perkotaan; dan
9. Memenuhi ketentuan pembangunan yang termuat dalam dokumen RTBL.

Bentuk-bentuk peran serta masyarakat maupun pihak swasta dalam proses pembangunan dan pemanfaatan RTBL Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek dapat pula dalam bentuk, sebagai berikut:

1. *Service Contract (Kontrak Pelayanan Jasa)*

Pemerintah menyerahkan pelayanan jasa untuk suatu jenis pelayanan tertentu dalam bentuk imbal jasa atau bagi hasil (misalnya sanitasi).

2. *Management Contract (Kontrak Kelola)*

Mitra swasta menyediakan manajemen untuk pengelolaan dan pengusahaan kegiatan operasional dan pemeliharaan, dan mendapatkan imbalan jasa berupa *fee* (misalnya PDAM).

3. *Lease Contract/LC (Kontrak Sewa)*

Pemerintah menyediakan fasilitas Pelayanan prasarana sarana kepada mitra swasta. Mitra swasta menyediakan modal kerja untuk pemeliharaan. Misalnya truk tinja, IPLT.

4. *Concession Contract/CC (Kontrak Konsesi)*

Pemerintah memberikan hak konsesi untuk memanfaatkan fasilitas Pelayanan prasarana sarana kepada mitra swasta. Juga memberikan hak pembangunan baru, penambahan dan lain sebagainya.

5. *Build, Operate, Transfer/BOT*

Swasta melakukan investasi untuk membangun fasilitas prasarana sarana dengan dana dari swasta. Fasilitas mengoperasikan selama masa konsesi. Akhir konsesi seluruh fasilitas akan dikembalikan ke pemerintah tanpa ada biaya pengganti.

6. *Build, Operate, Own/BOO*

Swasta melakukan investasi untuk membangun fasilitas prasarana sarana dengan dana dari swasta. Fasilitas akan mengoperasikan selama masa konsesi. Akhir konsesi fasilitas akan menjadi milik mitra swasta.

7. *Build and Transfer/BT*

Swasta bertanggung jawab atas kegiatan konstruksi. Setelah selesai pembangunan diserahkan ke pemerintah. Pembayaran dari pemerintah ke swasta sesuai kesepakatan.

8. *Build, Transfer and Operate (BTO)*

Swasta membangun dan membiayai fasilitas prasarana sarana dengan dana dari swasta. Setelah selesai diserahkan ke Pemerintah. Pengoperasian dan pemeliharaan oleh swasta yang bersangkutan dengan memperoleh keuntungan yang wajar dari pengguna fasilitas.

9. *Build, Lease and Transfer /BLT*

Swasta membangun dan membiayai dengan dana dari swasta. Setelah selesai disewakan ke Pemerintah. Pada akhir perjanjian kerjasama, fasilitas infrastruktur diserahkan ke pemerintah.

10. *Rehabilitate Own and Operate (ROO)*

Fasilitas infrastruktur milik pemerintah diserahkan ke swasta untuk direhabilitasi & dioperasikan. Biaya rehabilitasi, operasi & pemeliharaan diperoleh dari pengguna fasilitas. Jangka waktu perjanjian kerjasama dapat dihentikan jika tidak dapat memenuhi standar pelayanan yang disepakati.

11. *Rehabilitate Own and Transfer (ROT)*

Fasilitas infrastruktur milik pemerintah diserahkan ke swasta untuk direhabilitasi & dioperasikan dalam jangka waktu tertentu. Pada akhir perjanjian fasilitas tersebut diserahkan pemerintah.

12. *Develop, Operate and Transfer (DOT)*

Swasta membangun fasilitas infrastruktur dan mengembangkan dan mengintegrasikan kegiatan lain. Swasta mengoperasikan selama waktu perjanjian. Pada akhir perjanjian fasilitas tersebut diserahkan pemerintah.

13. *Contract add Operate (CAO)*

Swasta menambah fasilitas infrastruktur yang telah ada. Swasta mengoperasikan tambahan atau seluruh infrastruktur selama waktu perjanjian. Perjanjian dapat diakhiri apabila swasta tdk dapat memenuhi standar yang ditentukan.

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek, disampaikan secara lisan maupun tertulis dari tingkat kelurahan ke kecamatan sampai ke kepala daerah dan pejabat yang berwenang.

Dengan pertimbangan-pertimbangan yang telah dijelaskan di atas, maka peran serta masyarakat didalam pelaksanaan pembangunan Kawasan koridor RTBL Kordor Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran diharapkan mampu meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan tata bangunan dan lingkungan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang dan lingkungan merupakan suatu hal yang sangat dibutuhkan dalam rangka mensukseskan pembangunan kawasan perencanaan.

4.6. POLA SKENARIO DAN PENTAHAPAN RENCANA INVESTASI

Pola skenario dan pentahapan rencana investasi merupakan susunan program pengembangan dan investasi pembangunan yang di bagi menjadi beberapa pengelola paket investasi dalam koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro - Jl. Brigjend Soetran serta dapat ditawarkan kepada para stakeholders yang berkepentingan. Pola skenario dan pentahapan rencana investasi di wilayah perencanaan disusun berdasarkan pertimbangan sebagai berikut

Tabel 4.1. Pola Skenario Dan Pentahapan Rencana Investasi

No	Paket Investasi	Pola Pengelolaan Paket Investasi		
		Pemerintah	Swasta	Masyarakat
1	Penataan bangunan sesuai pedoman GSB dan KLB	√	√	
2	Peningkatan kualitas infrastruktur kawasan/ saluran drainase	√	√	
3	Penataan Sempadan jalan dan sempadan sungai	√		√
4	Penataan kawasan perdagangan dan jasa	√	√	√
5	Pengembangan RTH dan Taman	√	√	
6	Pembangunan Pedestrian dan parkir	√	√	
7	penataan landmark	√	√	
8	Penataan perabotan jalan	√		
9	Penataan Signage/ Reklame	√		

Sumber : Hasil Rencana 2014

BAB V

KETENTUAN PENGENDALIAN

5.1. PEDOMAN PENGENDALIAN PROGRAM DAN RENCANA

Ketentuan Pengendalian Rencana bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan dan mengatur pertanggungjawaban semua pihak yang terlibat dalam mewujudkan RTBL pada tahap pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan.

Ketentuan pengendalian rencana disusun sebagai bagian proses penyusunan RTBL yang melibatkan masyarakat, baik secara langsung (individu) maupun secara tidak langsung melalui pihak yang dianggap dapat mewakili (misalnya Dewan Kelurahan, Badan Keswadayaan Masyarakat/BKM dan Forum Rembug Desa).

Ketentuan Pengendalian Rencana menjadi alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

5.1.1. Landasan hukum

Dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), kebijakan yang dituangkan dalam program-program pembangunan ditunjang oleh usaha-usaha pengarahan, pengendalian dan pengawasan. Oleh karena itu perlu adanya pemantapan terhadap perundang-undangan dan peraturan yang mendukung. Penyusunan Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan didasarkan pada :

Undang-Undang :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274);
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
- Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4866);
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966);
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);

- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Tanaman Pangan Berkelanjutan;
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5214); dan
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

Peraturan Pemerintah :

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4663);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4828);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4858);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4859);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia

Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2013 tentang Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.

Keputusan / Peraturan Presiden :

- Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.

Keputusan / Peraturan Menteri :

- Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika, dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 18 Tahun 2009, Nomor: 07 / PRT / M / 2009, Nomor : 19 / PER / M.KOMINFO / 03 / 2009, Nomor : 3 / P / 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
- Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup dalam Penataan Ruang Wilayah;
- Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Lingkungan Hidup Bagi Usaha Dan/Atau kegiatan Yang Telah Memiliki Izin Usaha Dan/Atau Kegiatan Tetapi Belum Memiliki Dokumen Lingkungan Hidup;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai, dan Bekas Sungai;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan, Ekonomi serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 41 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05 / PRT / M / 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
- Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor : 01 / PER / M.KOMINFO / 01 / 2010 tentang Penyelenggaraan Jaringan Telekomunikasi;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);

- Peraturan Menteri Perhubungan Nomor KM. 14 Tahun 2006 tentang Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas Jalan;
- Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir; dan
- Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 31 Tahun 1995 tentang Terminal Transportasi Jalan.

Peraturan Daerah

- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 19 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kabupaten Trenggalek Tahun 2005 – 2025;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 3 Tahun 2011 tentang Penataan Pembangunan Menara Telekomunikasi;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 22 Tahun 2011 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Trenggalek;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 23 Tahun 2011 tentang Penanggulangan Bencana;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Trenggalek 2012-2032.
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Persampahan;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 4 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 6 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Angkutan Jalan;
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Perlindungan, Pembinaan Pasar Tradisional, Penataan Pasar Modern dan Toko Modern; dan
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 12 Tahun 2013 tentang Ketenagalistrikan.

5.1.2. Mekanisme penyelenggaraan

Pada hakekatnya pembangunan merupakan mekanisme yang berkesinambungan mulai dari perencanaan, pelaksanaan sampai dengan pengendalian, pengawasan dan evaluasi. Penyelenggaraan pembangunan, khususnya pembangunan perkotaan akan melibatkan berbagai pihak baik instansi pemerintah, swasta maupun masyarakat. Tetapi secara formal penyelenggaraannya dilakukan oleh pengelola beserta segenap jajarannya. Untuk itu dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan prosedur administratif yang melibatkan berbagai satuan kerja di dalam susunan organisasi Kabupaten Trenggalek.

Dalam penyelenggaraan pembangunan, Gubernur dan Bupati mempunyai kewenangan untuk mengkoordinasikan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan di daerahnya. Satuan organisasi Pemerintah daerah yang tugasnya-tugasnya mempunyai kaitan langsung dengan pelaksanaan pembangunan daerah adalah :

A. Pemerintah Kabupaten

Tugas Pemerintah Kabupaten adalah membantu Bupati dalam menentukan kebijaksanaan di bidang perencanaan pembangunan wilayahnya serta melakukan penilaian atas pelaksanaan pembangunan di wilayahnya. Sedangkan fungsinya adalah:

- 1) Menyusun Pola Dasar Pembangunan Daerah;
- 2) Menyusun program-program tahunan sebagai pelaksanaan rencana-rencana di atas yang dibiayai oleh Daerah sendiri ataupun yang diusulkan kepada Pemerintah Propinsi untuk dimasukkan ke dalam program Pemerintah Propinsi dan/atau yang diusulkan kepada Pemerintah Pusat untuk dimasukkan ke dalam program tahunan nasional;
- 3) Melakukan koordinasi perencanaan diantara dinas-dinas satuan organisasi lain dalam lingkungan Pemerintah Kabupaten, Instansi-instansi vertikal, kecamatan-kecamatan dan badan-badan lain yang berada di dalam wilayah Kabupaten;
- 4) Menyusun Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah bersama-sama dengan Bagian Keuangan Daerah, dengan koordinasi Sekretaris Wilayah Kabupaten;

- 5) Melakukan koordinasi dan atau mengadakan penelitian untuk kepentingan perencanaan pembangunan di daerah;
- 6) Mengikuti persiapan dan perkembangan pelaksanaan rencana pembangunan di daerah untuk penyempurnaan perencanaan lebih lanjut;
- 7) Memantau pelaksanaan pembangunan di daerah; dan
- 8) Melakukan kegiatan lain dalam rangka perencanaan sesuai dengan petunjuk Bupati.

B. Dinas Pekerjaan Umum

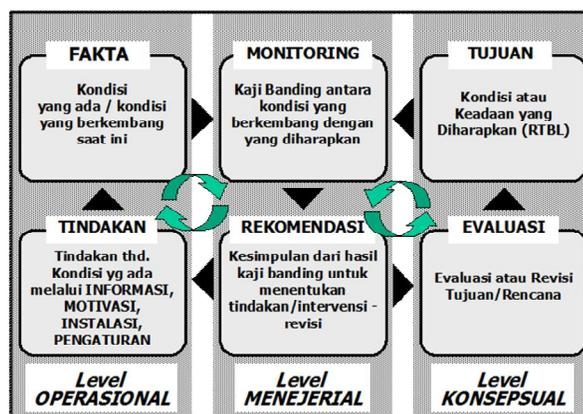
Dinas pekerjaan umum merupakan satuan organisasi yang tugas-tugasnya mempunyai kaitan langsung dengan pelaksanaan pembangunan Kabupaten. Tugas-tugas tersebut antara lain :

- 1) Melaksanakan pembangunan prasarana fisik Kabupaten yang menjadi kewenangannya;
- 2) Memberikan prakualifikasi kepada rekanan pelaksana pembangunan di wilayah Kabupaten bersangkutan;
- 3) Memberikan ijin pendirian bangunan dan penggunaan bangunan kepada pemakai;
- 4) Mengawasi atau mengontrol pelaksanaan pembangunan, baik yang dilakukan perorangan maupun lembaga atau instansi di wilayah Kabupaten bersangkutan;
- 5) Salah satu cara yang ditempuh dalam usaha pengendalian pembangunan Kabupaten adalah melalui perijinan penggunaan tanah dan bangunan. Dalam pemberian ijin kepada pemakai diperlukan mekanisme melalui koordinasi antara Dinas Pekerjaan Umum, Pemerintah Kabupaten, dan Kantor Pertanahan. Agar memenuhi arahan rencana pembangunan Kabupaten, dalam proses perijinan tersebut diperlukan keterpaduan dan konsultasi berkesinambungan diantara lembaga-lembaga di atas;
- 6) Untuk mengoperasikan kriteria estetika dan keserasian bangunan terhadap lingkungan sekelilingnya, dibutuhkan suatu tim penilai karya arsitektur (semacam TPAK) yang ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten; dan
- 7) Mekanisme kerjanya adalah melalui presentasi oleh investor, yang meliputi paparan konsep, pra rancangan dan rancangan bangunan yang akan dibangun, untuk mendapatkan masukan dan saran dari

Tim yang anggotanya setidaknya-tidaknya mewakili unsur pemerintah Kabupaten, perguruan tinggi, IAI, Inkindo, tokoh masyarakat dan bisa diperluas lagi sesuai dengan kebutuhan. Proses perijinan dapat dilakukan apabila rancangan bangunan sudah mendapatkan persetujuan dari tim.

5.1.3. Kegiatan Pengawasan atau Monitoring.

Kegiatan monitoring dalam rangka pengendalian RTBL ini pada prinsipnya merupakan kaji banding antara fakta (kondisi yang ada atau sedang berkembang pada wilayah perencanaan) dengan tujuan (kondisi yang diharapkan, yang ditetapkan dalam RTBL). Pengawasan merupakan langkah awal dalam keseluruhan mekanisme pengendalian kawasan untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan. Tahap pengawasan ini menghasilkan kesimpulan yang merupakan rekomendasi bagi tahap selanjutnya. Apabila dari hasil pengawasan didapat kesimpulan bahwa rencana pemanfaatan ruang dapat mengarahkan dan mempercepat proses pembangunan serta dapat direalisasikan, maka kesimpulan akan merekomendasi intervensi-intervensi atau tindakan untuk mencapai keadaan yang diinginkan. Demikian pula sebaliknya, apabila rencana yang telah ditetapkan ternyata tidak dapat mempercepat atau bahkan menghambat proses pembangunan, maka tidak menutup kemungkinan untuk merevisi atau memperbaiki rencana yang ada. Dengan demikian, aktivitas pengawasan harus dilakukan secara periodik dan dalam kurun waktu yang cukup untuk dapat dengan segera mengetahui penyimpangan-penyimpangan yang terjadi di lapangan.



Gambar 5.1. Diagram Pengendalian RTBL

5.1.4. Intervensi Terhadap Wilayah Perencanaan.

Transformasi dari pedoman-pedoman dan arahan yang terdapat dalam RTBL ke dalam tindakan nyata dilakukan melalui suatu intervensi. Intervensi dalam hal ini adalah suatu program tindakan untuk merealisasi rencana yang telah ditetapkan.

5.2. INDIKASI PROGRAM

Wilayah perencanaan merupakan bagian dari pusat pelayanan Kabupaten Trenggalek yang memiliki tujuan untuk mewujudkan kawasan Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjend Soetran sebagai *Green Catalyst*. Sejalan dengan visi tersebut maka pengembangan yang dilakukan di kawasan perencanaan akan mengacu pada hal-hal mendasar yang tertuang dalam tujuan tersebut. Arahan pengendalian rencana merupakan penetapan rencana dan indikasi program pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan, termasuk kesepakatan wewenang dan kelembagaan. Berikut adalah indikasi program Pengembangan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (koridor Jalan Ki Mangun Sarkoro dan Jalan brigjend Soetran).

✚ Strategi pengembangan perumahan :

1. Pengembangan jenis rumah mix-used; dan
2. Peremajaan lingkungan perumahan.

✚ Strategi pengembangan kawasan perdagangan :

1. Pembangunan sarana perdagangan berupa ruko, pertokoan, warung dan toko

✚ Strategi pengembangan fasilitas umum :

1. Pembangunan sarana pendidikan

✚ Strategi pengembangan elemen pembentuk lingkungan, dengan program:

1. Penataan dan pengadaan tempat sampah;
2. Penataan dan pengadaan lampu penerangan jalan;
3. Penataan dan pengadaan pot tanaman;
4. Penataan dan pembangunan pedestrian;
5. Penataan dan pengadaan tata informasi dan rambu lalu pengarah; dan

✚ Strategi pengembangan sistem transportasi

1. Peningkatan kualitas jalan;

▾ Strategi pengembangan utilitas umum

1. Pengembangan jaringan distribusi air bersih;
2. Normalisasi saluran drainase;
3. Pengembangan pola operasional pengolahan sampah;
4. Pengadaan sarana penanggulangan kebakaran (penambahan hydrant);

▾ Strategi pengembangan ruang terbuka hijau, dengan program:

1. Pengadaan Taman Kota;
2. Penanaman tanaman pembatas/ pinggir jalan;
3. Penghijauan ruang terbuka di dalam kavling;

Tabel 5.1. Indikasi Program

No	Nama Program	Tahun										Lokasi	Sumber Pembiayaan
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Program Investasi Bangunan												
a	Bangunan Perumahan												
	Program pembangunan mengikuti pedoman pembangunan yang telah ada											Semua Segmen	Swadaya/Swasta
b	Bangunan Pertokoan dan Perdagangan												
	Program pembangunan mengikuti pedoman pembangunan yang telah ada											Semua Segmen	Swasta/Investor
c	Bangunan Perkantoran												
	Program pembangunan mengikuti pedoman pembangunan yang telah ada											Semua Segmen	APBD
d	Bangunan Umum												
	Program pembangunan mengikuti pedoman pembangunan yang telah ada											Semua Segmen	APBD, Swasta
2	Program Investasi Utilitas Lingkungan												
a	Jaringan Air Bersih												
	Peningkatan kualitas distribusi/pipanisasi											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengawasan dan pemeliharaan jaringan air bersih											Semua Segmen	APBD, Swasta
b	Jaringan Drainase												
	Perbaikan kondisi fisik saluran drainase											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengawasan dan pemeliharaan											Semua Segmen	APBD, Swasta

No	Nama Program	Tahun										Lokasi	Sumber Pembiayaan
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
c	Sistem Pengaman Kebakaran												
	Penambahan hidran pada kawasan perencanaan											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengawasan dan pemeliharaan											Semua Segmen	APBD, Swasta
d	Sistem Perparkiran												
	Studi penentuan pola parkir yang sesuai											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengawasan pola parkir kendaraan berdasarkan undang-undang											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pelarangan Parkir On Street Sepanjang Koridor Jalan											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pendataan kawasan yang dapat digunakan untuk kawasan parkir											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pembuatan bentuk pola bangunan untuk parkir Off street											Semua Segmen	APBD, Swasta
e	Morfologi Jalan												
	Pengawasan dan Pemeliharaan Jaringan Jalan											Semua Segmen	APBD, Swasta
f	Rambu-rambu Lalu lintas												
	Penataan dan pengadaan tata informasi dan rambu pengarah											Semua segmen	APBD, Swasta
	Pengawasan dan pemeliharaan											Semua segmen	APBD, Swasta
g	Pedestrian												
	Pembangunan dan pemeliharaan jaringan pejalan kaki											Semua segmen	APBD, Swasta

No	Nama Program	Tahun										Lokasi	Sumber Pembiayaan
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
	Pengawasan dan pemeliharaan											Semua segmen	APBD, Swasta
h	Pos Polisi												
	Pengusulan model pos polisi											Segmen 2	APBD, Swasta
	Pemeliharaan pos polisi											Segmen 2	APBD, Swasta
i	Penerangan Jalan												
	Penambahan lampu penerangan jalan											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Street furniture												
	Pengadaan Tempat Sampah											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengadaan Pot Tanaman											Semua Segmen	APBD, Swasta
k	Penghijauan												
	Penataan ruang luar dan dalam tapak											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengembangan Taman Kota											Semua Segmen	APBD, Swasta
	Pengembangan Jalur Hijau												
	Penanaman tanaman dan Pemeliharaan											Semua Segmen	APBD, Swasta

Sumber : Hasil Rencana, 2014

BAB VI

PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

6.1. PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

6.1.1. Pengaturan keselamatan bangunan

6.1.1.1. Persyaratan Struktur Bangunan

Persyaratan struktur bangunan dimaksudkan untuk pengaturan komponen struktur yang memenuhi syarat teknis yang dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi yang berwenang. Persyaratan struktur ini meliputi perencanaan dan perhitungan struktur bangunan yang mencakup:

1. Konsep dasar;
2. Penentuan data pokok;
3. Analisis bagian-bagian struktur terhadap beban gempa, angin dan beban khusus;
4. Analisis bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap; dan
5. Analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.

Untuk perencanaan struktur tahan gempa harus mengikuti peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.

1. Struktur bangunan

Untuk menjamin struktur yang sesuai dan dapat bekerja secara baik, haruslah dipenuhi syarat-syarat :

- a. Dapat menahan semua bahan dan gaya-gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai dengan fungsinya;
- b. Cukup terlindung dari korosi, pelapukan, serangga-serangga dan kekuatan-kekuatan perusak lainnya;
- c. Dapat berfungsi secara baik, minimum 20 tahun. Dipenuhi norma-norma, standar-standar dan peraturan-peraturan yang berlaku; dan
- d. Ketahanan struktur terhadap kebakaran minimum adalah 1 jam.

2. Struktur bangunan bawah (Sub Structure)

- a. Pondasi bangunan harus diperhitungkan sedemikian rupa sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, bahan

berguna dan gaya-gaya luar yang diterimanya dari bangunan struktur atas;

b. Penurunan pondasi bangunan harus merata dalam batas yang diperkenankan apabila terjadi differensial settlement, maka boleh membuat sudut kemiringan 10°;

c. Tipe pondasi ditentukan oleh :

- Berat bangunan termasuk segala macam beban;
- Kemampuan daya dukung tanah;
- Tipe-tipe bangunan struktur atas untuk tanah bangunan yang miring;
- Untuk tanah bangunan yang miring, pondasi bangunan dapat dibuat rata atau merupakan tangga; dan
- Kedalaman pondasi ditentukan oleh kedalaman tanah padat dengan daya dukung yang cukup.

3. **Struktur bangunan atas (*Upper Structure*)**

Harus dapat menahan semua gaya-gaya yang bekerja padanya sesuai dengan fungsinya yang dihitung dengan ilmu gaya dan peraturan-peraturan yang berkaku. Bahan bangunan dan konstruksi yang diperkenankan untuk struktur bangunan terdiri dari:

- a. Konstruksi kayu;
- b. Konstruksi baja;
- c. Konstruksi beton bertulang; dan
- d. Konstruksi komposit.

6.1.1.2. **Persyaratan Konstruksi Bangunan**

Konstruksi harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan. Sambungan-sambungan yang kena hujan, angin harus dihindari dari kerusakan. Serangan bubuk atau yang sejenis harus diperhitungkan dengan jalan memeni dan mengecat seluruh bagian kayu. Balok diatas tembok atau beton harus mempunyai tumpuan 1/4 tinggi balok dengan sekurang-kurangnya 11 cm. Bahan diatas tembokan harus diberi balok beton yang cukup besar dibawahnya. Konstruksi selanjutnya harus memenuhi ketentuan PKKI (NI05) dan PUBI (NI-3).

1) Konstruksi baja

- a. Konstruksi baja harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - b. Bahan-bahan, tegangan-tegangan bentuk dan ukurannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum;
 - c. Bahaya tekuk harus diperhatikan selain bahaya lipat, kep dan lain-lain;
 - d. Lenturan harus diperhatikan dan dalam hal lenturan besar, maka harus diberi lenturan yang berlawanan arah (*zeeg*); dan
 - e. Pada kuda-kuda baja diatas dinding harus diberi angkur dan plat baja serta harus dimeni setelah dibersihkan terlebih dahulu dari karat.
- 2) Pembesian
- a. Perubahan-perubahan profil secara tiba-tiba harus dihindarkan;
 - b. Pembesian siku baja, hanya diperbolehkan setelah dipanasi sampai warna merah; dan
 - c. Lubang untuk baut ulir dan paku keling pada konstruksi yang memikul beban dinamis tidak boleh diproses.
- 3) Balok
- a. Pada perletakan balok profil langsung diatas dinding tekanan tidak boleh melebihi 0,5 dari tekanan yang diizinkan, serta dibawah balok profil, sekurangnya harus diberi lapisan adukan setebal sekurangnya 1 cm yang terakhir sekurangnya 3 cm dari tepi dinding;
 - b. Panjang tumpuan satu sama dengan $0,5 h + 15 \text{ cm}$ - maksimum 1,5 h;
 - c. Balok profil yang masuk kedalam dinding harus diberi angkur;
 - d. Pada konstruksi profil rangkap harus diadakan kap peling untuk batang tekan maupun batang tarik; dan
 - e. Lentur maksimal yang diizinkan pada konstruksi baja sebanyak-banyaknya $1/600$ dari panjang batang.
- 4) Pengelasan
- a. Sebelum konstruksi lengkap terpasang sesuai dengan perhitungan dan gambar/pembebanan tidak boleh dilaksanakan;

- b. Pekerjaan las dalam bangunan baja harus direncanakan, dihitung dan dilaksanakan menurut syarat yang berlaku;
 - c. Panjang bersih las-las sudut sekurangnya 40 mm, lebarnya las sela harus memudahkan gaya sekurangnya 2 kali tebal plat sedangkan lebar jalur yang tinggal di antara dan di tepi las-las sela harus sekurangnya 3 kali tebal plat; dan
 - d. Las autogen hanya digunakan untuk plat-plat dan pipa-pipa tipis dan untuk panjang yang kecil.
- 5) Pondasi
- a. Pondasi bangunan harus diperhitungkan sedemikian rupa sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap gaya yang berasal dari bangunan dan isinya serta gaya-gaya yang berasal dari luar bangunan seperti tekanan angin, gempa bumi dan lain sebagainya;
 - b. Pondasi bangunan tidak boleh turun setempat;
 - c. Pondasi tidak boleh turun merata melebihi dari ketentuan yang diperkenankan pada masing-masing jenis bangunan;
 - d. Macam pondasi yang diterapkan dalam suatu bangunan ditentukan oleh berat bangunan, jenis bangunan dan keadaan tanah tempat berdirinya bangunan;
 - e. Bila kemiringan tanah bangunan lebih besar dari 10%, maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas dan bahan pondasi yang datar; dan
 - f. Kedalaman pondasi ditentukan oleh dalamnya tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.
- 6) Konstruksi atap
- a. Konstruksi atap harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan/atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - b. Kemiringan atap (terdapat dua kemiringan masing-masing 600 dan < 300) dengan bahan penutup atap genteng dan tidak menimbulkan kebocoran-kebocoran ketika turun hujan;
 - c. Bidang atap harus merupakan bidang yang rata kecuali dikehendaki bentuk-bentuk khusus;

- d. Untuk konstruksi atap yang sederhana tidak diisyaratkan adanya perhitungan seperti yang dimaksud di atas;
 - e. Bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton; dan
 - f. Untuk ketentuan-ketentuan yang tidak tercantum dalam spesifikasi bahan bangunan dan pedoman beton, berlaku Pedoman Perencanaan Bangunan Baja Untuk Gedung.
- 7) Dinding-dinding
- a. Dinding harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat memikul berat sendiri dan berat angin serta dalam hal dinding pemikul harus dapat memikul beban-beban yang berada di atasnya;
 - b. Dinding di bawah permukaan tanah harus dibuat sedemikian rupa sehingga rapat air;
 - c. Dinding-dinding di kamar mandi dan kakus, sekurang-kurangnya setinggi 1,5 meter di atas permukaan lantai harus rapat air;
 - d. Dinding-dinding harus terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan kedap air sekurang-kurangnya 15 cm di bawah permukaan tanah sampai 20 cm di atas lantai tersebut;
 - e. Pemerintah dapat memberikan ijin untuk menggunakan suatu lapisan pada tanah lebab dari susunan lain;
 - f. Dinding-dinding harus dibuat tegak lurus (dengan menggunakan anting-anting);
 - g. Adukan perekat yang digunakan harus memenuhi syarat-syarat kekuatan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten;
 - h. Persyaratan bahan-bahan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan; dan
 - i. Diameter lubang dengan panjang horisontal lebih dari 1 meter dalam dinding, harus diberi balok latei dari beton bertulang, baja atau kayu awet.
- 8) Kolom-Kolom
- Kolom-kolom harus cukup kuat untuk menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi-konstruksi yang dipikul.

9) Lantai

Lantai harus cukup kuat untuk menahan beban-beban yang akan dikenainya dan harus memperhatikan lendutan serta kedap air.

6.1.1.3. Persyaratan Utilitas Bangunan

Persyaratan utilitas bangunan dimaksudkan untuk pengaturan bagi pelaksanaan atau penggunaan sistim utilitas yang merupakan kelengkapan bangunan. Utilitas disini mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Instalasi plambing

Setiap bangunan harus dilengkapi dengan sistem plambing untuk air bersih, pembuangan air limbah dan air hujan, sesuai dengan buku Pedoman Plambing Indonesia yang berlaku dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. Sistim plambing dan air buangan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku;
- b. Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih ke semua alat plambing dan membuang air limbah dari semua peralatan plambing;
- c. Perangkap lemak dan minyak harus dipasang pada pipa buangan tempat cuci, lubang drainase lantai, dan alat sanitasi lain yang biasa menyalurkan buangan yang mengandung lemak;
- d. Pemeliharaan perangkap lemak harus dilakukan untuk menjamin bekerjanya alat tersebut dengan baik, dan kotoran yang terkumpul harus dikeluarkan secara berkala;
- e. Gedung yang mempunyai alat plambing harus dilengkapi dengan sistem drainase, untuk menyalurkan air ke saluran umum, sedang apabila tidak terdapat saluran umum, penyaluran air buangan harus dilakukan atas petunjuk instalasi yang berwenang;
- f. Lubang pembuangan dari alat plambing dan perlengkapannya yang digunakan untuk penyimpanan atau pengolahan makanan, minuman, bahan steril atau bahan sejenis lainnya, harus

dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) yang cukup untuk mencegah kemungkinan adanya pencemaran;

- g. Sistem drainase harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) atau vent yang memungkinkan adanya sirkulasi udara didalam semua pipa; dan
- h. Cairan korosif, asam alkali yang kuat atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa drainase, pipa air buangan dan celah udara (ventilasi) atau cairan yang dapat mengalirkan uap beracun, harus dibuang ke dalam saluran tersendiri.

2. Instalasi air bersih

Instalasi air bersih yang direncanakan berupa sambungan halaman dan sambungan rumah. Apabila tersedia sistem penyediaan air bersih Kabupaten dan sistem penyediaan air bersih lingkungan, maka tiap rumah berhak mendapat sambungan rumah atau sambungan halaman. Instalasi air bersih dapat berupa sumur pompa dangkal dan sumur gali.

a. Sumur pompa dangkal

- Sekeliling sumur harus terbuat dari lantai rapat air selebar minimum 1,2 meter;
- Pipa air selubung sumur harus dibuat dari bahan rapat air sampai kedalaman minimum 2 meter dari permukaan lantai dan tergantung pada sifat tanah; dan
- Sumur pompa dangkal harus ditempatkan pada jarak minimum 10 meter dari tangki septik dan bidang resapannya (tergantung pada sifat tanahnya).

b. Sumur gali

- Sekeliling sumur harus dibuat lantai rapat air selebar minimum 1,2 meter dari dinding sumur;
- Dinding sumur harus dibuat dari konstruksi yang aman kuat dan rapat air ke atas 80 cm dan ke bawah minimum 2 meter dari muka lantai;
- Lubang sumur harus dilengkapi dengan tutup yang dapat dibuka dari bahan yang kuat dan tahan lama; dan
- Sumur gali harus ditempatkan pada jarak minimum 10 meter dari tangki septik dan bidang resapannya (tergantung pada sifat tanah).

Apabila sumber air bersih pada bangunan harus diperoleh dari sumber air bukan dari PDAM, maka sebelum digunakan untuk umum, memasak, pengolahan makanan, pengalengan atau pembungkusan, pencucian alat makanan dan minuman, alat dapur atau untuk keperluan rumah tangga atau jenis lainnya harus mendapat persetujuan dan instansi yang berwenang. Tangki persediaan air yang melayani keperluan gedung, hydrant kebakaran, dan sistim sprinkler harus :

- a. Direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut; dan
 - b. Mempunyai lubang aliran ke luar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun sprinkler dapat dipertahankan.
3. Instalasi air hujan
- a. Apabila tersedia sistem pembuangan air hujan atau sistem pembuangan air hujan lingkungan, tiap rumah berhak mendapatkan sambungan; dan
 - b. Atap rumah diijinkan tanpa talang asalkan cucuran ditampung melalui konstruksi atau susunan yang mudah untuk pengeringan.
4. Instalasi pembuangan limbah
- a. Sistem pembuangan air limbah
 - Apabila tersedia Sistem Pembuangan Air Limbah atau Sistem Air Limbah lingkungan, maka setiap rumah berhak mendapatkan sambungan.
 - Apabila tidak tersedia Sistem Pembuangan Air Limbah atau Sistem Air Limbah Lingkungan, setiap rumah harus dilengkapi dengan sebuah tangki septik dengan persyaratan: luas halaman cukup untuk bidang resapan, volume tangki septik minimum 1,5 m³, tinggi air dalam tangki minimum 1 meter, tutup tangki septik harus dilengkapi dengan lubang penghawaan dan lubang pemeriksa, lubang pemeriksa harus berdiameter 45 cm. Jika berbentuk persegi, ukuran lubang pemeriksa adalah 45 cm², dan pipa masuk harus terletak pada ketinggian minimum 2,5 cm lebih tinggi dari pipa keluar.

b. Bidang resapan

- Bidang resapan untuk setiap rumah harus dibuat sesuai dengan daya resap tanah, luas bidang resapan minimum 12 m²;
- Pada bidang resapan, minimum harus dibuat 2 jalur galian untuk pipa resapan;
- Lebar galian minimum 60 cm, dalam galian minimum adalah 45 cm;
- Jarak sumbu dua jalur galian minimum 1,5 meter;
- Dibawah pipa resapan harus diberi kerikil (diameter 1,5 - 5 cm) dan diatas pipa resapan ditimbun dengan ijuk minimum 5 cm; dan
- Luas bidang resapan yang disyaratkan untuk pembuangan air kotor 1000 liter/hari sesuai dengan daya resap tanah.

5. Instalasi pencegahan dan penanggulangan kebakaran

Instalasi pencegahan dan penanggulangan kebakaran terdiri atas :

a. Alarm kebakaran

Peralatan alarm kebakaran sekurang-kurangnya harus mempunyai :

- Lonceng/sirene dengan sumber tenaga baterai;
- Alat pengindra;
- Panel indikator yang dilengkapi dengan : fasilitas kelompok alarm, saklar penghubung/pemutus arus, fasilitas pengujian batere dengan volt meter dan ampere meter, dan peralatan bantu lainnya.

b. Alat pemadam api ringan (PAR)

- Alat pemadam api ringan (PAR) dibagi dalam beberapa jenis berdasarkan golongan kebakaran tertentu yang dapat dipadamkan.
- Penggolongan kebakaran ke dalam golongan A, B, C, D didasarkan atas macam bahan yang mula-mula terbakar pada saat awal terjadinya kebakaran.
- Kebakaran golongan A adalah kebakaran bahan bakar padat kecuali logam.
- Kebakaran golongan B adalah kebakaran bahan cair atau gas.
- Kebakaran golongan C adalah kebakaran instalasi listrik bertegangan.

- Kebakaran golongan D adalah kebakaran logam.
- Persyaratan Teknis PAR
- Untuk semua jenis PAR yang biasanya dikemas dalam bentuk tabung harus memenuhi syarat :
 - Tabung harus dalam keadaan baik.
 - Etiket harus mudah dibaca dengan jelas dan mudah dimengerti.
 - Sebelum dipakai dalam keadaan utuh.
 - Slang harus tahan tekanan tinggi.
 - Bahan baku pemadam selalu dalam keadaan baik.
 - Isi tabung gas harus sesuai dengan tekanan yang digunakan.
 - Belum lewat batas masa berlakunya.
 - Warna tabung harus mudah dilihat (hijau, merah atau kuning).
- Pemasangan dan Penempatan
 - Untuk pemasangan dan penempatan PAR harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - Setiap PAR harus dipasang pada posisi yang mudah dilihat, dicapai, diambil, serta dilengkapi dengan pemberian tanda pemasangan sesuai dengan ketentuan Pemerintah Kabupaten.
 - Pemasangan PAR harus sesuai dengan jenis dan penggolongan pekarangan.
 - Setiap PAR harus dipasang menggantung pada dinding dengan penguatan sengkang atau dalam lemari kaca, dan dapat dipergunakan dengan mudah pada saat diperlukan.
 - Pemasangan PAR dilakukan sedemikian rupa sehingga bagian paling atas berada pada ketinggian 1,2 meter dari permukaan lantai, terkecuali untuk jenis CO₂ dan bentuk kimia kering yang penempatannya minimum 15 cm dari permukaan lantai.
 - Pemakaian
 - Pemakaian PAR harus disesuaikan dengan ketentuan Pemerintah Kabupaten.

c. Hidran Kebakaran

Berdasarkan lokasi penempatan, jenis hidran kebakaran dibagi menjadi :

- Hidran Gedung
- Hidran Halaman
- Komponen hidran kebakaran terdiri dari :

- Sumbu persediaan air
- Pompa-pompa kebakaran
- Slang kebakaran
- Kapling penyambung
- Perlengkapan lain-lain

Persyaratan teknis:

Untuk hidran kebakaran diperlukan persyaratan-persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini :

- Sumber persediaan air pada hidran kebakaran harus diperhitungkan minimum untuk pemakaian selama 30 menit.
- Pompa kebakaran dan peralatan listrik lainnya harus mempunyai aliran listrik tersendiri dan sumber daya listrik darurat.
- Slang kebakaran dengan diameter maksimum 1,5 inci harus terbuat dari bahan yang tahan panas dengan panjang maksimum slang 30 meter.
- Harus disediakan kopling penyambung yang sama dengan kopling dari unit pemadam kebakaran.
- Semua peralatan hidran kebakaran harus dicat merah.
- Pemasangan Hidran Kebakaran
- Alat pemancar harus terpasang pada slang kebakaran.
- Hidran gedung yang menggunakan pipa tegak 6 inci (15 cm) harus dilengkapi dengan kopling pengeluaran yang berdiameter 2,5 inci (6,25 cm), dengan bentuk dan ukuran yang sama dengan kopling dari unit pemadam kebakaran dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai oleh unit pemadam kebakaran.
- Hidran halaman, harus dipasang dengan pipa induk berdiameter minimum 6 inci (15 cm) dan mampu mengalirkan air 250 gallon/menit untuk setiap kopling.
- Penempatan hidran halaman tersebut harus mudah dicapai oleh mobil pemadam kebakaran.
- Hidran halaman yang mempunyai dua kopling pengeluaran harus menggunakan katup pembuka yang berdiameter minimum 4 inci (10 cm) dan yang mempunyai 3 kopling

pengeluaran harus menggunakan pembuka berdiameter 6 inci (15 cm).

- Kotak hidran gedung harus mudah dibuka, dilihat, dijangkau dan tidak terhalang oleh benda lain.
- Pemakaian hidran Kebakaran
- Pemakaian hidran kebakaran harus disesuaikan dengan klasifikasi bangunan gedung seperti ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten.
- Untuk bangunan kelas A yang bertingkat, setiap lantai harus ada minimum sebuah hidran kebakaran.

d. Sprinkler

Sistem sprinkler terdiri dari :

- Penyediaan air
- Jaringan pipa air sprinkler
- Kepala sprinkler
- Alat bantu lainnya
- Sistem Penyediaan Air

Penyediaan air sprinkler dapat diusahakan melalui :

- Tangki gravitasi

Tangki gravitasi harus direncanakan dengan baik, yaitu dengan mengatur peletakan ketinggian dan kapasitas penampungnya sehingga dapat menghasilkan aliran dan tekanan air yang cukup pada setiap kepala sprinkler.

- Tangki bertekanan

Tangki bertekanan harus direncanakan dengan baik, yaitu dengan memberikan alat deteksi yang dapat memberikan tanda apabila tekanan dan/atau tinggi muka air dalam tangki turun melampaui batas yang ditentukan. Tangki harus terisi minimal 2/3 bagian dan kemudian diberi tekanan minimal 5 kg/cm².

- Jaringan air bersih

Jaringan air bersih dapat dipergunakan apabila kapasitas dan tekanannya memenuhi syarat yang ditentukan. Diameter pipa air bersih yang dihubungkan dengan pipa tegak lurus sprinkler harus berdiameter sama, dengan ukuran minimum 100 mm. Pipa yang menuju ke jaringan air bersih harus sama dengan pipa sprinkler atau dengan diameter pipa minimum 100 mm.

- Tangki mobil kebakaran
Bila tangki gravitasi, tangki bertekanan, jaringan air bersih tidak berfungsi dengan normal, dapat dipompakan air dari tangki mobil unit pemadam kebakaran dengan ukuran pipa minimum 100 mm.
- Jaringan pipa sprinkler
Jenis pipa yang dapat digunakan adalah :
 - Pipa baja
 - Pipa baja galvanis
 - Pipa besi tuang dengan flens
 - Pipa tembaga
 - Pipa tersebut harus memenuhi Standart Industri Indonesia (SII).

Kepala sprinkler adalah bagian dari sprinkler yang berada pada ujung jaringan pipa dan diletakkan sedemikian rupa sehingga akibat adanya perubahan suhu tertentu akan memecahkan kepala sprinkler tersebut dan akan memancarkan air secara otomatis.

Jenis kepala sprinkler dibedakan atas arah pancarannya dan tingkat kepekaannya terhadap suhu :

- Berdasarkan arah pancarannya, kepala sprinkler dibedakan atas :
 - a. Pancaran ke arah atas
 - b. Pancaran ke arah bawah
 - c. Pancaran ke arah dinding
- Berdasarkan kepekaannya terhadap suhu kepala sprinkler dapat dibedakan atas:
 - a. Kepala sprinkler dengan segel berwarna
 - b. Kepala sprinkler dengan tabung gelas berisi cairan berwarna

Tingkat kepekaan kepala sprinkler tersebut ditandai dengan pemberian warna tertentu baik pada segel maupun cairan yang terdapat dalam tabung gelas, seperti yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten

Pemilihan jenis kepala sprinkler yang digunakan harus disesuaikan dengan kondisi termal tempat sprinkler dipasang, sesuai dengan ketentuan Pemerintah Kabupaten.

Pedoman teknis pelaksanaan pemasangan dan penempatan sprinkler otomatis mengikuti "Pedoman Penanggulangan Bahaya Kebakaran Dengan Sprinkler Otomatis" yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum.

6. Instalasi tata udara

- a. Sistem tata udara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku; dan
- b. Udara segar yang dimaksudkan ke dalam sistem tata udara gedung harus sesuai dengan kebutuhan penghuni dalam ruang yang dikondisikan, serta memperhatikan kebersihan udara.

7. Instalasi listrik

- a. Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- b. Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat harus diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- c. Sumber daya utama bangunan harus menggunakan tenaga listrik dari Perusahaan Listrik Negara
- d. Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada butir ketiga di atas tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik sendiri yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar, norma teknik, dan peraturan lain yang berlaku.
- e. Bangunan dan ruang khusus dimana tenaga listriknya tidak boleh putus harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya

dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atas ruang khusus tersebut.

- f. Dalam pembangunan perumahan sederhana tidak bersusun, setiap rumah harus dilengkapi dengan jaringan instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan.
- g. Pemasangan instalasi di dalam rumah harus direncanakan dan dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan dan syarat-syarat yang berlaku :
 - Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL)
 - Peraturan yang berlaku di PLN wilayah setempat.
 - Pelaksana instalasi adalah instalatir yang mempunyai kaitan dengan PLN dan berlaku tahun takwin terakhir. Instalatir bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan instalasi (mutu dan pengamatan instalasi). PLN melakukan pengujian setelah tiba saatnya listrik dialirkan.
- h. Sumber daya listrik darurat

Sumber daya listrik dapat diperoleh dari :

- Sumber utama dari PLN
- Sumber darurat, berupa batere/generator
- Sumber daya listrik darurat harus direncanakan dapat bekerja secara otomatis apabila sumber daya utama tidak bekerja.
- Sumber daya listrik darurat harus dapat dipergunakan setiap saat (stand by power).
- Sumber daya listrik darurat harus dipergunakan untuk :
 - Penerangan darurat
 - Komunikasi darurat
 - Lift kebakaran
 - Sprinkler
 - Alarm kebakaran
 - Pintu tahan api otomatis
 - Penghisap asap
 - Hidran

8. Instalasi telekomunikasi

Sistim instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan bagian

bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Saluran masuk sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tempat pemberhentian ujung kabel harus terang, tidak ada genangan air, aman dan mudah dikerjakan;
- b. Ukuran saluran masuk minimal 1,50 m kali 0,80 m; dan
- c. Dekat dengan kabel catu dari kantor telepon dan dekat dengan jalan besar.

Pada intinya, setiap pelaksanaan pekerjaan termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang :

- Keselamatan dan kesehatan;
- Kebersihan dan keserasian lingkungan/kawasan;
- Keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan/kawasan disekitarnya; dan
- Pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

9. Instalasi penangkal petir

- a. Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku;
- b. Suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada didalamnya, terhadap bahaya sambaran petir;
- c. Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif;
- d. Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan berkala;
- e. Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan yang mengalami kerusakan;

- f. Ketentuan peralatan dan pemasangan instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan seperti yang tercantum dalam Peraturan Umum Instalasi Penangkal Petir (PUIPP); dan
- g. Perangkat pencegahan dan penanggulangan kebakaran yang dipasang pada bangunan gedung dan lingkungannya harus diperiksa secara berkala oleh Pemerintah Kabupaten, untuk menjamin keandalan peralatan tersebut agar dapat berfungsi dengan baik setiap saat.

10. Instalasi lift

- a. Struktur dan material lift harus selalu kuat dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan;
- b. Bangunan kamar mesin lift harus kuat dan kedap air serta berventilasi cukup;
- c. Mesin lift dan bagiannya serta alat pengendali lift, harus ditempatkan dalam kamar mesin;
- d. Mesin lift harus dilengkapi dengan rem pengaman yang kuat;
- e. Rem pengaman mesin yang digerakkan dengan tenaga listrik, harus dapat bekerja menghentikan dan membuka lift pada lantai terdekat secara otomatis apabila arus listrik mati, serta harus dapat digerakkan secara manual; dan
- f. Setiap sangkar lift harus dilengkapi dengan rem pengaman otomatis yang dapat mengerem dan memberhentikan sangkar dengan aman apabila terjadi kecepatan lebih atau terjadi guncangan pada tali baja penarik sangkar.

11. Instalasi ruang parkir

- a. Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistim ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam, dan minimal 50 % volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 0,60 m diatas lantai;
- b. Pada ruang parkir ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih satu lantai, gas buangan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya; dan
- c. Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan

instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, norma teknik dan peraturan lain yang berlaku.

12. Instalasi ventilasi dan penerangan

- a. Untuk menjamin pertukaran udara bersih dalam ruang, maka harus direncanakan ventilasi silang;
- b. Setiap bangunan harus mempunyai satu atau dua lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar minimum luasnya 1/10 kali luas lantai merupakan lubang cahaya yang dapat dibuka;
- c. Bilamana penggunaan atau peruntukan suatu ruangan berubah sifat penggunaannya, ruangan yang dimaksudkan harus diubah sedemikian rupa sehingga memperoleh penerangan dan pertukaran udara sesuai dengan ketentuan;
- d. Penetrasi sinar matahari; dan
- e. Untuk kesehatan ruangan, sinar matahari pagi harus dapat masuk ruangan minimum 1 jam sehari, apabila penerangan matahari tak langsung minimum 8 jam sehari.

13. Instalasi kamar mandi

Setiap pembuangan baru dan/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman (rumah kediaman biasa, hotel, losmen, asrama dan lain-lain) diharuskan memperlengkapi dengan ruangan-ruangan kamar mandi dan kakus dengan ketentuan-ketentuan minimum, khususnya untuk rumah kediaman adalah sebagai berikut :

- a. Untuk 1 rumah tangga dengan kapasitas penghunian kurang dari 6 orang, minimal dibutuhkan 1 kesatuan; dan
- b. Untuk 1 rumah tangga dengan kapasitas penghunian 6 orang dan lebih, minimal dibutuhkan 2 kesatuan (maksimal 12 orang);

Yang dimaksud dengan kesatuan ialah kakus dan tempat mandi :

- a. Bila kakus dan tempat mandi berada di dalam satu ruangan, luas lantai bersih minimum 2,70 m² (1,5 kali 1,8 m);
- b. Bila ruang kakus berdiri sendiri, luas lantai bersih dengan mempergunakan bak umum adalah 1,90 m² (1,9 kali 1 m); dan
- c. Bila ruang mandi hanya mempergunakan douche, luas lantai minimum 2,20 m² (1 kali 2,20 m).

14. Instalasi kakus

- a. Setiap bangunan yang mempunyai ruangan tempat kediaman/diharuskan memiliki sedikitnya satu kakus, baik yang terletak di dalam bangunan tersebut maupun di luarnya asalkan pada jarak yang mudah dicapai.
- b. Bagi bangunan tempat kediaman dan bangunan-bangunan perdagangan, kantor-kantor, sekolah-sekolah serta bangunan-bangunan umum lainnya berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - Untuk orang laki-laki baik dewasa maupun anak-anak yang bertempat tinggal atau bekerja di dalam bangunan harus disediakan sedikitnya satu kakus;
 - Untuk orang perempuan, baik dewasa maupun anak-anak yang bertempat tinggal atau bekerja di dalam bangunan disediakan sedikitnya satu kakus; dan
 - Ketentuan-ketentuan selanjutnya bagi bangunan-bangunan tersebut di atas yang belum diatur dalam pedoman ini akan dimuat dalam pedoman tersendiri.

15. Instalasi tempat cuci

Yang dimaksud dengan tempat cuci ialah tempat yang dibuat khusus untuk digunakan sebagai tempat mencuci pakaian atau alat-alat dapur. Untuk kediaman biasa (rumah biasa), syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. 1 untuk rumah tangga dengan kapasitas penghuniannya kurang dari 10 orang, harus disediakan sedikitnya luas lantai bersih 2,00 m².
- b. 1 rumah tangga dengan kapasitas penghuni 10 orang dan lebih (maksimum 20 orang), harus disediakan sedikitnya luas lantai (bersih) 3,00 m².

16. Instalasi pembuangan sampah

- a. Setiap rumah harus dilengkapi dengan tempat sampah rumah tangga, baik merupakan tempat sampah untuk tiap rumah atau tempat sampah untuk bersama.
- b. Tempat pembuangan sampah untuk setiap rumah tangga minimum berukuran 0,02 m³. Tempat sampah bersama maksimum melayani 32 rumah dengan ukuran minimum 0,64 m³.

- c. Cara penempatan tempat sampah untuk setiap rumah tangga ataupun tempat sampah bersama harus dibuat sedemikian rupa sehingga mudah dicapai petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.

6.1.1.4. Persyaratan Bahan Bangunan

Untuk menjamin keawetan bangunan dan efisiensi pemakaian bahan haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Penggunaan komponen dan bahan harus sesuai dengan fungsinya.
2. Mempunyai keawetan minimum 5 tahun untuk susunan non struktur, minimum 20 tahun untuk susunan struktur bila digunakan menurut aturan-aturan yang berlaku.
3. Cukup terlindungi dan korosi, pelapukan, serangga dan kekuatan-kekuatan merusak lain.
4. Memenuhi norma-norma, standar-standar dan peraturan yang berlaku.
5. Dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai dengan fungsinya.

6.1.2. Pengaturan bangunan dan lingkungan

A. Persyaratan KDB dan KLB

Persyaratan koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) dimaksudkan untuk mengantisipasi kepadatan kawasan (secara makro) dan kepadatan bangunan (secara mikro) dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Perhitungan KDB ditentukan sebagai berikut:
 - Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
 - Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100 %.
 - Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m diatas lantai ruang, dihitung 50 % selama tidak melebihi 10 % dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
 - Overstek atas yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.

- Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50 % selama tidak melebihi 10 % dengan KDB yang ditetapkan, sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100 %.
2. Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang garis sempadan.
 3. Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (*Basement*) ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

B. Persyaratan jarak antar bangunan

Persyaratan jarak antar bangunan untuk kawasan perencanaan ditentukan sebagai berikut:

1. Pada jarak antara bangunan-bangunan yang diatas sesuai persil, jarak antara sesuatu induk bangunan dan batas persil samping itu, satu sama lain, tidak boleh didirikan bangunan sampai ke batas persil, dalam cara bangunan ranggang tidak boleh kurang dari separuhnya tinggi bangunan serta apabil apersil itu berbatsan dengan jalur pembuluh maka jardak-jarak itu harus dikurangi 1 m.
2. Pada pendirian bangunan kelas I menurut konstruks bukan tipe V, bangunan-bangunan turutan dan bagian dari induk bangunan yang menjulur ke belakang induk bangunan itu dapat didirikan sampai dengan panjang keseluruhannya sesuai dengan separuhnya dari jarak antara tampak muka bangunan dan tampak belakang bangunan dengan maksimum enam meter dengan tidak mengndahkan jalur tanah kosong yang tersebut dalam butir (1) ini, terhadap bagian dari bangunan itu.
3. Jarak-jarak dari dinding bilik yang mudah terbakar minimal:
 - Dari dinding yang mudah terbakar dari sesuatu rumah turutan sampai kepada batas persil 2,5 m.
 - Dari dinding sesuatu rumah turutan ke bangunan lainnya 5 m.
4. Apabila bangunan didirikan tidak sampai batas persil, jarak antara bangunan pada persil terdekat ke bangunan di persil sebelumnya, sekurang-kurangnya 2 m.
5. Jarak antara bangunan dengan batas persil samping, dimana tidak diperbolehkan didirikan bangunan sampai batas persil tersebut, jarak tidak boleh kurang dari separo tinggi bangunan.

6. Apabila dinding dari suatu bilik bahannya terbuat dari bahan tahan api serta bahan yang mudah terbakar, maka Bupati Kepala Daerah menetapkan syarat yang harus diperhatikan.

C. Persyaratan orientasi bangunan

Ketentuan-ketentuan yang merupakan persyaratan orientasi bangunan untuk kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:

1. Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum yang ditetapkan, dimana lebar jalan umum ini minimum 5 m.
2. Pengaturan ruang-ruang pada bangunan ditata sedemikian rupa dengan mempertahankan faktor iklim tropis dan budaya setempat, sehingga seluruh ruang memenuhi syarat kesehatan (diberi penerangan dan pertukaran udara).
3. Untuk bangunan-bangunan tertentu, terutama yang berkaitan dengan kegiatan keagamaan, orientasinya merupakan pengecualian, yang disesuaikan dengan kaidah-kaidah yang berlaku.

D. Persyaratan selubung bangunan

Selubung bangunan merupakan batas maksimum ruang yang diijinkan untuk dibangun, batas maksimum ruang tersebut adalah perkalian faktor ketinggian maksimum atau pengaruh garis langit dikurangi pengaruh dari pemunduran bangunan (*setback of facade*) akibat pengaruh skala pandangan dan proporsi bangunan. Dengan demikian selubung bangunan memberikan gambaran volume bangunan yang dapat diletakkan pada suatu tapak.

Maksud dari konsep selubung bangunan ini adalah untuk mengetahui dan mengawasi dampak besarnya massa bangunan terhadap tapak dan lingkungan sekitarnya yang berupa dampak visual, psikologis, estetis serta intensitas pembangunannya.

Ketetapan dari selubung bangunan pada hakekatnya merupakan rangkuman secara keseluruhan ketetapan yang telah tertuang pada ketentuan-ketentuan sebelumnya sehingga membentuk sebuah volume ruang yang diijinkan. Ketentuan-ketentuan yang dirangkum adalah:

1. Garis Sempadan Bangunan
2. Pola Perpetakan Lahan
3. Bentuk Dasar Bangunan

4. Koefisien Dasar Bangunan
5. Koefisien Lantai Bangunan
6. Garis langit (*Skyline*)

E. Persyaratan fasade bangunan

Persyaratan untuk rancangan *facade* bangunan, utamanya diperuntukkan bagi bangunan yang akan terbagi menjadi:

1. Kawasan yang dikembangkan untuk menampung perkembangan fasilitas perdagangan, jasa dan perkantoran yang dikembangkan berdasarkan konsep tampilan bangunan yang bersifat kontras atau laras varian.
2. Untuk mendapatkan tampilan sekuensial yang harmonis, perlu dikendalikan dengan merujuk pada bangunan kunci pada tiap-tiap blok kawasan. Unsur-unsur yang dirujuk dari bangunan kunci adalah *peil* lantai, garis level, garis atap, pola tampang fasade bangunan.
3. Pada bangunan perdagangan dan jasa serta pertokoan yang dirancang dengan konsep tampilan bangunan kontras (modern) maka pada fasade diperbolehkan untuk menempatkan reklame, dengan syarat ;
 - a. Dirancang sebagai bagian dari bangunan, dan ditempatkan pada bagian yang khusus untuk keperluan tersebut.
 - b. Tidak menutupi jendela, atap, lubang ventilasi dan pencahayaan.
 - c. Lebih dititikberatkan pada unsur estetika.

F. Persyaratan GSB

Garis sempadan samping pada bangunan inti diusulkan sebagai berikut :

- Persil yang lebarnya kurang dari 10 meter, tidak dikenakan garis sempadan samping bangunan, tetapi harus mengikuti ketentuan KDB.
- Persil yang lebarnya 11 hingga 20 meter dikenakan garis sempadan samping pada salah satu sisi bangunannya. Ketentuannya adalah sebagai berikut:
 - Pada bangunan perdagangan dan perkantoran, sekurang-kurangnya 8 meter untuk bangunan dengan loteng.
 - Untuk bangunan umum dan bangunan sosial, sekurang-kurangnya 5 meter untuk bangunan dengan loteng.

- Persil yang lebarnya lebih dari 20 meter, dikenakan garis sempadan samping bangunan pada kedua sisinya. Ketentuannya adalah sebagai berikut:
 - Pada bangunan perdagangan dan perkantoran, sekurang-kurangnya 3 meter untuk bangunan tanpa loteng dan 4 meter untuk bangunan dengan loteng.

G. Persyaratan komponen bangunan

Persyaratan komponen bangunan meliputi aspek-aspek yang mencakup antara lain:

1. Fungsi utama bangunan, keselamatan dan keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
2. Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang bentuknya suatu ruangan, baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, yang dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang.
3. Komponen-komponen bangunan seperti utilitas bangunan dan bahan bangunan, harus memenuhi persyaratan-persyaratan seperti yang tercantum pada uraian sebelumnya.

Yang dimaksud dengan komponen bangunan adalah bukaan untuk penerangan dan ventilasi yang bisa berupa Atap, Langit-langit, Dinding, Jendela dan Pintu, Lantai dan Pondasi. Persyaratan umum untuk komponen bangunan rumah adalah sebagai berikut:

1. Bangunan yang didirikan untuk bangunan rumah memiliki persyaratan umum untuk komponen bangunan sebagai berikut:
 - a. Atap. Atap berfungsi untuk menahan panas, debu, dan air hujan, Penutup atap harus merupakan bidang datar dan sudut kemiringan atap (X) tergantung dari macam bahan penutup atap yang dipakai.
 - b. Langit-langit. Agar panas matahari tidak dirasakan langsung, sebaiknya dipasang penutup langit-langit. Tinggi langit-langit sekurang-kurangnya 240 cm. Langit-langit berfungsi untuk menyerap panas. Bahan langit-langit dapat berupa : Papan Kayu Dan Anyaman Bambu
 - c. Dinding. Dinding berfungsi untuk menahan angin dan debu, serta dibuat tidak tembus pandang. Bahan dinding dapat berupa anyaman bambu, papan kayu, batu bata.

- d. Jendela dan Pintu. Jendela berfungsi sebagai lubang angin memungkinkan mengalirnya udara segar dan sinar matahari. Letak lubang angin yang paling baik adalah searah dengan tiupan angin.
- e. Lantai. Lantai harus dalam keadaan kering (tidak lembab). Bahan penutup lantai dapat berupa ; Plur, Ubin, Batu Bata, Teraso.
- f. Pondasi. Pondasi mempunyai fungsi: Meneruskan beban bangunan termasuk berat sendiri ke tanah dasar, memberi kestabilan dari bangunan hingga tidak runtuh, konstruksi penghubung dari bangunan atas dengan tanah.
- g. Selokan Air. Air kotor atau air buangan dari kamar mandi, cuci dan dapur disalurkan melalui selokan terbuka atau tertutup di dalam pekarangan rumah ke selokan terbuka atau tertutup di dalam pekarangan rumah ke selokan air pinggir jalan.
- h. Tempat Pembuangan Sampah. Tempat Sampah sebaiknya disediakan berupa galian, tong, atau bak sampah. Bak sampah sebaiknya diberi penutup agar lalat dan binatang tidak dapat masuk.
- i. Fasilitas Penerangan Rumah. Letak rumah yang baik adalah sesuai dengan arah matahari agar sinar matahari dapat dimanfaatkan untuk penerangan alami:
 - Ruang kerja ditempatkan pada arah Timur-Barat
 - Ruang tidur ditempatkan pada arah Utara Selatan
 - (Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan yang cukup sesuai dengan fungsinya, yang dapat dipenuhi baik melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan.
 - Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung;
 - Kebutuhan pencahayaan alami pada bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing -masing ruang di dalam bangunan gedung;
 - Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, dan pendidikan harus mempunyai bukaan untuk kepentingan pencahayaan alami. Bukaan tersebut dapat ditutup dengan bahan yang tembus pencahayaan ;

- Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, obyek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar didapat tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.
 - Sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan;
 - Konsumsi energi pencahayaan buatan dapat diminimalkan dengan mengurangi daya terpasang dan waktu pemakaian;
 - Daya terpasang dapat diminimalkan dengan penggunaan lampu, balas, dan reflektor yang efisien. Daerah efisasi dari lampu yang ada ditunjukkan pada standar teknis;
 - Perencanaan sistem pencahayaan adalah dengan menggunakan sumber pencahayaan yang tepat, jenis reflektor yang efisien, mempunyai karakteristik distribusi pencahayaan sesuai kebutuhan dan tidak menghasilkan ketidaknyamanan karena silau atau pantulan.
 - Semua sistem pencahayaan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
 - Untuk memenuhi kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap persyaratan kesehatan, harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala terhadap sistem dan peralatan pencahayaan.
2. Bangunan yang didirikan untuk bangunan Kantor harus diberi penerangan dan ventilasi udara dengan persyaratan sebagai berikut:
- a. Mempunyai satu atau lebih lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar, bebas dari rintangan-rintangan dengan luas sekurang-kurangnya sepersepuluh dari luas bersangkutan, dibuat sedemikian sehingga sekurang-kurangnya seperduapuluh dari luas lantai dapat terbuka dan lubangnya

- meluas ke arah atas sampai sekurang-kurangnya 1.95 meter di atas permukaan lantai.
- b. Diberi lubang hawa (angin) pada atau dekat permukaan bawah langit-langit yang luasnya sekurang-kurangnya 0,35 % dari luas lantai yang bersangkutan.
 - c. Tidak ada bagian dari lantai dalam bangunan yang letaknya lebih dari 12 meter, dan tidak ada bagian bangunan dari bangunan yang digunakan sebagai ruang kerja yang letaknya lebih dari 9 meter terhadap jendela atau jendela atap, bebas dari rintangan dan jarak jarak diukur horizontal.
 - d. Apabila ada bagian dari lantai yang letaknya terhadap jendela terdekat melebihi dua kali tinggi bagian teratas jendela, bagian lantai tersebut harus diberi penerangan atap atau penerangan langit-langit atau diberi penerangan buatan.
 - e. Apabila diberi penerangan atap atau langit-langit, harus dilengkapi dengan sistim ventilasi udara atau mekanis.
3. Ruang yang dibuat di dalam bangunan toko harus memenuhi syarat ketentuan-ketentuan:
- a. Penerangan atap atau langit-langit dapat sebagai pengganti jendela-jendela
 - b. Luas bersih dari jendela atau jendela atap sekurang-kurangnya seperduapuluh luas lantai yang bersangkutan, dan setengah dari jendela atap dapat dibuka dan dibuat sedemikian rupa sehingga ventilasi udara benar-benar efektif.
 - c. Bila ada bagian dari lantai yang letaknya terhadap jendela terdekat melebihi dua kali tinggi bagian teratas jendela, bagian lantai tersebut harus diberi penerangan atap atau penerangan langit-langit atau diberi penerangan buatan.
 - d. Setiap toko yang sifatnya terkurung, bilamana dalamnya (panjangnya) melebihi dua kali lebarnya harus dilengkapi sistem ventilasi silang dapat dijamin.
 - e. Sistem ventilasi mekanis harus diberikan bilamana ventilasi alam belum cukup dijamin.
4. Setiap bangunan Rumah makan harus dilengkapi dengan :
- a. Penerangan dan ventilasi udara yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- Mempunyai satu atau lebih lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar, bebas dari rintangan-rintangan dengan luas sekurang-kurangnya sepersepuluh dari luas lantai bersangkutan, buat sedemikian sehingga sekurang-kurangnya sepersepuluh dari luas lantai, dapat terbuka dan lubangnya meluas ke arah atas sampai sekurang-kurangnya 1,95 meter di atas permukaan lantai .
 - Diberi lubang hawa (angin) pada atau dekat permukiman bawah langit-langit yang meluasnya sekurang-kurangnya 0,35 % dari luas lantai bersangkutan. Selain itu harus dipasang saluran udara yang diteruskan sampai atap.
- b. Penerangan alam maupun buatan, dan suatu sistem ventilasi udara mekanis atau ventilasi alamiah.
5. Setiap ruang yang digunakan untuk pameran dan tempat penjualan barang serta gudang harus diberi penerangan dan ventilasi udara, dan dekat pada langit-langitnya dilengkapi saluran-saluran udara dengan luas 0,17 % dari luas lantai. Selain itu sistem ventilasi udara alam dapat diabaikan bila sistem udara mekanis bisa diberikan dengan kapasitas yang cukup, sesuai sifat penggunaan dari ruang bersangkutan. Sementara itu persyaratan untuk pagar halaman adalah sebagai berikut:
- a. Pagar Depan. Dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka. Tinggi pagar depan maksimum 1,5 meter.
 - b. Perbandingan antara bagian dinding pagar yang tembus dan 40 % untuk yang tertutup.
 - c. Pagar Belakang. Antara halaman belakang dan jalur-jalur pembuluh harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran itu tidak boleh dibuat pintu-pintu masuk kecuali jika jalur-jalur pembuluh direncanakan jalur belakang untuk umum. Pada saluran-saluran kota yang terbuka (sistem campuran) pagarnya harus ada tembok pemisah yang tingginya sekurang-kurangnya 2 meter di atas tanah halaman belakang di tempat tembok tersebut.

H. Persyaratan material eksterior

Persyaratan penggunaan material exterior bangunan adalah sebagai berikut:

1. Penggunaan material exterior bangunan harus memperhatikan keserasian ditinjau dari segi estetika serta kenyamanan lingkungan
2. Penggunaan material exterior agar mempertimbangkan dari ketahanan terhadap pengaruh iklim (panas dan hujan), umur dan ketahanan bahan, bahaya kebakaran, dan pemeliharaan.
3. Dalam hal digunakan bidang kaca lebar yang menutupi sebagian besar bangunan, harus dipertimbangkan terhadap kesilauan, pantulan cahaya dan meningkatnya temperatur udara disekitarnya.

Persyaratan untuk pagar halaman adalah sebagai berikut :

1. Pagar Depan. Pemasangan pagar dikerkenankan pada kapling yang mempunyai GSB minimal 6 meter. Dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka. Tinggi pagar depan maksimal 1,5 meter. Perbandingan antara bagian pagar yang tembus pandang dan tertutup, sekurang-kurangnya 60% untuk bagian yang tembus pandang dan 40% untuk yang tertutup.
2. Pagar Belakang. Antara halaman belakang dan jalur-jalur pembuluh harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran itu tidak boleh dibuat pintu-pintu masuk kecuali jika jalur-jalur pembuluh direncanakan jalur belakang untuk umum. Pada saluran-saluran yang terbuka (sistem campuran) pagarnya harus ada tembok pemisah yang tingginya sekurang-kurangnya 2 meter di atas tanah halaman belakang di tempat tembok tersebut. Antara halaman-halaman belakang, satu sama lain, sebagai pagar harus dihadirkan tembok pemisah.

I. Persyaratan spesifik lainnya

Ketentuan-ketentuan yang merupakan persyaratan bagi kawasan perencanaan meliputi rencana-rencana detail dari elemen-elemen bangunan dan lingkungan yang bersifat spesifik untuk masing-masing blok/zone dalam kawasan, atau kelompok bangunan dan lingkungannya.

Persyaratan mencakup detail, façade, signage/papan reklame, perabot jalan/lingkungan, pagar dan pedestrian.

1. Persyaratan dalam hal reklame adalah sebagai berikut:

- a. Dilarang menyelenggarakan reklame pada tempat-tempat pemasangan reklame yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah tanpa persetujuan Kepala Daerah.
- b. Dilarang menyelenggarakan reklame (untuk jenis reklame yang dipasang diatas tanah yang memuat nama atau pekerjaan yang menempati tanah yang bersangkutan) di atas jalan umum dengan jarak:
 - Lebih dari 1 m jalan umum diukur dengan arah horizontal.
 - Kurang dari 4,5 m diukur dengan arah vertikal jika jalan umum yang berada dibawah reklame itu merupakan jalan kendaraan.
 - Kurang dari 3 m diukur dengan arah vertikal jika dibawah reklame ada satu bagian dari pada jalan kendaraan yang termasuk jalan umum.
- c. Ditinjau dari keindahan kawasan pemasangan reklame lebih dititik beratkan pada unsur estetika. Dari segi keamanan dan keselamatan, reklame tidak diperkenankan mengacaukan konsentrasi pemakai jalan (karena gambarnya mencolok menimbulkan kesilauan, posisinya sulit dilihat pada sudut pandang normal), menutupi atau mengaburkan rambu lainnya.
- d. Pemasangan reklame pada bangunan diisyaratkan sebagai berikut:
 - Dirancang sebagai bagian yang menyatu dengan bangunan antara lain ditempatkan pada level, lisplang di atas bangunan pada pagar depan, pada bidang tembok yang sengaja dirancang untuk keperluan tersebut
- e. Pemasangan reklame pada lingkungan luar (berm, taman, jalur hijau) diisyaratkan sebagai berikut:
 - Lebih dititik beratkan pada unsur estetika, reklame dipandang sebagai salah satu unsur penunjang keindahan dan identitas lingkungan dan jangan sampai mendominasi lingkungan. Tidak mengacaukan konsentrasi pemakai jalan. Tidak menutupi dan atau mengaburkan rambu lainnya.

2. Persyaratan Parkir

Agar dapat memperkirakan kebutuhan luas parkir, dipandang perlu menetapkan besaran standar kebutuhan parkir di wilayah perencanaan. Sebagai bahan pertimbangan, bersama ini dikemukakan standar parkir yang digunakan (sebagai bahan acuan), sebagai berikut :

- a. Rumah Tinggal : ditetapkan tersendiri
- b. Perkantoran : 1 mobil untuk setiap 100 m² luas lantai bruto
- c. Perdagangan : 1 mobil untuk setiap 60 m² luas lantai bruto
- d. Bank : 1 mobil untuk setiap 60 m² luas lantai bruto
- e. Hotel bintang 2 & 3 : 1 mobil untuk setiap 7 kamar
- f. Peribadatan : ditentukan tersendiri
- g. Apotik : 1 mobil untuk setiap 60 m² luas lantai bruto
- h. Restaurant, *amusement*: 1 mobil untuk setiap 30 m² luas lantai bruto
- i. Pasar tingkat Kota : 1 mobil untuk setiap 100 m² luas lantai bruto

6.2. PENGENDALIAN PELAKSANAAN

6.2.1. Aspek-Aspek Pelaksanaan

Aspek-aspek pelaksanaan meliputi hal-hal sebagai berikut, yaitu:

1. Penetapan alat-alat dan prosedur pengendalian pelaksanaan, seperti dalam mekanisme perizinan IMB, review tim ahli bangunan gedung (TABG), dan penerapan insentif/disinsentif;
2. Pemantauan dan evaluasi atas pelaksanaan materi teknis dokumen RTBL;
3. Evaluasi pelaksanaan peran para pemangku kepentingan sesuai kesepakatan dalam penataan bangunan dan lingkungan, baik pemerintah daerah, dunia usaha, masyarakat, maupun Pemerintah;
4. Pengawasan teknis atas pelaksanaan sistem perizinan dan pelaksanaan kegiatan pembangunan di lokasi penataan;

5. Penerapan mekanisme sanksi dalam penyelenggaraan pembangunan sesuai peraturan perundang-undangan.

6.2.1.1. Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian

1. Memperhatikan kepentingan publik;
2. Mempertimbangkan keragaman pemangku kepentingan yang dapat memiliki kepentingan berbeda;
3. Mempertimbangkan pendayagunaan SDM dan sumber daya alam (ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan) lokal, seperti masyarakat setempat beserta kegiatan sosial-budayanya.

6.2.2. Pengelolaan Kawasan

Pedoman Pengelolaan Kawasan merupakan piranti pengelolaan yang berisi kewajiban, hak, wewenang, kelembagaan serta mekanisme dari pengendalian dan pengelolaan terhadap berbagai keinginan pemangku kepentingan, yang bersifat menerus dan berkelanjutan.

Pengelolaan kawasan mencakup kegiatan pemeliharaan atas investasi fisik yang telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahnya, kegiatan penjaminan, pengelolaan operasional, pemanfaatan, rehabilitasi/pembaharuan, serta pelayanan dari asset properti lingkungan/kawasan.

Jenis aset properti yang dikelola dapat berupa sumber daya alam, bangunan fisik, lahan, lansekap dan tata hijau, aset pelestarian budaya dan sejarah serta infrastruktur kawasan, baik yang merupakan asset bersama dengan kepemilikan publik setempat, atau pun aset property pribadi yang harus dikontrol pemanfaatan dan perkembangannya sesuai dengan RTBL yang disepakati.

6.2.2.1. Tujuan Pengelolaan Kawasan

Untuk dapat melaksan akan kegiatan estate management dengan efektif dan terencana, suatu lingkungan perlu membuat suatu piranti atau alat berupa dokumen tertulis yang melindungi dan memelihara berbagai aset dari lingkungan yang bersangkutan sebagai penjabaran dari berbagai kepentingan pemakai, pemilik, atau pun pihak-pihak lain yang mempunyai hak milik, hak sewa atau hak pakai di lingkungan tersebut.

6.2.2.2. Lingkup Pengelolaan

Pengelolaan kawasan mencakup kegiatan pemeliharaan atas investasi fisik yang telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahnya, kegiatan penjaminan, pengelolaan operasional, pemanfaatan, rehabilitasi/pembaharuan, serta pelayanan dari aset properti lingkungan/kawasan.

6.2.2.3. Aset Properti Yang Dikelola

Jenis aset properti yang dikelola dapat berupa sumber daya alam, bangunan fisik, lahan, lansekap dan tata hijau, aset pelestarian budaya dan sejarah serta infrastruktur kawasan, baik yang merupakan aset bersama dengan kepemilikan publik setempat, atau pun aset properti pribadi yang harus dikontrol pemanfaatan dan perkembangannya sesuai dengan RTBL yang disepakati.

6.2.2.4. Pelaku Pengelolaan

Pelaku pengelolaan bangunan pada Kawasan Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jl. Brigjend Soetran adalah pihak-pihak yang termasuk dalam pelaksana arahan program investasi yang masih bersifat kemungkinan. Pihak-pihak tersebut antara lain meliputi:

- Bangunan rumah tinggal biasa, dan luar biasa dikelola oleh individu, koperasi, kelompok perorangan, kantor swasta, developer/investor.
- Bangunan rumah tinggal yang bergabung pada bangunan lain kelas, dikelola oleh individu, kelompok perorangan, developer atau investor swasta.
- Bangunan kantor, dikelola oleh developer atau investor swasta, pemerintah.
- Bangunan-bangunan umum, dikelola oleh developer atau investor swasta, pemerintah, kelompok masyarakat.

Aspek fisik yang berhubungan dengan lingkungan, seperti fasilitas listrik, telepon, air bersih, tempat pembuangan sampah, boks telepon, hidran, dan sebagainya, dikelola oleh Pemerintah (PT. PLN, PT.Telkom, PDAM, Departemen Pekerjaan Umum, Pemerintah Daerah. Sedangkan aspek fisik lingkungan yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan, seperti reklame dan pos keamanan, dikelola oleh Organisasi sosial kemasyarakatan, komunitas masyarakat serta perusahaan swasta.

6.2.2.5. Aspek-Aspek Pengelolaan

Aspek-aspek pengelolaan meliputi:

1. Kepentingan pengelolaan yang mengikat semua pihak dengan suatu peraturan yang saling menguntungkan, termasuk juga mengikat dan menguntungkan lembaga penerusnya, pengguna pewarisnya, atau yang diberi kuasa.
2. Kepentingan agar semua persil yang berada dalam lingkungan binaan yang ditata tersebut dapat digunakan, dikelola dan dipelihara sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimuat pada pedoman pengelolaan kawasan.
3. Kepentingan pemberlakuan peraturan bagi seluruh persil yang ditujukan untuk meningkatkan dan melindungi nilai, daya tarik, dan daya guna pakai dari seluruh fungsi yang ada untuk kepentingan bersama.
4. Kepentingan perencanaan aset eksisting yang harus mendukung kebutuhan pelayanan lingkungan setempat.
5. Pertimbangan lain seperti umur bangunan atau aset properti dan risiko investasi yang harus dipertimbangkan sejak tahap perancangan kawasan.
6. Kepentingan pengendalian yang dikaitkan dengan pola kerjasama yang berlaku, seperti pola BOT, BOO, dan sebagainya.

6.2.2.6. Sistematika Pedoman Pengelolaan

Tabel 6.1. Sistematika Pedoman Pengelolaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (Koridor Jl. Ki Mangun Sarkoro dan Jalan Brigjen Soetran)

PERATURAN UMUM	
Peraturan Operasional Penggunaan, Pemanfaatan, dan Penjaminan	<ul style="list-style-type: none"> → Penjaminan atas hak anah dan hak pakai → Hak dan kewajiban berbagai pelaku → Penggunaan yang diijinkan dan yang terlarang → Pemeliharaan kondisi properti → Pengelolaan dan penataan lansekap, ruang terbuka, dan fasilitas umum/sosial → Pembangunan tanpa ijin (pembangunan liar) → Pemeliharaan ruang terbuka dan fasilitas umum lingkungan → Pembiayaan pemeliharaan dan perbaikan → Penegakan hukum (<i>law enforcement</i>) pengelolaan
PERATURAN KHUSUS PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN	
Peraturan Penggunaan dan Pemanfaatan Kavling dan Ruang Publik	<ul style="list-style-type: none"> → Koordinasi persetujuan dan persyaratan penggunaan → Manajemen gangguan → Manajemen aksesibilitas umum → Kebersihan dan pembuangan sampah/limbah → Pengelolaan utilitas dan fasilitas
PERATURAN KHUSUS PENGELOLAAN DAN PERAWATAN	
Peraturan Pengelolaan dan Perawatan Kavling dan Ruang Publik	<ul style="list-style-type: none"> → Pengelolaan, penggunaan, dan perawatan kaveling dan ruang publik → Koordinasi kegiatan yang diwadahi → Pengelolaan PKL → Pengelolaan sirkulasi pejalan kaki, transportasi, dan sistem parkir → Manajemen gangguan (polusi udara, suara, air, dan hama) → Manajemen sanksi/teguran/denda dan bonus/insentif/disinsentif/imbalan
PERATURAN KHUSUS PELAYANAN LINGKUNGAN	
Peraturan Pelayanan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> → Koordinasi layanan kegiatan yang diwadahi → Pengelolaan dan layanan PKL → Manajemen gangguan (polusi udara, suara, air, dan hama) → Pengelolaan layanan kebersihan dan pembuangan → Koordinasi layanan keamanan dan

	keselamatan → Manajemen pelaksanaan peraturan layanan fasilitas umum → Manajemen sanksi/teguran/denda dan bonus/insentif/disinsentif/imbalan
PERATURAN KHUSUS PEMBAHARUAN/PERBAIKAN	
Peraturan Pembaharuan Aset	→ Koordinasi pembaharuan/perbaikan → Manajemen resiko dan nilai aset terhadap kebutuhan → Manajemen pembaharuan → Perubahan dan renovasi → Manajemen sanksi/teguran/denda dan bonus/insentif/disinsentif/imbalan

6.2.2.7. Pembinaan Pelaksanaan

Pembinaan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan oleh pemerintah bertujuan untuk mewujudkan efektivitas peran pemerintah, masyarakat, dan dunia usaha baik dalam penyusunan RTBL, maupun dalam penetapan dokumen RTBL melalui peraturan gubernur/bupati/walikota, pelaksanaan dan pengendalian pembangunan, pengelolaan kawasan, serta peninjauan kembali RTBL.

Perwujudan peran pemerintah diselenggarakan melalui optimalisasi pelaksanaan pengembangan program dan kegiatan pemerintah yang mendukung pelaksanaan RTBL dalam penataan lingkungan/kawasan. Peran pemerintah dan pemerintah daerah dalam pembinaan pelaksanaan yaitu :

1. Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, pemerintah daerah propinsi/kabupaten/kota mengembangkan program dan kegiatannya antara lain:
 - a. Membuat identifikasi lokasi potensial penataan lingkungan/kawasan yang memerlukan RTBL;
 - b. Menyusun RTBL pada kawasan prioritas;
 - c. Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang dilakukan oleh masyarakat atau dunia usaha, termasuk dalam penetapan lokasi dan diliniasi kawasan RTBL;
 - d. Memfasilitasi pelaksanaan dengar pendapat publik dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL;

- e. Menetapkan dokumen RTBL sebagai peraturan Gubernur/Bupati/Walikota;
 - f. Menyebarkan peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang dokumen RTBL dan melakukan promosi investasi pembangunannya;
 - g. Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik secara terpadu lintas sektoral sesuai dokumen RTBL yang merupakan tanggung jawab pemerintah daerah;
 - h. Mengendalikan pelaksanaan pembangunan berdasarkan peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang RTBL untuk lokasi yang bersangkutan dan peraturan daerah tentang bangunan gedung; dan
 - i. Pemerintah daerah dapat mengembangkan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan pengembangan serta pengelolaan kawasan.
2. Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, Pemerintah mengembangkan program dan kegiatannya antara lain:
- a. Membuat identifikasi lokasi potensial dan menetapkan diliniasi lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional yang memerlukan penyusunan RTBL;
 - b. Bersama pemerintah daerah menyusun RTBL pada:
 - Kawasan strategis nasional yang prioritas, termasuk kawasan bangunan gedung fungsi khusus;
 - Kawasan prioritas yang mendukung pencapaian agenda pembangunan nasional; dan
 - Kawasan strategis yang diusulkan oleh pemerintah propinsi/kabupaten/kota berdasarkan kriteria prioritas yang ditetapkan oleh Pemerintah.
 - c. Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang disusun oleh dan berdasarkan permintaan pemerintah propinsi/kabupaten/kota, masyarakat dan/atau dunia usaha;
 - d. Memfasilitasi pelaksanaan dengar pendapat publik dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional;

- e. Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik sesuai dokumen RTBL, yang merupakan kewenangan Pemerintah secara terpadu lintas sektoral, baik yang akan dilakukan sendiri oleh Pemerintah maupun melalui pelaksanaan tugas pembantuan;
- f. Memfasilitasi pengembangan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan RTBL, serta dalam pengelolaan lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional; dan
- g. Melaksanakan pengawasan teknis dalam penetapan lokasi penataan lingkungan/kawasan, penyusunan RTBL, penetapan peraturan Gubernur/Bupati/Walikota, pelaksanaan dan pemanfaatan pembangunan, pengelolaan kawasan, serta peninjauan kembali RTBL.

BAB VII

PEMBINAAN PELAKSANAAN

7.1. PEMBINAAN PELAKSANAAN SECARA UMUM

Pembinaan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan oleh pemerintah bertujuan untuk mewujudkan efektifitas peran pemerintah, masyarakat dan dunia usaha baik dalam penyusunan RTBL, maupun dalam penetapan dokumen RTBL melalui Peraturan Bupati, pelaksanaan dan pengendalian pembangunan, pengelolaan kawasan serta peninjauan kembali RTBL.

Perwujudan peran pemerintah diselenggarakan melalui optimalisasi pelaksanaan pengembangan program dan kegiatan pemerintah yang mendukung pelaksanaan RTBL dalam penataan lingkungan dan kawasan.

7.2. PERAN PEMERINTAH DAN PEMERINTAH DAERAH

1. Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, pemerintah kabupaten mengembangkan program dan kegiatannya antara lain:
 - a. Membuat identifikasi lokasi potensial penataan lingkungan/kawasan yang memerlukan RTBL;
 - b. Menyusun RTBL kawasan prioritas;
 - c. Memberi advis teknis penyusunan RTBL yang dilakukan oleh masyarakat atau dunia usaha, termasuk dalam penetapan lokasi dan deliniasi kawasan RTBL;
 - d. Memfasilitasi pelaksanaan dengan pendapat public dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL;
 - e. Menetapkan dokumen RTBL sebagai Peraturan Bupati;
 - f. Menyebarkan Peraturan Bupati tentang Dokumen RTBL dan melakukan promosi investasi pembangunannya;
 - g. Melaksanakan pembangunan fisik secara terpadu lintas sektoral sesuai dokumen RTBL yang merupakan tanggung jawab pemerintah daerah;

- h. Mengendalikan pelaksanaan pembangunan berdasarkan Peraturan Bupati tentang RTBL untuk lokasi yang berangkutan dan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung; dan
 - i. Pemerintah Daerah dapat mengembangkan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan pengembangan serta pengelolaan kawasan.
2. Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, Pemerintah mengembangkan program dan kegiatannya antara lain:
- a. Membuat identifikasi lokasi potensial dan menetapkan deliniasi lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas yang memerlukan RTBL;
 - b. Bersama pemerintah daerah menyusun RTBL pada:
 - Kawasan strategis nasional yang prioritas, termasuk kawasan bangunan gedung fungsi khusus;
 - Kawasan prioritas yang mendukung pencapaian agenda pembangunan nasional; dan
 - Kawasan strategis yang diusulkan oleh pemerintah kabupaten berdasarkan kriteria prioritas yang telah ditetapkan oleh pemerintah.
 - c. Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang disusun oleh dan berdasarkan permintaan pemerintah kabupaten, masyarakat dan/atau dunia usaha;
 - d. Memfasilitasi pelaksanaan dengar pendapat public dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional;
 - e. Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik sesuai dokumen RTBL yang merupakan kewenangan pemerintah daerah secara terpadu lintas sektoral, baik yang dilakukan sendiri oleh Pemerintah maupun melalui pelaksanaan tugas pembantuan;
 - f. Memfasilitasi pengembangan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan RTBL, serta dalam pengelolaan

lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional; dan

- g. Melaksanakan pengawasan teknis dalam penetapan lokasi penataan lingkungan/kawasan, penyusunan RTBL, penetapan peraturan bupati, pelaksanaan dan pemanfaatan pembangunan, pengelolaan kawasan serta peninjauan kembali RTBL.

BUPATI TRENGGALEK,

TTD

EMIL ELESTIANTO

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ANIK SUWARNI

Nip . 19650919 199602 2 001