BUPATI PACITAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI PACITAN
NOMOR 45 TAHUN 2014

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN TELENG RIA DAN PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAKA ESA

BUPATI PACITAN,

Menimbang:

a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
b. bahwa Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan merupakan suatu kawasan yang telah ditetapkan sebagai bagian dari kawasan strategis *social cultural yang* berfungsi sebagai kawasan wisata;
c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) ditetapkan dalam Peraturan Bupati;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Periindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;

9. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
14. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional Tahun 2010-2025
15. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
16. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
17. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
21. Peraturan menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dn Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

27. Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan 2009-2028;
28 Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 16 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
29 Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 9 tahun 2012 tentang Bangunan Gedung.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN TELENG RIA DAN PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :
1. Daerah adalah Kabupaten Pacitan.
2. Bupati adalah Bupati Pacitan.
3. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
4. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
5. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
6. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
7. Struktur Pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
10. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut 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.

12. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan dalam kurun waktu tertentu yang dilakukan melalui analisis kawasan termasuk pengendalian dampak lingkungan, dan analisis pengembangan pembangunan berbasis peran serta masyarakat, yang menghasilkan konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan di kawasan.
13. Rencana Umum dan Panduan Rancang adalah prinsip-prinsip pengembangan rancangan kawasan, 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, serta pelestarian bangunan dan lingkungan.
14. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
15. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada Massa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
16. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas meningkat berkelanjutan.
17. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
18. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimuun bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
19. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka prescntase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
20. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik
21. Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
22. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan atas balok struktur terbawah (sloop), sampai dengan permukaan atas balok struktur teratas (ring balok) dari bangunan.
23. Sistim Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
24. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hiraki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
25. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

26. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
27. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
28. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
29. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

BAB U
MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

(1) RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan dimaksudkan sebagai panduan rancang bangun lingkungan 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 kawasan pada Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan.
(2) Tujuan RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di kawasan peruntukan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.
(3) Ruang Lingkup RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan meliputi:
    a. pengaturan;
    b. pelaksanaan; dan
    c. pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan.

BAB III
BATAS KAWASAN RTBL

Pasal S

(1) Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan dengan Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan adalah 79.95 Ha dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
    a. Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Grindulu;
    b. Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Teleng;
    c. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Teleng Ria, Jalan Pancer Door, dan Jalan Pramuka; dan
    d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Teluk Pacitan.

(2) Peta rencana batas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sebagaimana tersebut pada Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
(3) Dokumen RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sebagaimana tersebut pada Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu
Visi Dan Misi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

Pasal 4

(1) Visi Pengembangan Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Rencana, adalah "Terwujudnya ruang pantai yang aksesabel pada kawasan rencana, berdasarkan keseimbangan lingkungan yang keberlanjutan"
(2) Misi Pengembangan Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Rencana, adalah :
   a. Mewujudkan konsep kota tepi pantai (*Waterfront City*) berdasarkan keseimbangan lingkungan yang keberlanjutan;
   b. Mewujudkan kesatuan karakter serta meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan sesuai fungsinya sebagai kawasan perdagangan jasa dan wisata; dan
   c. Menghidupkan kembali fungsi-fungsi *Waterfront* untuk kepentingan masyarakat dengan mengubah atau membangun kembali fasilitas-fasilitas yang ada.

Bagian Kedua
Konsep Perancangan Kawasan

Pasal 5

(1) Konsep Perancangan Kawasan terdiri dari :
   a. Komponen perancangan kawasan;
   b. Konsep struktur peruntukkan lahan;
   c. Konsep intensitas pemanfaatan lahan; dan
   d. Konsep tata bangunan dan lingkungan.
(2) Komponen Perancangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) terdiri dari:
   a. Penerapan konsep perpaduan langgam arsitektur pada setiap kelompok massa bangunan; dan
   b. Konsep Sirkulasi Jalan, terdiri dari;
      1. Kelompok bangunan dengan Massa bangunan deret (kopel), seperti perdagangan jasa menggunakan langgam arsitektur minimalis modern yang dipadukan dengan ornamentasi arsitektur tradisional;
      2. Kelompok bangunan dengan Massa bangunan tunggal renggang atau tunggal rapat, seperti perumahan menggunakan langgam arsitektur minimalis modern yang dipadukan dengan arsitektur lokal lainnya; dan
      3. Kelompok bangunan dengan Massa bangunan tunggal renggang atau berkelompok, seperti perdagangan dan jasa dan menengah menggunakan langgam jawa yang dipadukan dengan arsitektur lokal lainnya.

(3) Konsep Struktur Peruntukan Lahan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) terdiri dari:
   a. Blok A (Kawasan Teleng Ria) diperuntukan untuk zona peruntukan wisata dengan daya tarik wisata bahari dan wisata minat khusus yang dilengkapi dengan sarana prasarana penunjang perdagangan dan jasa dan fasilitas umum;
   b. Blok B (Koridor Jalan Teleng Ria) diperuntukan untuk zona khusus dan *mix use* berupa perumahan, perdagangan jasa serta arena olahraga;
   c. Blok C (Koridor Jalan Pancer Door) diperuntukan untuk zona peruntukan wisata dengan daya tarik wisata pendidikan berupa etalase *geopark* gunung sewu dan bumi perkemahan yang dilengkapi dengan prasarana penunjang perdagangan jasa, fasilitas umum serta ruang terbuka hijau; dan
   d. Blok D (koridor Jalan Pancer Door) diperuntukan untuk zona peruntukkan wisata dengan daya tarik wisata pendidikan berupa museum Idlas balik SBY dan wisata air, yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang wisata dan ruangterbuka hijau.

(4) Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (c) terdiri dari :
   a. Koefisien Dasar Bangunan;
   b. Koefisien Lantai Bangunan; dan
   c. Koefisien Dasar Hijau.

(5) Konsep Tata Bangunan dan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (d) terdiri dari :
   a. Konsep Tata Bangunan, terdiri dari:
      1. Kelompok bangunan perdagangan jasa dengan ketinggian maksimal 2 (dua) lantai;
      2. Kelompok bangunan hunian dengan ketinggian maksimal 2 (dua) lantai; dan
      3. Kelompok bangunan wisata dengan ketingian maksimal 2 (dua) lantai.
   b. Konsep Tata Lingkungan, terdiri dari:
      1. Jalur utama jalan sebagai jalan lingkungan yang bersifat linier;
      2. Aksesibilitas pesisir pantai yang digunakan untuk kegiatan wisata;
      3. Jalan lingkungan sebagai aksesibilitas kawasan;
      4. Konsep sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
      5. Konsep sistem ruang terbuka dan tata hijau;
      6. Konsep tata kualitas lingkungan;
      7. Konsep sistem prasarana dan utilitas lingkungan; dan
      8. Blok-Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

Bagian Ketiga
Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 6

(1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan kegiatan yang berada pada kawasan RTBL Teleng Ria dan Pancer Door yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus mengikuti ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

(2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan kegiatan yang berada pada kawasan RTBL Teleng Ria dan Pancer Door yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Partislpasi Masyarakat

Pasal **7**

(1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana adalah:
   a. Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
   b. Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan ;
   c. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
   d. Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas;
   e. pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
   f. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
   g. Pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
   h. Kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
(2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan rencana adalah;
   a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termaksud pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
   b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

BAB V
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu
Struktur Peruntukan Lahan

Pasal **8**

(1) Peruntukan lahan makro kawasan perencanaan adalah:
   a. kawasan wisata pantai;
   b. lahan hutan kota;
   c. konservasi pantai; dan
   d. sungai serta kawasan pertanian.
(2) Peruntukan lahan mikro/rencana peruntukan blok dalah:
   a. Blok **A** (Kawasan Teleng Ria) dengan total luas lahan sebesar 21.99 (dua puluh satu koma Sembilan puluh Sembilan) hektar diperuntukan untuk:
      1. Kegiatan Kolam pancing,
      2. Pasar ikan,
      3. Pasar oleh-oleh,
      4. Pasar kuliner;
      5. Mini market;
      6. Parking area;
      7. Mushola;
      8. Menara Pantau,
      9. Taman Bermain;
      10. Water park (pemandian, Mini zoo dan mini garden, toilet dan kantor pengelola);
      11. Sitting area;
      12. Kantor pengelola;
      13. Toilet Umum;

14. Cottage;
15. Restoran;
16 Gedung serbaguna;
17. Hotel; dan
18. Green belt.

b. Blok B (Koridor Jalan Teleng Ria) dengan total luas lahan sebesar 21.01 (dua puluh satu koma nol satu) hektar, diperuntukan untuk:
   1. kegiatan Kawasan Mix Use;
   2. Rencana Bandara;
   3 Sirkuit motor cross; dan
   4. Pacuan kuda.

c. Blok C (Koridor Jalan Pancer Door) dengan total luas lahan sebesar 16.24 (enam belas koma dua puluh empat) hektar diperuntukan untuk:
   1. kegiatan Sitting area;
   2. Kantor pengelola;
   3. Bumi perkemahan;
   4. Mushola;
   5. Toilet umum;
   6. Etalase Geopark Gunung Sewu;
   7. Parking area;
   8. Gedung pertemuan;
   9. Pangkalan kuda;
   10. Mini market;
   11. Food court;
   12. Kios wisata;
   13. Menara pandang;
   14. Playground;
   15. Panggung terbuka; dan
   16. Hutan kota.

d. Blok D (koridor Jalan Pancer Door) dengan total luas lahan sebesar 20.71 (Dua puluh koma tujuh puluh satu) hektar diperuntukan untuk
   1. Kegiatan Museum Kilas Balik SBY;
   2. Cottage;
   3. Kolam Pancing;
   4 Wisata Air;
   5. Hutan kota; dan
   6. Green belt.

Bagian Kedua
Intensitas Pemanfaatan Lahan

Paragraf 1
Intensitas Pemanfaatan Lahan pada Blok A

Pasal 9

(1) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan Pariwisata (kolam pancing, water park dan area permainan), meliputi :
   a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
   b. Lantai bangunan maksimal 2 lantai;
   c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 80%; dan
   d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%.

(2) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan perdagangan dan jasa penunjang wisata (pasar ikan, pasar oleh-oleh, pasar kuliner, mini market, cottage, restoran dan hotel), meliputi ;
   a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60 %;

b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 30%.

(3) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan fasilitas Umum (mushola, gedung serbaguna, gardu pandang, toilet umum dan parkir), meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 30%.

(4) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan fasilitas kantor pengelola, meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 30%.

Paragraf 2
Intensitas Pemanfaatan Lahan pada Blok B

Pasal 10

(1) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan *mix use* (perumahan, cottage, warung, kios), meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
b. Lantai bangunan maksimal 1 dan/atau 2 lantai;
c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 140% ; dan
d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%.

(2) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi arena motor cross dan pacuan kuda, meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20%;
b. Lantai bangunan maksimal 1 lantai;
c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 20% ; dan
d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 50%.

Paragraf 3
Intensitas Pemanfaatan Lahan pada Blok C

Pasal 11

(1) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan gedung Pariwisata (Etalase Geopark Gunung Sewu), meliputi:
a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
b. Lantai bangunan maksimal 2 lantai;
c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 80%; dan
d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%.

(2) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi Pariwisata (Bumi perkemahan, pangkalan kuda, dan taman), meliputi:
a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20%;
b. Lantai bangunan maksimal I lantai;
c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 20%; dan
d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 50%.

(3) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan perdagangan dan jasa penunjang wisata (minimarket, *food court*, dan kios wisata), meliputi:
a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60 %;

b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 30%.

(4) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan fasilitas Umum (mushola, sitting area, gedung pertemuan, toilet umum dan parkir), meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 30%.

(5) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan fasilitas kantor pengelola, meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 30%.

Paragrafi 4
Intensitas Pemanfaatan Lahan pada Blok D

Pasal 12

(1) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan gedung Pariwisata (Museum Kilas Balik SBY), meliputi:
a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
b. Lantai bangunan maksimal 2 lantai;
c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 80%; dan
d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%.

(2) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi Pariwisata (playground, panggung terbuka, kolam pancing dan wisata air), meliputi:
a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20%;
b. Lantai bangunan maksimal 1 lantai;
c. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 20%; dan
d. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 50%.

(3) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan perdagangan dan jasa penunjang wisata (cottage), meliputi:
a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60 %;
b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 30%.

(4) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan fasilitas Umum (gardu pandang), meliputi:
a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 120% dan maksimal 2 lantai; dan
c. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 30%.

Bagian Ketiga
Tata Bangunan

Pasal 13

(1) Penetapan bentuk dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan fungsi dan karakteristik khas kawasan dengan Massa bangunannya sederhana, cenderung simetris, seragam dan membentuk satu kesatuan.
(2) Pada area sempadan bangunan tidak boleh dibangun bangunan apapun dan tidak boleh meletakkan barang – barang yang diperdagangkan.

(3) Bangunan dibangun dengan struktur yang ringan dan tahan gempa dan Tsunami menggunakan langgam arsitektur minimalis modern.
(4) Garis langit (*skyline*) merupakan garis titik tertinggi bangunan yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan yang bertujuan untuk menciptakan suasana ruang yang menarik dan tidak monoton, dengan terbentuknya garis langit yang tepat terjadi kesan ruangan yang dinamis.
(5) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan lokal kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen)
(6) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya dan bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungslnya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

BAB VI
TATA MASSA BANGUNAN PADA BLOK A

Pasal 14

(1) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan Pariwisata (kolam pancing, water park dan area permainan), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
   c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
   d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
   e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.
(2) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan perdagangan dan jasa penunjang wisata (pasar ikan, pasar oleh-oleh, pasar kuliner, mini market, cottage, restoran dan hotel), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
   c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
   d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
   e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.
(3) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan fasilitas Umum (mushola, gardu pandang, Gedung serbaguna, toilet umum dan parkir), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan pertmdang-undangan yang berlaku;
   b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
   c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;

d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(4) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan fasilitas kantor pengelola, meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

BAB VII
TATA MASSA BANGUNAN PADA BLOK B

Pasal 15

(1) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan *mix* use (perumahan, cottage, warung, kios),meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
c. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter dan bila bangunan pada perumahan tidak berlaku;
d. tinggi pagar maksimal 1,8 meter;
e. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
f. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(2) Tata Massa Bangunan pada fungsi arena motor cross dan pacuan kuda, meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. ketinggian bangunan maksimal 7 meter;
c. tinggi pagar maksimal 1,8 meter;
d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

BAB VIII
TATA MASSA BANGUNAN PADA BLOK C

Pasal 16

(1) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan gedung Pariwisata (Etalase Geopark Gunung Sewu), meliputi:

a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
c. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(2) Tata Massa Bangunan pada fungsi Pariwisata (bumi perkemahan, pangkalan kuda, taman), meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
c. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
d. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(3) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan perdagangan dan jasa penunjang wisata (minimarket, foodcourt, dan kios wisata), meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(4) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan fasilitas Umum (mushola, sitting area, gedung pertemuan, toilet umum dan parkir), meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(5) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan fasilitas kantor pengelola, meliputi:
a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

BAB IX
TATA MASSA BANGUNAN PADA BLOK D

Pasal 17

(1) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan gedung Pariwisata (Museum Kilas Balik SBY), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
   c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
   d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
   e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(2) Tata Massa Bangunan pada fungsi Pariwisata (playground, panggung terbuka, kolam pancing dan wisata air), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   b. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
   a. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
   c. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(3) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan perdagangan dan jasa penunjang wisata (cottage), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
   c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
   d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
   e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

(4) Tata Massa Bangunan pada fungsi bangunan fasilitas Umum (gardu pandang), meliputi:
   a. garis sempadan bangunan adalah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   b. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 5 meter;
   c. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
   d. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 40%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
   e. Penetapan garis sempadan pantai sebesar 100 (seratus) meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah daratan.

BAB X
ORIENTASI BANGUNAN

Pasal 18

(1) Orientasi bangunan ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan;
(2) Orientasi bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan tetap diarahkan membangun sisi muka sejajar jalan;
(3) Orientasi bangunan berada di sisl persimpangan jalan atau bangunan sudut diarahkan menghadap ke dua arah jalan; dan
(4) Orientasi bangunan di sepanjang muka pantai diarahkan menghadap pantai sebagai halaman depan dengan ketetapan tata massa bangunan yang telah ditetapkan.

BAB XI
BENTUK DAN POSISI BANGUNAN

Pasal 19

Penetapan bentuk dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan bahaya gempa dan tsunami, meliputi:
a. sederhana, cenderung simetris, seragam dan membentuk satu kesatuan; dan
b. sisi panjang bangunan tegak lurus terhadap garis pantai.

BAB XII
ARSITEKTUR BANGUNAN

Pasal 20

(1) Rencana arsitektur bangunan diarahkan pada desain minimalis modern dengan perpaduan langgam (gaya) arsitektural jawa pada bentuk atap bangunan
(2) menampilkan ornamen-ornamen lokal yang disesuaikan dengan kemajuan teknologi
(3) desain arsitektur diterapkan pada bentuk desain bangunan dan street *furniture*s
(4) penggunaan bahan bangunan ekstcrior menggunakan karakter langgam arsitektur lokal
(5) penggunaan bahan bangunan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam dengan memperhatikan ketentuan corak lokal
(6) Penggunaan bahan bangunan lokal seta/kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60 %
(7) pengecualian penggunaan bahan bangunan lokal seta/kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60% harus mendapat rekomendasi dari bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.

BAB XIII
RENCANA SISTEM SIRKULASI, JALUR PENGHUBUNG DAN PARKIR

Pasal 21

(1) pengembangan jaringan jalan yang menghubungkan antar blok, meliputi :
   a. perbaikan dan peningkatan kondisi jalan Pramuka;
   b. pembangunan Jalan Pandan Purung; dan
   c. perbaikan dan peningkatan kondisi Jalan Pancer Door.
(2) sistem sirkulasi transportasi, sistem sirkulasi yang terdapat pada kawasan adalah sistem sirkulasi satu arah dan dua arah dengan lebar jalan 7 (tujuh) meter.
(3) penataan sirkulasi kendaraan dan orang, meliputi :
   a. pengembangan jalan Pramuka sebagai pintu masuk kawasan Teleng Ria;
   b. pengembangan Jalan Pandan Purung sebagai jalan masuk kawasan Pancer Door; dan
   c. pengembangan Jalan Pancer Door sebagai pintu keluar.
(4) Pengembangan Jalur pedestrian, meliputi:
   a. fungsi fasilitas pejalan kaki yaitu memberikan kesempatan bagi lalu lintas orang sehingga dapat berpapasan pada masing-masing arah atau menyalip dengan rasa aman serta nyaman, disamping itu untuk menghindari bercampurnya pejalan kaki dengan kendaraan;
   b. sesuai dengan kebutuhan fasilitas pejalan kaki pada kawasan perencanaan dapat berupa trotoar untuk pergerakan menyusuri jalan, pulau-pulau pelindung dan *zebra* cross untuk fasilitas memotong jalan serta pergerakan di persimpangan;
   c. jalur pedestrian direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat dilengkapi dengan ramp (kemiringan ramp di bawah 80%);
   d. dilengkapi dengan *zebra* cross dan halte setiap jarak 500 m;
   e. jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan;
   f. bahan material tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
   g. selain itu jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian (lampu, kursi, tempat sampah); dan
   h. pengembangan jalur pedestrian memiliki lebar minimal 2 (dua) meter.
(5) setiap persimpangan yang terdapat pada kawasan dilengkapi dengan rambu lalu lintas
(6) menerapkan sistem *off street* parking di sepanjang ruas jalan utama dan aktifitas parkir dialihkan pada pelataran setiap fungsi lahan terbangun dan satuan lahan parkir yang tersedia.

BAB XIV
RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

Pasal 22

(1) Jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dapat dikembangkan pada Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan adalah:
   a. taman;
   b. sabuk hijau dan hutan kota Kabupaten Pacitan;
   c. taman bahu jalan; dan
   d. taman parker.
(2) Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis.

(3) Jenis vegetasi utama yang digunakan adalah vegetasi yang memiliki fungsi penyerap karbondioksida dan tampilan yang estetis.
(4) Konsep ruang terbuka di dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) Area Tepian jalan dengan meminimalkan penebangan pohon eksisting dan menambah penanaman pohon peneduh dengan kanopi, dengan jarak penanaman setiap 10 (sepuluh) meter, dan jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh dengan kanopi lebar.
(5) Pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada jalur-jalur sirkulasi.
(6) Dilakukan penataan terhadap taman hutan kota yang diarahkan pada pengembangan jenis tanaman perindang.

BAB XV
TATA KUALITAS LINGKUNGAN

Pasal 23

(1) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal.
(2) Rambu pertandaan jalan maupun papan himbauan dan/atau informasi diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.
(3) Penempatan rambu jalan disesuaikan oleh standar Dinas yang membidangi Perhubungan dan ukuran serta kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan
(4) Penempatan reklame diarahkan hanya pada masing-masing kavling pada bangunan maupun diluar bangunan, dengan model penataan yang terintegrasi.
(5) Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan.
(6) Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) meter, tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki serta bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas jawa dan harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik.

BAB XVI
TATA INFORMASI DAN WAJAH JALAN

Pasal 24

(1) Dalam peletakan tata informasi area yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
   a. 2,1 meter dari permukaan trotoar/jalur pedestrian harus bebas tata informasi;
   b. 5 meter dari permukaan jalan harus bebas tata informasi;
   c. 10 meter dari persimpangan jalan harus bebas tata informasi reklame, kecuali rambu-rambu jalan.
(2) Untuk pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut.
   a. menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 meter;
   b. menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 meter;

c. menggantung pada bangunan (*arcade*/kanopi), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 meter; dan
d. pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.

(3) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter local.

(4) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara

(5) Penempatan rambu jalan disesuaikan oleh standar Dinas yang membidangi.

(6) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut.
a. Kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial;
b. Penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu;
c. Tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan;
d. Titik pemasangan papan reklame diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan dan *Shelter*/halte sesuai dengan arahan titik pemasangannya;
e. ukuran reklame umum dengan desain satu tiang maksimal adalah 24 m^2; dan
f. tidak diizinkan memasang reklame dua kaki dan reklame yang melintang jalan (Bando).

Pasal 25

(1) Pembentukan wajah jalan meliputi:
a. Peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
b. Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
c. Pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika *amenity* dan komponen promosi; dan
d. Pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.

(2) Penataan *street furniture* di kawasan perencanaan, meliputi:
a. Penataan halte meliputi :
1. Peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada tiap jarak 500 meter dan tidak menggangu sirkulasi pejalan kaki;
2. Bentuk dan jenis shelter yang beratap;
3. Shelter dilctakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan shelter dan pedestrian yang dibuat memutari shelter;
4. Bentuk dan tampilan shelter dirancang tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya;
5. Bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan shelter, dengan proporsi maksimum 20% dari bidang tampak shelter; dan
6. Memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali.
b. Tempat sampah
1. Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 meter;

2. Peletakan tempat sampah umum tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki;
3. Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
4. Harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik;
5. Penycraganian bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan; dan
6. Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.

c. Penataan Bangku jalan, meliputi ;
1. Peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 meter bersampingan dengan tempat sampah umum;
2. Peletakan bangku jalan tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki; dan
3. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

d. Penataan papan informasi, meliputi:
1. Peletakan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte;
2. Peletakan papan informasi tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki; dan
3. Bentuk papan informasi harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

e. Penataan pot bunga meliputi:
1. Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 10 meter;
2. Peletakan pot bunga tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki; dan
3. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

f. Penataan Lampu penerangan jalan dan pedestrian, meliputi:
1. Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar;
2. Peletakan lampu jalan dengan jarak setiap 10 meter;
3. Bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
4. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun pencmpatannya;
5. Lampu penerangan di sepanjang pedestrian;
6. Lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;
7. Pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan;
8. Dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
9. Lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu; dan
10. Sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya.

BAB XVII
BATAS HALAMAN DAN PAGAR

Pasal 26

(1) Penataan Halaman Depan Bangunan, meliputi:

a. Penanaman pohon tidak menggangu estetika fasade bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
b. Penataan taman pada halaman depan bangunan menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
c. Perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
d. Parkir dan sirkulasi kendaraan tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan;
e. Penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
f. Halaman samping dan belakang bangunan; dan
g. Dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat *buffer* kebisingan dan menyerap polutan.

(2) Penataan Pagar, meliputi:
a. Ketinggian maksimum pagar 1,5 m;
b. Pagar harus transparan dengan motif bebas;
c. Pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 cm;
d. Dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
e. Dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
f. Ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai **GSB** maksimum 1,5 m untuk menciptakan keleiuasan pandangan; dan
g. Warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan.

BAB XVIII
SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS LINGKUNGAN

Pasal 27

(1) Pada tahap awal merapikan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan (antara lain penyeragaman posisi tiang, merapikan kabel yang semrawut)
(2) Kabel udara yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan
(3) diarahkan menggunakan kabel listrik di bawah tanah di kedalaman 1 meter mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" dengan *manhole* tiap jarak 20 m.

Pasal 28

(1) Penataan jaringan air bersih diarahkan kepada penempatan jaringan air bersih yang tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah.
(2) Rencana jangka panjang pengembangan jaringan perpipaan menggunakan konsep rumah tumbuh.
(3) Pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeiiharaan.
(4) Menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa tersier berdiameter 75-100 nun, yang ditanam dengan kedalaman 1 m dan lebar 1,5 m.

Pasal **29**

(1) Tingkat pelayanan disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon yang tersedia.
(2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah.
(3) Jaringan kabel telepon bawah tanah direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan.
(4) Jaringan kabel telepon direncanakan ditempatkan secara terpadu dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" dengan *manhole* setiap 20 m.

Pasal **30**

(1) Sampah dikumpulkan dari bin/tempat sampah dengan kapasitas 0,12 m^3 yang berasal dari sumbernya menggunakan gerobak dengan kapasitas 1 m^3.
(2) Sampah dikumpulkan dalam bak sampah/*transito container*, yang diletakan dengan radius 400-500 m.
(3) Dari *container*, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau *transfer depo* dengan kapasitas 6 m^3.
(4) Dari TPS sampah kemudian dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA).

Pasal **31**

(1) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
    a. Di dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan;
    b. Saluran-saluran sebagaimana disebut pada huruf a harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
    c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 meter;
    d. Curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kapling bangunan bersangkutan, dan selebihnya (*over flow*) kesaluran umum;
    e. Pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan; dan
    f. Bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.
(2) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi, meliputi:
    a. Sungai Grindulu dan Sungai Teleng saluran primer;
    b. Saluran sekunder berada di sepanjang Jalan Teleng Ria-Pancer Door dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.5 m dan lebar sebesar 1 m dan dilengkapi dengan bak kontrol dengan jarak setiap 50 m; dan
    c. Aliran air dari jalan dialirkan melalui street *inlet* minimum dengan jarak setiap 25 m.

Pasal **32**

Rencana pengembangan air limbah meliputi
a. Pembuatan Instalasi Pengolah Air Limbah (IPAL) komunal;
b. MCK umum di setiap blok; dan
c. Instalasi Pengolah Air Limbah (IPAL) *Grey Water*.

BAB XIX
RENCANA INVESTASI

Pasal 33

(1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan, dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, masyarakat maupun pihak swasta sebagai investor.
(2) Seluruh kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Pacitan.
(3) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh masyarakat melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

BAB XX
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Pasal 34

(1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya penetapan RTBL, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.
(2) RTBL merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok.
(3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang penataan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Pacitan berdasarkan kewenangan.
(4) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
(5) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dapat dibatalkan.
(6) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah.
(7) Bentuk insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (6), antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.
(8) Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan, penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.
(9) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
(10) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa: keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham.

BAB XXI
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Pasal 35

(1) Pengelola kawasan adalah Pemerintah Kabupaten Pacitan dan Lembaga Keswadayaan Masyarakat.
(2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kewenangan antara lain:
    a. Pemeiiharaan jenjang dan jalan;
    b. Mengatur papan reklame, parkir, keamanan dan kebersihan kawasan.

BAB XXII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan pencmpatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pacitan

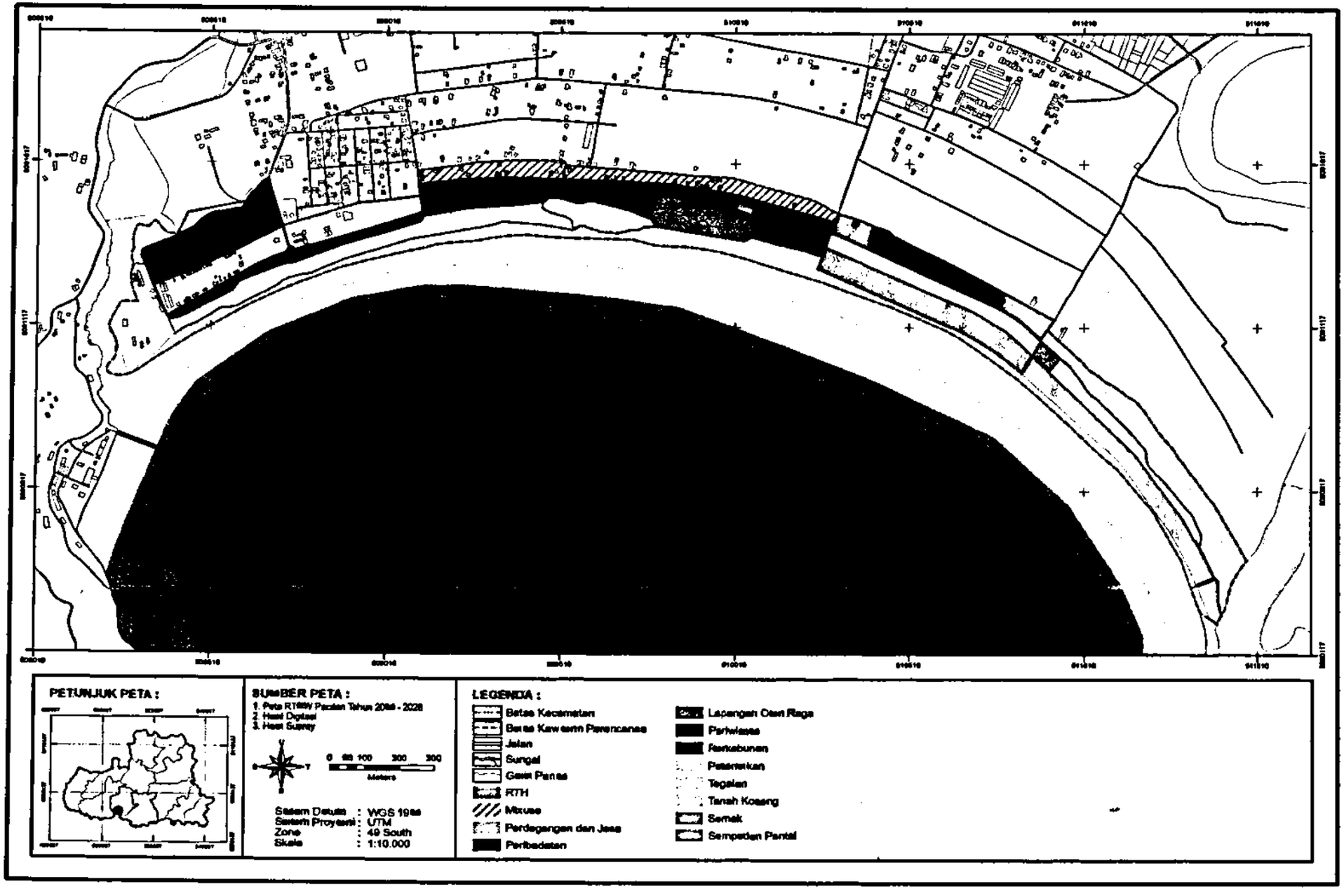
Ditetapkan di Pacitan
Pada Tanggal, 30 - 12 - 2014

BUPATI PACITAN,

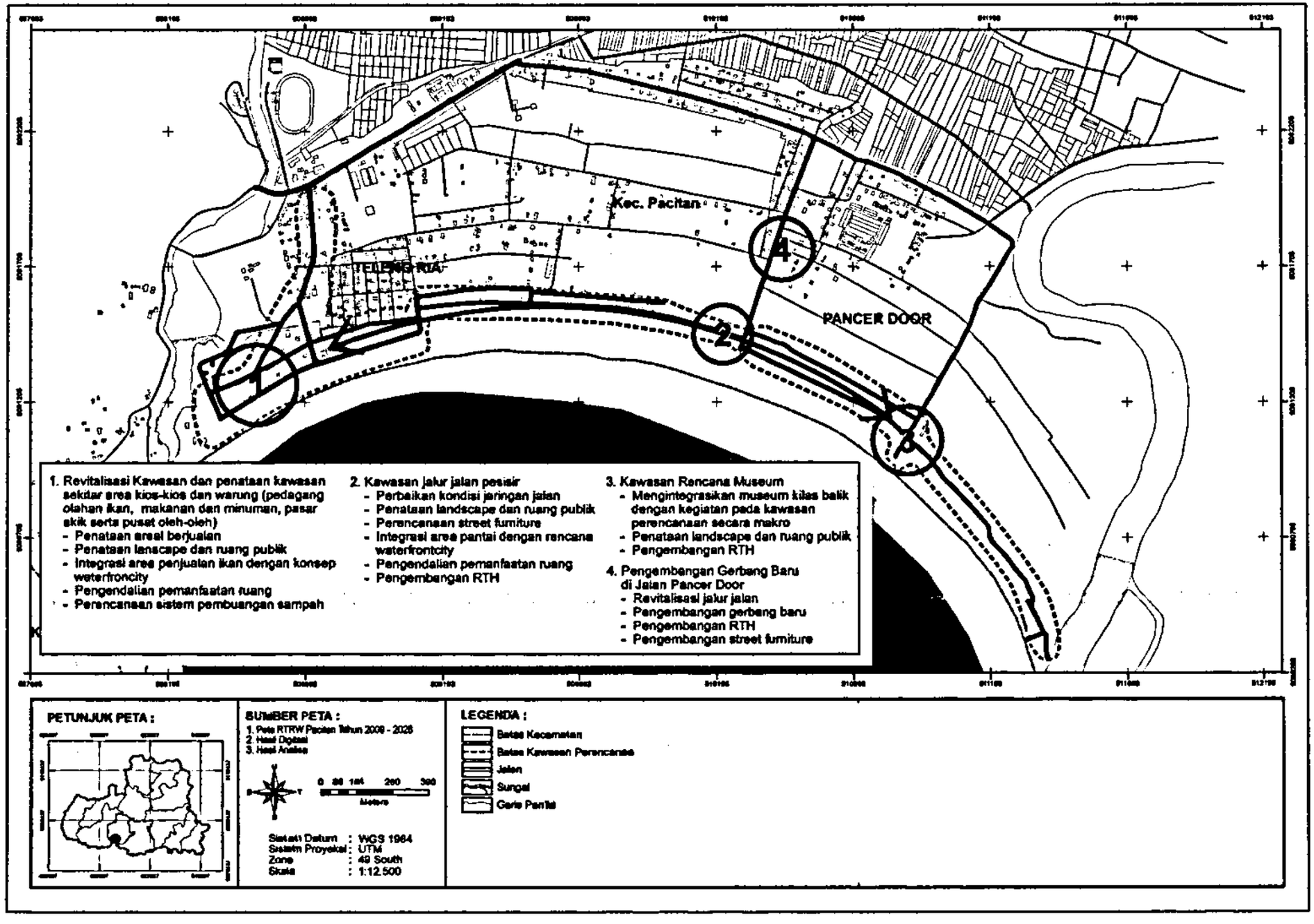
INDARTATO

A. PETA PENGGUNAAN LAHAN EKSISTING

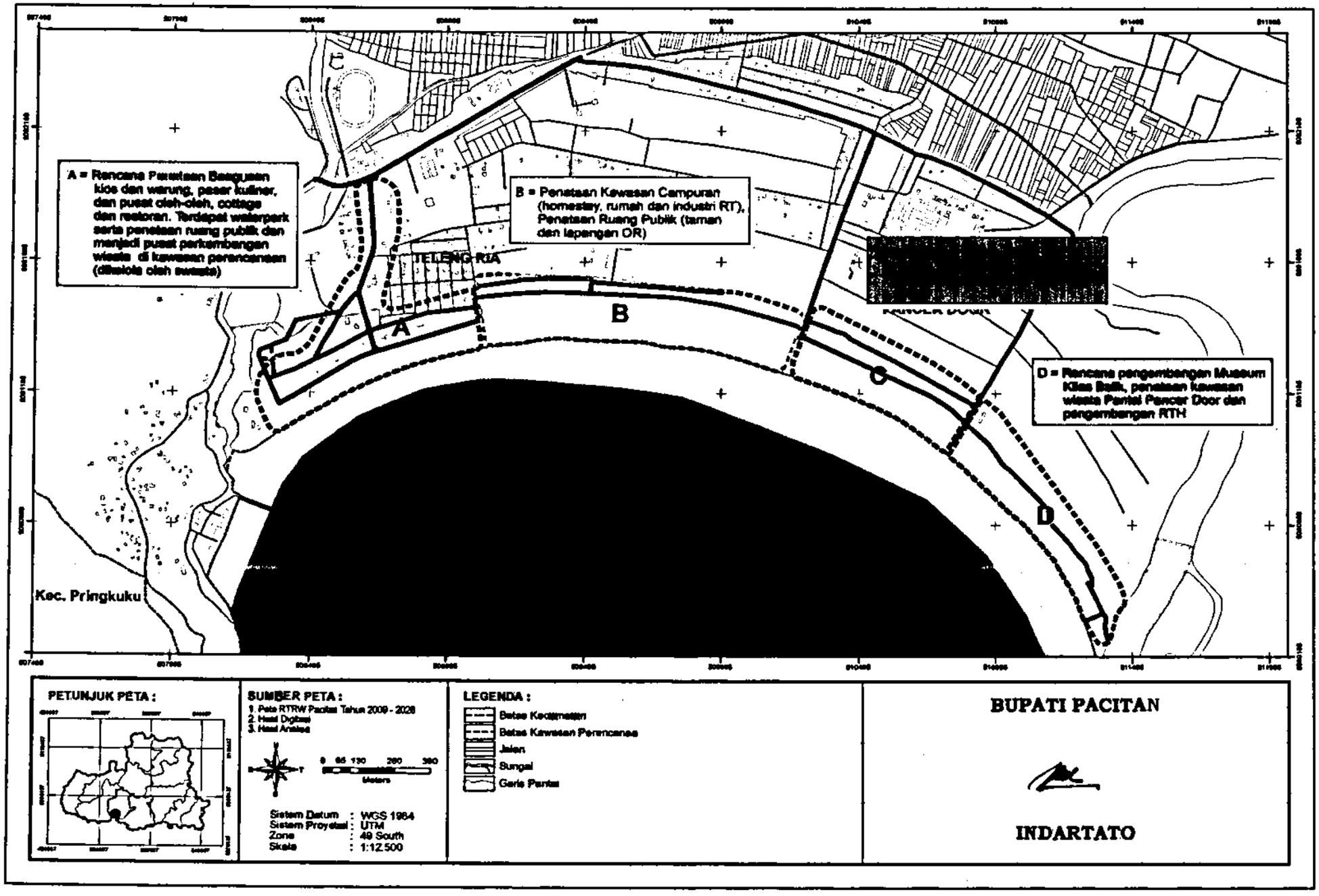
LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI PACITAN
NOMOR : TAHUN 2014
TANGGAL : - - 2014



B. PETA KONSEP OF INTEREST



C. PETA PENGGUNAAN LAHAN EXISTING



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i
DAFTAR ISI ii
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR GAMBAR xii
DAFTAR PETA xvii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG 1-1
1.2. MAKSUD, TUJUAN, SASARAN DAN MANFAAT 1-3
1.2.1. Maksud Penyusunan RTBL I-3
1.2.2. Tujuan Penyusunan RTBL I-3
1.2.3. Sasaran Penyusunan RTBL 1-4
1.2.4. Manfaat Penyusunan RTBL 1-4
1.3. BATASAN KEGIATAN 1-5
1.3.1. Pengertian I-5
1.3.2. Kedudukan 1-6
1.4. RUANG LINGKUP 1-7
1.4.1. Ruang Lingkup Lokasi I-7
1.4.2. Ruang Lingkup Waktu I-10
1.4.3. Ruang Lingkup Kegiatan I-10
1.5. TAHAPAN KEGIATAN I-13
1.5.1 Rapat Koordinasi Awal Kegiatan Penyusunan RTBL I-13
1.5.2 Penyusunan Laporan Pendahuluan I-13
1.5.3 Workshop Pembahasan Laporan Pendahuluan I-13
1.5.4 Pelaksanaan Survey oleh Tim Konsultan 1-13
1.5.5 Pelaksanaan Focus Group Discussion Fertama (FGD-I) 1-14
1.5.6 Penyusunan Laporan Antara 1-14
1.5.7 Rapat Pembahasan Laporan Antara I-1S

1.5.7 Rapat Pembahasan Laporan Antara I-1S
1.5.8 Kolokium RTBL I-1S
1.5.9 Pelaksanaan Focus Group Discussion Kedua (FGD-II) I-16
1.5.10 Penyusunan Laporan Draft Akhir 1-16
1.5.11 Pelaksanaan Rapat Pembahasan Laporan Draft Akhir I-17
1.5.12 Penyempurnaan Laporan Draft Akhir I-17
1.5.13 Pelaksanaan Rapat Pembahasan Laporan Akhir I-17
1.5.14 Proses Legalisasl/Penandatanganan Produk Dokumen RTBL I-19
1.6. DASAR HUKUM I-19
1.7. KEBIJAKSANAAN / ARAHAN KHUSUS I-22
1.8. INDIKATOR KELUARAN I-23
1.9. SISTEMATIKA PEMBAHASAN I-30

BAB II IDENTIFIKASI WILAYAH
2.1 GAMBARAN UMUM KABUPATEN PACITAN II-1
2.1.1 Kondisi Fisik Dasar II-1
2.1.1.1 Letak Geografis dan Batas Administrasi II-1
2.1.1 2 Kondisl Topografis dan Curah Hujan II-2
2.1.1.3 Jenis Tanah II-2
2.1.1.4 Hidrologi II-3
2.1.2 Penggunaan Lahan II-4
2.1.3 Kependudukan II-18
2.1.4 Sistem Jaringan Transportasi II-18
2.2 GAMBARAN UMUM KAWASAN PERENCANAAN II-23
2.2.1 Delineasi Kawasan Perencanaan II-23
2.2.2 Fungsi dan Kedudukan Kawasan dalam Lingkup Makro II-25
2.2.3 Kondisi Fisik Lingkungan II-26
2.2.4 Material penyusun pantai 11-27
2.2.5 Pasang surut II-28
2.2.6 Arus II-28
2.2.7 Kualitas perairan II-28
2.2.8 Penggunaan Lahan Makro Kawasan Perencanaan II-34
2.2.8.1 Zona Lindung II-34
2.2.8.2 Zona Budidaya II-36
2.2.9 Penggunaan Lahan Mikro II-38

4.6. ANALISA KEBUTUHAN RUANG IV-35
4.6.1. Ruang Makro IV-35
4.6.2. Ruang Mikro IV-38
4.6.2.1. Analisa Aktivitas Pengguna IV-38
4.6.2.2. Analisa Hubungan Fungsional/Hubungan Antar Ruang IV-40
4.7. ANALISIS PENGEMBANGAN PEMBANGUNAN BERBASIS PERAN MASYARAKAT IV-49
4.8. VISI MISI PEMBANGUNAN KAWASAN TELENG RIA DAN PANCER DOOR IV-50
4.9. ASPIRASI STAKEHOLDER DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN IV-53
4.10. PRESEDEN IV-54
4.10.1. Konsep Perencanaan Waterfront City IV-55
4.10.2. Waterfront City di Indonesia IV-58
4.11. KONSEP PERANCANGAN STRUKTUR TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN STRATEGIS PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR IV-61
4.11.1. Konsep Umum Struktur Ruang Kawasan IV-62
4.11.2. Konsep Umum Ruang Kawasan IV-65
4.11.3. Konsep Struktur Ruang Kawasan IV-66
4.11.4. Identitas dan karakter lokal IV-68
4.11.5. Konsep Urban ecologi IV-70
4.11.6. Konsep Tata Bangunan Dan Lingkungan IV-70
4.12. KONSEP KOMPONEN PERENCANAAN KAWASAN IV-72
4.12.1. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan IV-74
4.12.2. Intensitas pemanfaatan ruang IV-76
4.12.3. Sirkulasi Dan Parkir IV-80
4.12.4. Ruang Terbuka Hijau Dan Non Hijau IV-81
4.12.5. Kualitas Lingkungan IV-81
4.13. BLOK – BLOK PENGEMBANGAN DAN KONSEP PENANGANANNYA IV-83

BAB V RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANG 1
5.1. STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN 1
5.1.1. Peruntukan Lahan Makro 1
5.1.2. Peruntukan Lahan Mikro 2
5.2. INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN 12
5.2.1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB); 12

5.2.2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB); 13
5.2.3. Koefisien Daerah Hijau (KDH); 17
5.2.4. Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan (terdiri dari Insentif luas bangunan & Insentif langsung) 17
5.3. TATA BANGUNAN 17
5.3.1. Pengaturan Pola Massa Bangunan IB
5.3.2. Pengaturan blok lingkungan; 19
5.3.3. Pengaturan kaveling/petak lahan; 21
5.3.4. Pengaturan Bangunan 29
5.3.4.1. Pengelompokan Bangunan 29
5.3.4.2. Letak dan Orientasi Bangunan 30
5.3.4.3. Sosok Massa Bangunan 34
5.3.4.4. Ekspresi Arsitektur Bangunan 34
5.3.5. Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan 35
5.4. SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG 36
5.4.1. Sistem jaringan jalan dan pergerakan 36
5.4.2. Sistem Parkir 38
5.4.3. Sistem Perencanaan Jalur servis/ Pelayanan Lingkungan 38
5.4.4. Sistem Sirkulasi Pejalan Kaki dan Sepeda 38
5.4.5. Sistem Jaringan Jalur Penghubung Terpadu (Pedestrian LInkageJ 40
5.5. SISTEM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU 42
5.6. TATA KUALITAS LINGKUNGAN 47
5.6.1. Arahan Identitas Lingkungan 47
5.6.1.1. Tata Karakter Bangunan/Lingkungan 47
5.6.1.3. Tata Penanda Identitas Bangunan 47
5.6.2. Arahan Orientasi Lingkungan 49
5.6.2.1. Sistem Tata Informasi 49
5.6.2.3. Sistem Tata Rambu Pengarah 52
5.6.2.3. Wajah Jalan 53
5.7. SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS LINGKUNGAN 55
5.8. PANDUAN RANCANGAN 62
5.8.1. Ketentuan Dasar Implementasi Rancangan 62
5.8.2. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional 64

BAB VI RENCANA INVESTASI

6.1. ASPEK PERENCANAAN INVESTASI VI-1

6.1.1. Indikasi Program Investasi Lintas Sektoral VI-2

6.1.2. Pola-Pola Penggalangan Dana dan Tata Cara Penyepakatan dan Pembiayaan Investasi VI-21

6.1.2. Tata Cara Penyiapan Dan Penyepakatan Investasi VI-22

6.1.4. Skenario Strategi Rencana Investasi VI-25

6.2. POLA KERJASAMA OPERASIONAL INVESTASI VI-28

6.2.1. Bentuk Kerjasama Operasional (KSO) VI-28

6.2.2. Pertimbangan Pemilihan Jenis KSO VI-30

BAB VII KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

7.1. ASPEK-ASPEK PENGENDALIAN RENCANA VII-1

7.1.1. Ketentuan Administratif Untuk Pengendalian Rencana dan Program VII-4

7.1.1.1. Ketentuan Administarsi VII-4

7.1.1.2. Mekanisme Perijinan VII-9

7.1.2. Arahan-Arahan Antisipatif Jika Tetjadi Perubahan VII-22

7.1.3. Peran Serta Masyarakat VII-22

7.2. STRATEGI PENGENDALIAN RENCANA VII-26

BAB VIII PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

8.1. ASPEK-ASPEK PENGENDALIAN PELAKSANAAN VIII-2

8.1.1. Penetapan Alat-Alat Dan prosedur Pengendalian Pelaksanaan VIII-2

8.1.2. Bentuk Pemantauan Dan Evaluasi Peran Pemangku Kepentingan Dalam Rangka Pengendalian Pelaksanaan VIII-6

8.1.3. Bentuk Pengawasan Teknis Atas Pelaksanaan Perijinan dan Kegiatan Pembangunan VIII-12

8.1.4. Mekanisme Sanksi Penyelenggaraan Pembangunan VIII-19

8.2. PENGELOLAAN KAWASAN VIII-20

8.2.1. Tujuan Pengelolaan Kawasan VIII-20

8.2.2. Lingkup Pengelolaan VIII-20

8.2.3. Aset Properti Yang Dikelola VIII-21

8.2.4. Pelaku Pengelolaan VIII-21

8.2.5. Aspek-Aspek Pengelolaan VIII-21

8.2.6. Sistimatika Pedoman Pengelolaan VIII-22

BAB IX PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

9.1. PEMERINTAH **IX-1**

9.2. PEMERINTAH DAERAH **IX-3**

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Jumlah Embung, Lokasi dan Daerah Aliran Sungai (DAS)	II-4
Tabel 2.2.	Rincian Luas Lahan Pertanian Per Kecamatan Kabupaten Pacitan	II-5
Tabel 2.3	Rincian Luas Lahan Non Pertanian Per Kecamatan Kabupaten Pacitan,	II-5
Tabel.2.4	Pet kembangan Kondisi Permukiman di Kabupaten Pacitan	II-6
Tabel 2.5.	Penyebaran Industri dl Kabupaten Pacitan Tahun 2012	II-6
Tabel 2.6	Obyek Wisata di Kabupaten Pacitan	II-13
Tabel 2.7	Kepadatan Penduduk per Kecamatan di Kabupaten Pacitan Tahun 2012	II-18
Tabel 2.8	Panjang Jalan Menurut Keadaan Jalan Dan Status Jalan	II-19
Tabel 2.9	Data Kondisi Sarana dan Prasarana Transportasi/ Perhubungan	II-22
Tabel 2.10	Kualitas Perairan Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door	II-30
Tabel 2.11.	Kondisi sarana prasarana di dalam kawasan Pantai Teleng Ria.	II-39
Tabel 3.1	Sistematika Pedoman Pengelolaan	III-47
Tabel 3.2	Kebijakan Kecamatan Pacitan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pacitan Tahun 2009-2028	III-50
Tabel 3.3	Kebijakan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pacitan Tahun 2009-2029	III-68
Tabel 4.1.	Kesesuaian Fungsi Wilayah di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door	IV-2
Tabel 4.2.	Kondisi Fisik Dasar Kawasan Perencanaan	IV-7

Tabel 4 3.	Matrlks Perbandingan	IV-9
Tabel 4.4.	Matrlks SWOT Terhadap Aspek Fungsi Utama Kawasan	lV-13
Tabel 4.5.	Matriks SWOT Terhadap Daya Dukung Sarana dan Fasilitas Lingkungan	lV-15
Tabel 4.6.	Matriks SWOT Terhadap Sistem Pergerakan/Jaringan	IV-17
Tabel 4.7.	Matriks SWOT Non Fisik Kawasan	IV-19
Tabel 4.8.	Matriks SWOT Aspek Rencana Terkait	IV-20
Tabel 4.9.	Matriks SWOT Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan	IV-22
Tabel 4.10.	Matriks SWOT Terhadap Ruang Terbuka Hijau (RTH)	IV-23
Tabel 4.11.	Matriks SWOT	IV-31
Tabel 4.12.	Kebutuhan Fasilitas	IV-41
Tabel 4.13.	Visi Misi Tata Ruang, RPJP, RPJM dan RTRW Kabupaten Pacitan	lV-51
Tabel 4.14.	Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan pada tiap-tiap Blok Kawasan Perencanaan	lV-74
Tabel 4.15.	Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan	IV-75
Tabel 4.16.	Persyaratan Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Lindung (Sempadan Pantai dan Sempadan Sungai)	IV-75
Tabel 4.17.	Kriteria Penerapan Intensitas Bangunan	IV-77
Tabel 4.18.	Persyaratan Dan Jenis Pemanfaatan Ruang	IV-78
Tabel 5.1.	Arahan Pengembangan Kegiatan	V-2
Tabel 5.2.	Kriteria Penerapan Intensitas Bangunan	V-13
Tabel 5.3.	Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan	V-13
Tabel 5.4.	Kondisi Eksisting Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan	V-14
Tabel 5.5.	Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan	V-16
Tabel 5.6.	Tata Masa Bangunan Berdasarkan Garis Sempadan Bangunan	V-19
Tabel 5.7.	Arahan Kebutuhan Parkir di Kawasan Perencanaan RTBL	V-38
Tabel 5.8.	Panduan Rancang Blok Peruntukan Lahan	V-62
Tabel 6.1.	Indikasl Program RTBL kaw. Pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	VI-6

Tabel 6.2.	Program Investasi Dan Pembiayaan RTBL Kawasan Pantai Teleng Ria Dan Pantai Pancer Door	VI-8
Tabel 6 3.	Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Gerbang Pancer Door	VI-12
Tabel 8.1.	Tahap Pelaporan	VIII-8
Tabel 8.2.	Tahap Pemantauan	VIII-10
Tabel 8.3.	Tahap Evaluasi	VIII-11
Tabel 8.4.	Ringkasan Penertiban	VIII-19
Tabel 9.1.	Pelaku dan Penanggungjawab Kegiatan Dalam Pembinaan Pelaksanaan Kegiatan di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kab.Pacitan	IX-3

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kedudukan Dokumen RTBL Dalam Hirarkhi Perencanaan Tata Ruang dan Pengendalian Penataan Bangunan Gedung dan Lingkungan	I-7
Gambar 2.1	Konstelasl Kawasan Perencanaan Terhadap Kabupaten Pacitan	II-23
Gambar 2 2	Batas Wilayah Perencanaan	II-25
Gambar 2 3	Kondisi Fisik Lingkungan Kawasan Perencanaan	II-27
Gambar 2.4	Kondisi Sempadan Sungai	II-34
Gambar 2.5	Kondisi Sempadan Pantai Teleng Ria	II-35
Gambar 2.6	Kondisi RTH Hutan Kota	II-35
Gambar 2.7	Kondisi Fasilitas Pariwisata Pantai Teleng Ria	II-36
Gambar 2.8	Kondisi Fasilitas Pariwisata Pantai Pancer Door.	II-37
Gambar 2.9	Kondisi Perumahan	II-37
Gambar 2.10	Kondisi Pertanian	II-38
Gambar 2.11	Kondisi Eksisting Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door	II-44
Gambar 2.12	Permasalahan Pada Kawasan Teleng Riang da Pancer Door	II-45
Gambar 3.1	Struktur dan Sistematika Dokumen RTBL	III-2
Gambar 4.1.	Analisa (Makro dan Mikro) Kawasan Perencanaan Terhadap Kawasan Sekitarnya	IV-35
Gambar 4.2.	Zoning Makro Kawasan	IV-37
Gambar 4.3.	Alur Aktivitas Pengelola	IV-38
Gambar 4.4.	Alur Aktivitas Pegawai/Pedagang	IV-39
Gambar 4.5.	Alur Aktivitas Pengunjung/Wisatawan	IV-40
Gambar 4.6.	Alur Aktivitas Pengelola	IV-43
Gambar 4.7.	Alur Aktivitas Pegawai/Pedagang dan Pengnjung/ Visatawan	IV-44
Gambar 4.8.	Kebutuhan Fasilitas	IV-45

Gambar 4.9.	Hubungan Fungslonal/hubungan aktivitas ME dan Penunjang Wisata	IV-46
Gambar 4.10.	Hubungan Fungsional/hubungan aktivitas Kawasann Teleng Pia	IV-47
Gambar 4.11.	Hubungan Fungsional/hubungan aktivitas Kawasann Pancer Door	IV-48
Gambar 4.12.	Bagan Alur Pikir Perumusan Prinsip Perancangan Kawasan Tepi Air (Sumber: Sastrawati, 2003)	IV-57
Gambar 4.13.	Kawasan wisata berbasis Waterfront di Amalfi – Italia	IV-59
Gambar 4.14.	Kawasan Waterfront city Yarra Edge, Melbourne Docklands	IV-60
Gambar 4.15.	Kawasan Bisnis di Canary Wharf bagian kawasan "London Docklands" - Inggris	IV-60
Gambar 4.16.	Kawasan Komersial, Hiburan dan Wisata dl Kuta Bali	IV-61
Gambar 4.17.	Plaza Pantai Losari	IV-61
Gambar 4.18.	Perancangan Struktur Kawasan	IV-63
Gambar 4.19.	Konsep Pedestrian pada Kawasan Perencanaan	IV-65
Gambar 4.20.	Konsep Tampilan Bangunan dan Lingkungan	IV-66
Gambar 4.21.	Fungsi ruang Jalur Jalan pesisir	IV-66
Gambar 4.22.	Konsep Ruang publik Dalam Fungslnya Sebagai Tempat Rekreasi	IV-67
Gambar 4.23.	Konsep Strukbır Ruang Kawasan	IV-67
Gambar 4.24.	Skema penguatan perwajahan atau kontekstual bangunan	IV-71
Gambar 4.25.	Konsep Street Furniture (Lampu Taman, Pot Bunga dan Bangku Taman)	IV-73
Gambar 4.26.	Konsep Steer Furniture (Bangku Taman dan Signage)	IV-74
Gambar 4.27.	Rencana Pembagian Blok Kawasan Perencanaan	IV-83
Gambar 4.28.	Konsep Rencana Fembagian Blok Kawasan Perencanaan	IV-83
Gambar 5.1.	Rencana Peruntukan lahan Makro Kawasan	V-1
Gambar 5.2.	Rencana RDTRK Perkotaan Pacitan Terhadap Kawasan Sekitarnya	V-2
Gambar 5.3.	Rencana Peruntukan lahan mikro Pada Kawasan Perencanaan	V-5
Gambar 5.4.	Potensi Lahan Potensial Pada Kawasan Perencanaan	V-6
Gambar 5.5.	Pasar Kuliner, Oleh-Oleh Dan Water Park	V-7
Gambar 5.6.	Cottage Dan Restoran	V-7
Gambar 5.7.	Rencana Bandara	V-8

Gambar 5.8.	Bumi Perkemahan Pancer Door	V-8
Gambar 5.9.	Rencana Museum Kilas Balik	V-9
Gambar 5.10.	Pantai Pancer Door	V-9
Gambar 5.11.	Zoning Mikro Kawasan Teleng Ria	V-10
Gambar 5.12.	Zoning Mikro Kawasan Pancer Door	V-11
Gambar 5.13.	Arahan Pengaturan Sepadan Bangunan di Kawasan Perencanaan	V-18
Gambar 5.14.	Analisis Blok Bangunan di Kawasan Perencanaan	V-20
Gambar 5.15.	Konsep Blok Bangunan di Kawasan Perencanaan	V-21
Gambar 5.16.	Pengaturan Bangunan Kaveling Besar	V-22
Gambar 5.17.	Pengaturan Bangunan Kaveling Besar	V-22
Gambar 5.18.	Pengaturan Bangunan Kaveling Kecil	V-22
Gambar 5.19.	Rencana Perpetakan dl Blok Perdagangan Jasa	V-23
Gambar 5.20.	Rencana Perpetakan pada Blok Pertokoan/Ruko	V-24
Gambar 5.21.	Rencana Perpetakan Pada Blok Perumahan	V-24
Gambar 5.22.	Arahan Penataan Bangunan	V-25
Gambar 5.23.	Arahan Penataan Bangunan Tampak Depan	V-26
Gambar 5.24.	Rencana Umum Perpetakan Pada Kawasan Perencanaan	V-26
Gambar 5.25.	Arahan Pengaturan Kavling Bangunan	V-27
Gambar 5.26.	Contoh Arahan perpetakan Jalan Pesisir	V-29
Gambar 5.27.	Arahan Pengaturan Kavling & Perpetakan Bangunan	V-30
Gambar 5.28.	Orientasi Arah Hadap Bangunan ke Arah Jalan	V-31
Gambar 5.29.	Orientasi Arah Hadap yang Berpola Natah	V-32
Gambar 5.30.	Arahan Letak Dan Orientasi Bangunan	V-32
Gambar 5.31.	Ilustrasi Arahan Bangunan Kunci	V-35
Gambar 5.32.	Contoh Ilustrasi Skyline Bangunan	V-35
Gambar 5.33.	Konsep Sirkulasi Makro Kawasan	V-37
Gambar 5.34.	Arahan Pedestrian	V-40
Gambar 5.35.	Arahan Desain Halte Pada Kawasan	V-42
Gambar 5.36.	Sistem Ruang Terbuka Umum	V-43
Gambar 5.37.	Sistem Ruang Terbuka Pribadi (RTH Pada Rumah/Bangunan Pribadi)	V-44
Gambar 5.38.	Sistem Ruang Terbuka Pribadi (RTH Pada Kawasan prdagangan Jasa)	V-44
Gambar 5.39.	Sistem Pepohonan Dan Tata hijau Pada Kawasan Waterpar	

	/taman bermain	V-45
Gambar 5.40.	Arahan ruang RTH Bentang Alam (Bantaran Sepadan Pantai/ Sabuk Hijau pada Kawasan)	V-45
Gambar 5.41.	Arahan ruang Terbuka Hijau Dan Tata Hijau Pada Kawasan	V-46
Gambar 5.42.	Tata Karakter Bangunan/Lingkungan	V-47
Gambar 5.43.	Arahan Identitas Kawasan (Gerbang Masuk Pantai Teleng Ria)	V-48
Gambar 5.44.	Arahan Identitas Kawasan (Gerbang Masuk Pantai Pancer Door)	V-48
Gambar 5.45.	Arahan Orientasi Bangunan Pada Kawasan	V-49
Gambar 5.46.	Arahan Penataan lokasi Reklame Pada Kawasan Perencanaan	V-50
Gambar 5.47.	Arahan Penataan Reklame Pada Halte	V-51
Gambar 5.48.	Arahan Papan Informasi Pada Kawasan dengan Menggunakan Neon Box	V-52
Gambar 5.49.	Arahan Rambu Pengarah Dalam Kawasan	V-52
Gambar 5.50.	Arahan Signage (Nama Jalan) dan Rambu Pengarah Dalam Ruang Mikro Kawasan	V-53
Gambar 5.51.	Arahan Lampu Penerangan Jalan	V-54
Gambar 5.52.	Arahan Tempat Sampah	V-54
Gambar 5.53.	Arahan Desain Hydrant	V-55
Gambar 5.54.	Arahan Sistem Prasarana Persampahan	V-57
Gambar 5.55.	Arahan Sistem Prasarana Persampahan	V-59
Gambar 5.56.	Arahan Sistem Prasarana dan Utilitas Kelistrikan	V-60
Gambar 5.57.	Arahan Sistem Dan Jaringan Jaringan Penyelematan Dan evakuasi Pada Kawasan Perencanaan	V-61
Gambar 5.58.	Site Plan Kawasan Perencanaan	V-65
Gambar 5.59.	Site Plan Kawasan Teleng Ria 1	V-66
Gambar 5.60.	Site Plan Kawasan Teleng Ria 2	V-67
Gambar 5.61.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Site Gerbang Wisata)	V-68
Gambar 5.62.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Taman Bermain Teleng Ria)	V-69
Gambar 5.63.	Site Plan Kawasan Pancer Door	V-70
Gambar 5.64.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Site Gerbang Wisata)	V-71
Gambar 5.65.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Suasana Panceer Door)	V-72
Gambar 5.66.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Site Gerbang Wisata)	V-73

Gambar 5.67.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Gerbang Wisata)	V-74
Gambar 5.68.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 1	V-75
Gambar 5.69.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 2	V-76
Gambar 5.70.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 3	V-77
Gambar 5.71.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 4	V-78
Gambar 5.72.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 5	V-79
Gambar 5.73.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 6	V-80
Gambar 5.74.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 7	V-81
Gambar 5.75.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 8	V-82
Gambar 5.76.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi Tapak Museum	V-83
Gambar 5.77.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Museum Kilas Balik)	V-84
Gambar 5.78.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Museum Kilas Balik)	V-85
Gambar 5.79.	Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Cottage Panceer Door)	V-86
Gambar 6.1.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 1	VI-14
Gambar 6.2.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 2	VI-15
Gambar 6 3.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 3	VI-15
Gambar 6.4.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 4	VI-16
Gambar 6.5.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 5	VI-17
Gambar 6.6.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 6	VI-18
Gambar 6.7.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 7	VI-19
Gambar 6.8.	Gambar Kerja Pintu Gerbang Pancer Door 8	VI-20
Gambar 7.1.	Bagan Tata Cara Penerbitan IMB Bangunan Gedung Pada Umumnya	VII-19
Gambar 7.2.	Bagan Tata Cara Penerbitan IMB Bangunan Gedung Tertentu Untuk Kepentingan Umum	VII-20
Gambar 7 3.	Bagan Tata Cara Penerbitan IMB Bangunan Gedung Fungsi Khusus	VII-20
Gambar 7.4.	Bagan Tata Cara Pengesahan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung Umumnya	VII-21
Gambar 7.5.	Bagan Tata Cara Pengesahan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung Tertentu	VII-21
Gambar 7.6.	Konsep Rencana Struktur Kelembagaan Pelaksanaan RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan	VII-28
Gambar 7.7.	Mekanisme Pengendalian RTBL	VII-32

DAFTAR PETA

Peta 2.1.	Orientasi Wilayah Perencanaan	II-24
Peta 4.1	Penggunaan Lahan Dan Pembagian Blok Pada Kawasan Perencanaan	IV-5
Peta 4.2	Analisa Makro dan Mikro Kawasan Perencanaan	IV-36
Peta 4.3	Point Of Interest Kawasan Perencanaan	IV-64
Peta 4.4	Struktur Ruang Kawasan Perencanaan	IV-69
Peta 4.5	Pembagian Blok Kawasan Perencanaan	IV-84
Peta 4.6	Konsep Pengembangan Blok Kawasan Perencanaan	IV-85
Peta 5.1	Rencana Penggunaan Lahan	V-4
Peta 5.2	Rencana Orientasi Bangunan	V-33
Peta 5.3	Rencana Satuan Ruang Parkir	V-39

BAB I
PENDAHULUAN

Dalam Bab ini menjelaskan tentang jadwal kerja, informasi rencana, target sasaran dan alokasi tenaga ahli dalam penyusunan pekerjaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

1.1. LATAR BELAKANG

Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door ditetapkan sebagai bagian dari kawasan strategis sosio-kultural di Kabupaten Pacitan, dengan potensi pengembangan berupa kegiatan pariwisata. Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, merupakan bagian dari Kawasan Pengembangan Pariwisata (KPP) B dengan pusat pelayanan terletak di Kecamatan Pacitan. KPP B berfungsi sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang brsifat kreatif dan petualangan ringan (sight seeing and soft adventure marine tourism) dengan pusat pelayanan regional.

Sebagai bagian dari kawasan strategis dan menjadi bagian dari Kawasan Pengembangan Pariwisata di Kabupaten Pacitan, maka kawasan ini akan dikembangkan melalui pengembangan sarana prasarana untuk mendukung pengembangan kawasan. Namun demikian kawasan perencanaan yang berada di Teluk Pacitan, ditetapkan sebagai Kawasan Sempadan Pantai, Sempadan Sungai serta Hutan Kota. Sedangkan kondisi saat ini cenderung berkembang secara tidak teratur dengan kondisi bangunan yang tidak harmonis dan serasi ditunjang oleh kondisi lingkungan yang kurang nyaman seperti lahan parkir yang tidak tertata, kondisi pedestrian yang kurang nyaman, sampah yang berserakan, buruknya kondisi snitasi serta kurangnya RTH, Oleh karena itu dalam upaya pengembangan kawasan, perlu adanya pengendalian dan penataan untuk mewujudkan kawasan Teleng Ria yang aman, nyaman dan indah, melalui penataan bangunan dan lingkungan, yang akan disusun dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door.

Pentingnya disusun RTBL pada Kawasan Teleng Ria dan Pancer Dorr adalah, selain bersifat operasional produk rencana tata ruang nantinya akan memuat hal-hal yang

bersifat detail dan rinci serta mampu mengatur perkembangan fisik di setiap blok lahan sambil menjaga dan mempertahankan kekhasannya.

Secara hierarkhis, produk rencana tata ruang yang bersifat detail, rinci dan operasional tersebut adalah berupa rencana tata bangunan dan lingkungan. RTBL tersebut merupakan produk hukum yang mengikat sebagai dasar dalam pemberian pelayanan perijinan pembangunan di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door. Dengan adanya rencana tata ruang, khususnya rencana tata bangunan dan lingkungan, yang merupakan penjabaran lebih rinci dan lengkap dari rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang kota, diharapkan dapat mengatur pemanfaatan ruang dan mengarahkan pembangunan di daerah secara lebih diperhitungkan. Rencana tata ruang tersebut tujuannya adalah sebagai petunjuk dan pedoman pelaksanaan dalam dimensi ruang.

Penyusunan dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) ini, selain sebagai pemenuhan aspek legal-formal, yaitu sebagai produk pengaturan pemanfaatan ruang serta penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan terpilih, juga sebagai dokumen panduan/pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan kawasan terpilih supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan, meliputi: pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan, peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik, perwujudan pelindungan lingkungan, serta peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan. Mempertimbangkan hal tersebut, maka rencana rinci yang diharapkan mampu dijadikan pedoman perijinan pembangunan di Kabupaten Pacitan yang paling rinci adalah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang merupakan pendetailan dari Rencana Detail Tata Ruang Kawasan dengan skala kedalaman peta 1:1.000.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007, tanggal 16 Maret 2007, tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan, kawasan perencanaan untuk RTBL diarahkan kepada kawasan baru berkembang cepat, kawasan terbangun, kawasan dilestarikan, dan/atau kawasan rawan bencana. Oleh sebab itu, penentuan kawasan perencanaan tersebut perlu mendapat konsensus bersama, khususnya dengan pemerintah daerah setempat, agar dapat menunjang kebutuhan dan arah pembangunan nasional pada umumnya. Prinsip-prinsip utama penyusunan Dokumen RTBL adalah:

a) Berorientasi pada aspek kemampuan daya dukung sosial budaya dan lingkungan dari lokasi setempat, bukan pada aspek tuntutan kebutuhan ekonomis semata;

b) Melibatkan peran masyarakat pengguna dan/atau pelaku pembangunan (stakeholder) daiam proses penyusunannya untuk menghasiikan kesepakatan dan bersifat mengikat;

c) Berdasar pertimbangan efektivitas pemanfaatan ruang yang ada, prediksi kontuinitas pelaksanaan program, dan peluang manfaat yang akan dicapai;

d) Mempunyai kejelasan kelembagaan pengelola dan pemantau pelaksanaan program

Melalui Kegiatan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan Tahun Anggaran 2014 ini, secara umum diharapkan dapat disusun produk perencanaan yang secara teknis mampu mengaplikasikan penataan ruang kawasan yang sesuai dengan visi dan misi Kabupaten Pacitan serta arahan hierarki perencanaan di atasnya, mengakomodasi dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam penataan ruang, serta dapat menjadi pedoman pemanfaatan dan pengendalian ruang dalam perijinan pembangunan.

1.2. MAKSUD, TUJUAN, SASARAN DAN MANFAAT

1.2.1. Maksud Penyusunan RTBL

Maksud dari Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai dokumen panduan umum yang menyeluruh dan memiliki kepastian hukum tentang perencanaan tata bangunan dan lingkungan kawasan, serta sebagai acuan bagi para pihak/pelaksana daiam melaksanakan kegiatan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

1.2.2. Tujuan Penyusunan RTBL

Tujuan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai dokumen pengendali pembangunan daiam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:

1. Pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
2. Peningkatan kualitas hidup masyarakat melaiui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik;
3. Perwujudan pelindungan lingkungan, serta;
4. Peningkatan vitaiitas ekonomi lingkungan;
5. Tersedianya pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.

Dengan demikian, maksud, tujuan dan manfaat disusunnya dokumen RTBL untuk kawasan perencanaan sesuai dengan KAK agar kawasan perencanaan yang dimaksud

dapat selaras dengan maksud, tujuan dan manfaat dari peraturan perundangan tentang penyusunan RTBL tersebut diatas.

1.2.3. Sasaran Penyusunan RTBL

Berdasarkan tujuan umum diatas, maka Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ini mempunyai sasaran terhadap kawasan perencanaan, antara lain :

1. Tersusunnya Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sesuai dengan Pedoman Penyusunan RTBL yang terdapat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 06/PRT/M/2007, yang dapat digunakan sebagai panduan dalam penyelengaaran bangunan gedung dan lingkungan di kawasan tersebut;
2. Tersusunnya Dokumen Detail Engineering Design (DED) pada spot terpilih kawasan perencanaan untuk pelaksanaan kagiatan fisik stimulan sesuai dengan rencana inventasi yang ditetapkan dalam dokumen RTBL; dan
3. Tersusunnya Naskah Peraturan Bupati tentang penetapan Dokumen RTBL pada kawasan perencanaan sebagai produk pengaturan yang legal di kawasan tersebut Menciptakan suatu pedoman baik bagi masyarakat maupun swasta sebagai subjek pembangunan kota dan lingkungannya, sehingga daiam proses pemanfaatannya benar- benar dapat dirasakan bagi masyarakat secara umum.
4. Menjadi pedoman bagi instansi terkait (Perizinan, PLN, Telkom, PDAM, dll) dan pemerintah daerah daiam penyusunan program atau proyek pembangunan maupun pengawasan dan pengendalian pembangunan.

1.2.4. Manfaat Penyusunan RTBL

Manfaat Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai berikut :

1. Mengarahkan jaiannya 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 implementasi pembangunan agar sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan masyarakat dalam pengembangan lingkungan/ kawasan yang berkelanjutan;
7. Menjamin terpeliharanya hasil pembangunan pascapelaksanaan, karena adanya rasa memiiild dari masyarakat terhadap semua hasil pembangunan.

1.3. BATASAN KEGIATAN

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).
9. RTBL disusun didasarkan pada Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten, sehingga harus mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten. (Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang).

10. Dokumen RTBL ditetapkan dengan peraturan Bupati. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 06/PRT/2007).
11. Penyusunan Dokumen RTBL dilaksanakan pada suatu kawasan / lingkungan bagian wilayah kabupaten /kota, kawasan perkotaan, dan / atau perdesaan, meliputi :
    a. Kawasan baru berkembang cepat;
    b. Kawasan terbangun;
    c. Kawasan dilestarikan;
    d. Kawasan rawan bencana; dan
    e. Kawasan gabungan / campuran dari keempat jenis kawasan pada poin tersebut di atas. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor :06/PRT/2D07)

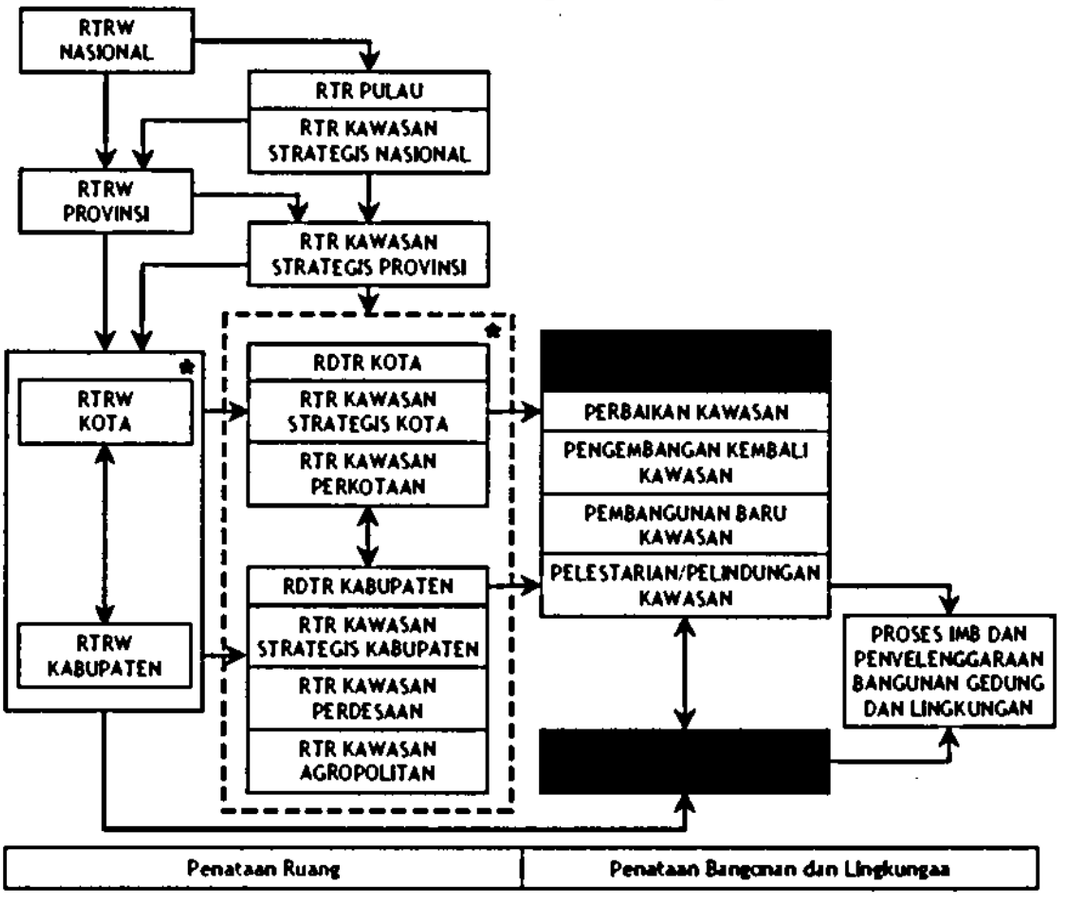
1.3.2. Kedudukan

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 Hirarkhi Perencanaan Tata Ruang dan Pengendalian Penataan Bangunan Gedung dan Lingkungan



* Termasuk Peraturan Zonasi

1.4. RUANG LINGKUP

Ruang lingkup yang dibahas dalam Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan ini terdiri dari ruang lingkup kegiatan, ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup waktu.

1.4.1. Ruang Lingkup Lokasi

Ruang lingkup atau beberapa batasan yang terkait kawasan perencanaan dalam penyusunan dokumen RTBL ini antara lain :

- Kawasan kajian/studi merupakan kawasan di mana objek/kawasan perencanaan RTBL berada sehingga aspek/permasalahan fisik, sarana dan prasarana, sosial budaya, ekonomi, serta kelembagaannya merupakan bagian dari kajian yang akan dijadikan dasar bagi perencanaan. Data tersebut dianalisis dan disimpulkan guna menemukan kawasan perencanaan, sehingga seluruh kondisi, potensi dan permasalahan yang terdapat di dalam kawasan studi sangat mempengaruhi kawasan perencanaan. Kawasan studi sebagai kawasan yang lebih besar dari kawasan perencanaan memiliki

tingkat kedalaman analisis dan kebutuhan data yang berbeda dengan kawasan perencanaan. Data yang dianalisis dalam kawasan studi ditujukan bagi pemilihan kawasan perencanaan. Keseluruhan data yang terangkum digunakan untuk mengidentifikasikan pengaruh dan kendala yang mungkin akan dihadapi oleh kawasan perencanaan.

Kawasan perencanaan merupakan kawasan yang terpilih dan berada dalam lingkup kawasan kajian/studi. Kawasan ini terpilih berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang dikeluarkan setelah dilakukannya analisis kawasan kajian. Penyusunan Dokumen RTBL berdasarkan pola penataan bangunan dan lingkungan yang ditetapkan pada kawasan perencanaan, meliputi :

a. Perbaikan kawasan, seperti penataan lingkungan permukiman kumuh / nelayan / perbaikan kampung, perbaikan desa pusat pertumbuhan, perbaikan kawasan, serta pelestarian kawasan;
b. Pengembangan kembali kawasan, seperti peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, revitalisasi kawasan, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pasca bencana;
c. Pembangunan baru kawasan, seperti pembangunan kawasan permukiman, pembangunan kawasan terpadu, pembangunan kawasan pusat pertumbuhan, pembangunan kawasan perbatasan, dan pembangunan kawasan pengendalian ketat (high control zone); dan
d. Pelestarian / perlindungan kawasan, seperti pengendalian kawasan pelestarian, revitalisasi kawasan, serta pengendalian kawasan rawan bencana.

❖ Substansi dibatasi pada Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan, dengan batasan kawasan perencanaan merujuk pada ketentuan/kriteria sebagai berikut :

- Kawasan Perencanaan merupakan bagian dari kawasan perkotaan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagai:
  - Pusat Kegiatan Nasional yang selanjutnya disebut PKN, yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional, atau beberapa provinsi, atau
  - Pusat Kegiatan Strategis Nasional yang selanjutnya disebut PKSN, yaitu kawasan perkotaan yang ditetapkan untuk mendorong pengembangan kawasan perbatasan negara, atau

- Kawasan Strategis Nasional, yaitu wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang ditetapkan sebagai warisan dunia.

Kawasan Perencanaan dengan ragam dan karakter sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yaitu :

- KAWASAN BARU BERKEMBANG CEPAT adalah kawasan dengan kriteria sebagai berikut :
  - ☑ Memiliki potensi untuk cepat tumbuh; dan/atau;
  - ☑ Mengalami pertambahan densitas penduduk maupun fisik terbangun dalam waktu yang singkat;
  - ☑ Mengaiami pertambahan intensitas volume kegiatan;
  - ☑ Mengaiami pertambahan densitas penduduk maupun densitas bangunan dalam waktu relatif singkat maupun pertumbuhan ekonomi yang signifikan daiam waktu yang singkat.
- KAWASAN TERBANGUN memiliki kriteria :
  - ☑ Sebuah kawasan yang didominasi oleh fisik terbangun;
  - ☑ Memiliki sarana dan prasarana lingkungan;
  - ☑ Memiiild pertumbuhan densitas, jumlah dan kualitas lingkungan binaan;
  - ☑ Memiliki perubahan jumlah dan struktur penduduk, struktur ekonomi dan budaya;
  - ☑ Telah terbangun dalam waktu yang cukup lama (antara 10 tahun sampai 50 tahun).
- KAWASAN DILESTARIKAN merupakan kawasan dengan nilai kesejarahan, dan/atau keunikan dan/atau karakter khusus yang langka sehingga dipandang periu untuk dilestarikan. Kawasan dilestarikan dapat berada pada beberapa jenis kawasan, seperti kawasan cagar budaya dan kawasan revitalisasi. Sebuah kawasan dapat dikategorikan dilestarikan, bila memiliki penetapan sebagai kawasan cagar budaya dan/atau bersejarah dan atau revitalisasi; dan/atau
- KAWASAN RAWAN BENCANA adalah kawasan yang telah ditetapkan oleh instansi yang berwenang sebagai kawasan yang pernah mengalami atau

mengandung atau diduga dapat menimbulkan bencana alam atau nonalam. Ragam kawasan rawan bencana antara lain adalah kawasan rawan gempa, kawasan rawan banjir, kawasan rawan longsor, kawasan rawan tsunami, kawasan rawan kebakaran, dlL

- DELINEASI (batas kawasan perencanaan) ditentukan berdasarkan rencana tata ruang kota/ kabupaten yang bersangkutan, rencana tata ruang kawasan strategis yang bersangkutan, dan/atau rencana tata ruang kawasan kota/kabupaten yang bersangkutan, dengan luas kawasan antara 5-60 Ha - sesuai dengan arahan Pedoman Umum RTBL dan amanat UU RI No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung, dengan mempertimbangkan konteks geografis, bangunan dan lingkungan, daya dukung lahan dan ekonomi serta ragam aktivitas sosial budaya masyarakat setempat

Lingkup wilayah perencanaan dalam Kegiatan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan Tahun Anggaran 2014, terdiri Kawasan Sekitar Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door

1.4.2. Ruang Lingkup Waktu

Waktu Pelaksanaan pekerjaan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan Ini akan dilaksanakan selama 2.5 (dua koma lima) bulan kalender.

1.4.3. Ruang Lingkup Kegiatan

Jenis kegiatan yang akan dilaksanakan dalam pekerjaan penyusunan dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door 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 diidentifikasikan 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 toiak ukur keberhasilan investasi. Secara umum rencana investasi mengatur tentang besaran biaya yang dikeluarkan daiam suatu program penataan kawasan daiam 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 daiam 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.

1.5. TAHAPAN KEGIATAN

Dalam rangka memenuhi target sasaran dengan yang dipersyaratkan, berikut rincian program kerja yang harus dilaksanakan.

1.5.1 Rapat Koordinasi Awal Kegiatan Penyusunan RTBL

Segera setelah proses kontrak antara Pejabat Pembuat Komitmen dengan pihak penyedia jasa konsultan RTBL selesai, akan diadakan rapat awal untuk koordinasi sebelum memulai pekerjaan penyusunan RTBL Teleng Ria dan Pancer Door. Rapat akan diselenggarakan oleh Seksi Tata Bangunan Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Pacitan. Pada rapat tersebut akan disampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Penjelasan lingkup tugas konsultan penyusunan RTBL;
- Penjelasan tahapan kegiatan yang harus dilaksanakan;
- Penjelasan deliniasi kawasan studi yang ditetapkan berdasarkan SK Bupati tentang Penentuan Deliniasi Kawasan Perencanaan RTBL;
- Jadwal penyampaian dan pembahasan laporan; dan
- Perkenalan tenaga ahli Tim Penyedia Jasa.

1.5.2 Penyusunan Laporan Pendahuluan

Segera setelah rapat koordinasi awal, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera menyusun laporan pendahuluan serta bahan tayangan yang akan disampaikan pada rapat laporan pendahuluan yang setidaknya memuat substansi sesuai dengan ketentuan mengenai isl materi laporan pendahuluan.

1.5.3 Workshop Pembahasan Laporan Pendahuluan

Sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera mengagendakan dan menyelenggarakan Rapat Pendahuluan dalam bentuk Workshop Pembahasan Laporan Pendahuluan diselenggarakan oleh konsultan RTBL di Kantor Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Pacitan. Dalam Workshop Pembahasan Laporan Pendahuluan tersebut harus disusun berita acara pembahasan laporan pendahuluan, khususnya pada Bagian Rencana Survey dan Rencana Pelaksanaan Focus Group Discussion (FGD).

1.5.4 Pelaksanaan Survey oleh Tim Konsultan

Sesuai dengan jadwal dan agenda yang telah disepakati, tim tenaga ahli konsultan RTBL, segera melaksanakan survey lokasi sesuai dengan rencana survey yang telah ditetapkan pada pembahasan laporan pendahuluan. Dalam pelaksanaan survey tim konsultan RTBL diharapkan dapat mengidentifikasi kemungkinan spot-spot prioritas yang berpotensi menjadi lokasi percontohan untuk pembangunan konstruksi di tahun anggaran 2015 sebagai tindak lanjut penyusunan dokumen RTBL

1.5.5 Pelaksanaan Focus Group Discussion Pertama (FGD-I)

Sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera mengagendakan dan menyelenggarakan Focus Group Discussion Pertama (FGD-I) dan mengundang tim teknis dari Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Pacitan dan seluruh pemangku kepentingan terkait di daerah.

Focus Group Discussion Pertama (FGD-I) diadakan di tingkat kabupaten pada lokasi studi dengan melibatkan unsur Bappeda, Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan, Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga dan dinas-dinas terkait unsur kecamatan dan kelurahan, unsur masyarakat umum serta komunitas masyarakat yang terkait dengan studi RTBL Teleng Ria dan Pancer Door.

Daiam Focus Group Discussion Pertama F(FGD-I) tersebut tim tenaga ahli konsultan RTBL menyampaikan hasil survey awal lokasl untuk dapat dikonformasikan oleh pihak terkait serta mengidentifikasikan sebanyakbanyaknya aspirasi masyarakat sekitar kawasan terkait keterpaduan pembangunan di lokasi studi dari masing-masing pihak pemangku kepentingan di daerah yang akan diselaraskan menggunakan perangkat berupa dokumen RTBL

Di akhir pelaksanaan Focus Group Discussion Pertama (FGD-I) wajib disusun berita acara FGD-I yang ditandatangani bersama oieh peserta yang memuat kesepakatan bersama sebagai berikut :

- Pengesahan deiiniasi kawasan studi oleh pihak wewenang pemerintah daerah;
- Identifikasi potensi daiam pemasaran lokal kawasan serta penetapan visi dan misi pada kawasan RTBL;
- Draft sistematika Peraturan Bupati tentang Penetapan RTBL pada kawasan studi;
- Draft sistematika dokumen rencana tentang bangunan dan lingkungan (RTBL);
- Draft materi RTBL pada bab "Program Bangunan dan Lingkungan" dan bab "Rencana Umum dan Paduan Rancangan" dan
- Penetapan daftar kegiatan serta lokasi pembangunan sarana dan prasarana lingkungan pada spot-spot kawasan yang prioritas.

1.5.6 Penyusunan Laporan Antara

Segera setelah dilaksanakannya survey lokasi dan Focus Group Discussion Pertama (FGD-I), tim tenaga ahli konsultan RTBL segera menyusun Laporan Antara serta bahan tayangan yang akan disampaikan pada Rapat Pembahasan Laporan Antara yang akan disampaikan pada Rapat Pembahasan Laporan Antara yang setidaknya memuat

materi hasil pelaksanaan survey dan hasil pembahasan serta kesepakatan Focus Group Discussion Pertama (FGD-I).

1.5.7 Rapat Pembahasan Laporan Antara

Sesuai dengan jadwal dan agenda yang telah disepakati, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera mengegendakan dan menyelenggarakan Rapat Laporan Antara dengan mengundang tim teknis, serta unsur Pemerintah Daerah termasuk diantaranya Bappeda, Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan, Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga dan dinas-dinas terkait, unsur kecamatan dan kelurahan, unsur masyarakat umum serta asosiasi/komunitas masyarakat yang terkait dengan studi RTBL di wilayah perencanaan Kawasan Strategis Pantai Pancer Door.

Pembahasan Laporan Antara diselenggarakan di tingkat kabupaten pada lokasi kawasan studi RTBL. Dalam rapat pembahasan Laporan Antara tersebut tim tenaga ahli konsultan RTBL menyampaikan hasil pelaksanaan survey dan hasil pembahasan serta kesepakatan Focus Group Discussion Pertama (FGD-I) dalam bentuk Laporan Antara.

Di akhir pelaksanaan pembahasan Laporan Antara wajib disusun berita acara pembahasan Laporan Antara yang ditandatangani bersama oleh peserta yang hadir. Notulensi tersebut pada intinya merupakan catatan, usulan, masukan dan kesepakatan bersama hasil pemaparan Laporan Antara yang periu ditindaklanjuti oleh konsultan dalam rangka penyempurnaan Laporan Antara.

Segera setelah dilaksanakannya pembahasan Laporan Antara, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera memperbaiki substansi materi sesuai dengan catatan, usulan, masukan dan kesepakatan bersama yang terjadi pada tahap pembahasan Laporan Antara. Setelah seluruh perbaikan seiesai dilakukan, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera menyampaikan produk Laporan Antara yang telah diperbaiki tersebut disertai dengan berita acara FGD-I dan berita acara pembahasan Laporan Antara kepada tim teknis dl Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan dengan PPK kegiatan terkait untuk mendapatkan persetujuan.

1.5.8 Kolokium RTBL

Tim tenaga ahli konsultan RTBL diwajibkan utnuk hadir di acara kolokium RTBL yang diselenggarakan oleh Seksi Tata Bangunan Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Pacitan untuk mempresentasikan hasil sementara produk penyusunan dokumen RTBL sampai dengan tahap Laporan Antara. Penekanan yang diutamakan pada pembahasan bersama tim ahli (narasumber) dalam kolokium tersebut ialah terkait substansi materi RTBL pada bab "Program Bangunan dan Lingkungan" serta bab "Rencana Umum dan Panduan Rancangan".

1.5.9 Pelaksanaan Focus Group Discussion Kedua (FGD-II)

Sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, tim tenaga ahli konsultan RTBL segera mengagendakan dan menyelenggarakan Focus Group Discussion Kedua (FGD-II) dan mengundang tim teknis dari Dinas Cipta Katya Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Pacitan dan seluruh pemangku kepentingan terkait Focus Group Discussion Kedua (FGD-II) diadakan dl tingkat kabupaten pada lokasi studi dengan melibatkan unsur Bappeda, Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan, Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga dan dinas-dinas terkait unsur kecamatan dan kelurahan, unsur masyarakat umum serta komunitas masyarakat yang terkait dengan studi RTBL di wilayah perencanaan Kawasan Strategis Pantai Pancer Door.

Dalam *Focus Group Discussion* Kedua (FGD-II) tersebut tim konsultan menyampaikan hasil pekerjaan sementara sebagai berikut:

a. Rancangan Laporan Draft Akhir mencakup materi dokumen RTBL sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri No 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yaitu :
   - Program lingkungan dan bangunan;
   - Rancangan umum dan panduan rancangan;
   - Rencana investasi;
   - Ketentuan pengendalian rencana; dan
   - Pedoman pengendalian pelaksanaan.
b. Draft Dokumen Perencanaan/Para-DED; dan
c. Draft Peraturan Bupati tentang Penetapan RTBL pada Kawasan Studi.

Di akhir pelaksanaan Focus Group Discussion Kedua (FGD-II) tim tenaga ahli konsultan RTBL wajib menyusun berita acara FGD-II yang memuaat catatan dan masukan serta kesepakatan bersama terhadap dokumen-dokumen tersebut di atas.

1.5.10 Penyusunan Laporan Draft Akhir

Setelah pelaksanaan Focus Group Discussion Kedua (FGD-II), tim tenaga ahli konsultan RTBL segera menyusun Laporan Draft Akhir sertaa bahan tayangan yang akan disampaikan pada Rapat Pembahasan Laporan Draft Akhir yang memuat materi sebagai berikut:

a. Laporan Draft Akhir mencakup materi dokumen RTBL sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri No 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yaitu :
   - Program lingkungan dan bangunan;
   - Rancangan umum dan panduan rancangan;

- Rencana investasi;
- Ketentuan pengendalian rencana; dan
- Pedoman pengendalian pelaksanaan.

a. Dokumen Perencanaan/DED termasuk RKS, RAB dan simulasi 3 dimensional; dan
b. Rancangan Peraturan Bupati tentang Penetapan RTBL pada Kawasan Studi.

1.5.11 Pelaksanaan Rapat Pembahasan Laporan Draft Akhir

Pada tahap ini tim tenaga ahli konsultan RTBL didampingi dengan tim teknis menyampaikan paparan yang lengkap dan utuh mencakup keseluruhan materi Dokumen RTBL, Dokumen Perencanaan/DED dan Rancangan Peraturan Bupati tentang Penetapan RTBL pada kawasan studi dihadapan Bupati beserta jajarannya. Adapun hasil dari paparan ini ialah penyataan tertulis "disetujui" atau "disetujui dengan catatan" keseluruhan dokumen tersebut oleh Bupati yang dituangkan daiam berita acara pembahasan laporan draft akhir dan ditandatangani bersama oleh Kepala Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Pacitan serta Tim Tenaga Ahli Konsultan RTBL.

1.5.12 Penyempurnaan Laporan Draft Akhir

Segera setelah pelaksanaan Rapat Pembahasan Laporan Draft Akhir, dm tenaga ahli konsultan RTBL segera bekerja menyempurnakan seluruh dokumen penyusun RTBL berdasarkan catatan, usulan, masukan dan kesepakatan bersama pada saat dilaksanakannya Rapat Pembahasan Laporan Draft Akhir.

1.5.13 Pelaksanaan Rapat Pembahasan Laporan Akhir

Sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan tim Penyedia Jasa segera mengagendakan dan menyelenggarakan Rapat Pembahasan Laporan Akhir dengan mengundang seluruh tim teknis. Rapat Pembahasan Laporan Akhir diadakan di kabupaten dengan agenda finalisasi keseluruhan dokumen produk penyusunan RTBL sebagai berikut :

a. Laporan Akhir mencakup materi dokumen RTBL sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri No 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yaitu:
   - 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 iebih 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.

b. Dokumen Perencanaan/ DED termasuk RKS, RAB dan simulasi 3 dimensional; dan
c. Rancangan Peraturan Bupati tentang Penetapan RTBL pada Kawasan Studi.

Di akhir rapat pembahasan laporan akhir disusun berita acara pembahasan laporan akhir yang memuat catatan, usulan, masukan dan kesepakatan bersama dengan tim teknis terkait penyempurnaan keseluruhan dokumen tersebut di atas.

1.5.14 Proses Legalisasi/Penandatanganan Produk Dokumen RTBL

Setelah catatan, usulan, masukan dan kesepakatan bersama yang dituangkan dalam berita acara pembahasan laporan akhir ditindaklanjuti oieh tim tenaga ahli konsultan RTBL, seluruh dokumen produk penyusunan RTBL tersebut di atas segera disampaikan ke Pemerintah Daerah untuk mendapat Legalisasi dalam bentuk penandatanganan oleh pihak terkait sesuai dengan tugas dan kewenangannnya.

1.6. DASAR HUKUM

Penyusunan RTBL pada dasarnya bertitik tolak atau mengacu kepada peraturan perundangan maupun kebijakan yang berlaku pada saat Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan ini disusun. Peraturan dan perundangan maupun kebijakan yang perlu diacu tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:

UNDANG-UNDANG:

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Provinsi Jawa-Timur, Jawa-Tengah, Jawa-Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 13 Tahun 1954 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3034);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (LembaranNegara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. 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);

8. 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);
9. 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);

PERATURAN PEMERINTAH:

10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan 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 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah ProvinsL dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
14. 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);

PERATURAN PRESIDEN:

15. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir kalinya dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006;
16. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang- Undangan;

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM:

17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;

PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TIMUR:

18. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Timur Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2012 Nomor 3 Seri D);

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PACITAN:

19. Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan 2009-2028; dan
20. Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 9 tahun 2012 tentang Bangunan Gedung pada Kabupaten Pacitan.

1.7. KEBIJAKSANAAN / ARAHAN KHUSUS

a. Kebijaksanaan penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada dasaruya mengacu pada kebijaksanaan Tata Ruang paling tinggi di Kabupaten Pacitan yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan 2009-2028 dan aturan-aturan lainnya di atasnya sebagai payung hukum dan keterkaitan teknis.
b. Sesuai dengan fungsinya, penyusunan RTBL adalah sebagai pedoman arahan operasional dan Implementasi rencana kota yang iebih bersifat teknis. Dengan demikian proses penyusunan RTBL ini selain disusun daiam 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.
c. Produk RTBL juga memuat Panduan Rancangan sekaligus pedoman pemanfaatannya melalui penjabaran zonasi regulation baik berupa teks maupun peta (*maps*) untuk menyesuaiakan dengan substansi UU Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007, serta vlsualisasl perspektif dan 3 dimensional pada spot atau frame yang dianggap sebagai zona pengendalian ketat atu zona-zona yang dianggap penting untuk divisualisasikan.
d. Memperhatikan kebijaksanaan dan perencanaan sektorai yang terdapat atau yang direncanakan di wilayah perencanaan.
e. Dalam proses penyusunannya agar melibatkan masyarakat secara maksimal, mulai dari proses persiapan awal, survey/identifikasi potensl-masalah, penyusunan konsep

rencana dan penyusunan rencana akhir. Produk rencana yang dihasiikan diharapkan mampu mengakomodasi aspirasi masyarakat

f. Memperhatikan kepemilikan lahan masyarakat dalam desain perencanaan dan perancanggan, serta program-program kemungkinan pembebasan lahan beserta konsekuensinya seperti yang diamanatkan daiam UU Penataan Ruang.

g. Memperhatikan karakteristik fisik, ekonomi, sosial dan budaya dl wilayah perencanaan.

1.8. INDIKATOR KELUARAN

A. Indikator Keluaran (kualitatif)

Indikator Keluaran (Kualitatif), yaitu tersusunnya rencana tata bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, yang dapat digunakan sebagai panduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan di kawasan tersebut yaitu :

a. Tahap Perumusan dan Pengembangan Perancangan

Tahap perumusan dan pengembangan perancangan meliputi :

- Rencana Umum

  Merupakan ketentuan-ketentuan rancangan tata bangunan dan lingkungan yang bersifat umum dalam mewujudkan lingkungan/kawasan perencanaan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan.

  Komponen rancangan meliputi:

  - Struktur Peruntukan Lahan
    - ~ Peruntukan lahan makro
    - ~ Peruntukan lahan mikro
  - Intensitas Pemanfaatan Lahan
    - ~ Sempadan Bangunan
    - ~ Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
    - ~ Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
    - ~ Koefisien Daerah Hijau (KDH)
    - ~ Koefisien Tapak Besmen (KTB)
    - ~ Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan
    - ~ Sistem pengalihan nilai koefisien lantai bangunan (TDR)
  - Tata Bangunan
    - ~ Pengaturan blok lingkungan

~ Pengaturan kaveling/petak lahan

~ Pengaturan bangunan

~ Pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan

- Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung
  - ~ Sistem jaringan jalan dan pergerakan
  - ~ Sistem sirkulasi kendaraan umum
  - ~ Sistem sirkulasi kendaraan pribadi
  - ~ Sistem pergerakan transit
  - ~ Sistem parkir
  - ~ Sistem perencanaan jalur servis/pelayanan lingkungan
  - ~ Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda
  - ~ Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (pedestrian linkage)
- Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau
  - ~ Sistem ruang terbuka umum
  - ~ Sistem ruang terbuka pribadi
  - ~ Sistem ruang terbuka privat yang dapat diakses oleh umum
  - ~ Sistem pepohonan dan tata hijau
  - ~ Bentang alam
  - ~ Area jalur hijau
- Tata Kualitas Lingkungan
  - ~ Konsep Identitas Lingkungan
  - ~ Konsep Orientasi Lingkungan
- Sistem Prasarana dan Uti litas Lingkungan
  - ~ Sistem jaringan air bersih,
  - ~ Sistem jaringan air limbah dan air kotor,
  - ~ Sistem jaringan drainase,
  - ~ Sistem jaringan persampahan,
  - ~ Sistem jaringan listrik,
  - ~ Sistem jaringan telepon,
  - ~ Sistem jaringan pengamanan kebakaran,
  - ~ Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasl,

- Panduan Rancangan

  Merupakan penjelasan iebih rinci atas rencana umum yang telah ditetapkan sebelumnya dalam bentuk penjabaran materi utama melaiui

pengembangan komponen rancangan kawasan pada bangunan, kelompok bangunan, elemen prasarana kawasan, kaveling dan blok, termasuk panduan ketentuan detail visual kualitas minimal tata bangunan dan lingkungan.

- Rencana Detail

  Rencana detail meliputi :

  - Materi dasar dari rencana detail lebih rinci menjelaskan arahan bentuk, dimensi, gubahan, perletakan dan lainnya dari suatu bangunan, komponen bangunan, komposisi bangunan, ruang terbuka, sarana/prasarana lingkungan sampai dengan materi seperti fasade bangunan, perletakan dan rencana penandaan, pagar, pedestrian dan lain sebagainya.
  - Detail arsitektur harus cukup menarik dan dapat merupakan pengembangan dari detail bangunan yang baik, yang telah ada di lingkungan setempat

b. Tahap Pengembangan Dukungan Pelaksanaan

Tahap pengembangan dukungan pelaksanaan meliputi :

- Rencana Investasi
  - Bersifat jangka menengah, minimal 5 tahun
  - Mengindikasikan investasi untuk macam-macam kegiatan yang konsisten dengan program bangunan dan lingkungan, meliputi tolok ukur/ kuantitas pekerjaam, besaran rencana pembiayaan, perkiraan waktu pelaksanaan dan usulan sumber pendanaannya.
  - Tidak hanya meliputi investasi pembangunan yang akan dibiayai oleh pemerintah dari berbagai sektor, daerah dan pusat tetapi terutama dari yang akan dapat dibiayai oleh dunia usaha dan masyarakat
- Ketentuan Pengendalian Rencana
  - Strategi pengendalian rencana

    Strategi pengendalian rencana diatur dengan Rencana Kelembagaan. Pengendalian pelaksanaan seluruh rencana dan program serta kelembagaan diperlukan peran serta pemerintah daerah daiam rangka mendorong pelaksanaan materi RTBL agar teriaksana secara efektif termasuk melaiui mekanisme perizinan (terutama IMB=Izin Mendirikan Bangunan).

- Arahan pengendalian rencana
  - ◊ Rumusan arahan substansi teknis kelanjutan dari rencana, dan program sebagai masukan teknis bagi peraturan daerah tentang bangunan pada lingkungan tertentu, yang pengembangan lingkungannya telah mengacu kepada RTBL yang disusun.
  - ◊ Arahan bersifat lokal sesuai dengan batasan lingkungan yang dikendalikan, aturan yang bersifat *Performance-Based* sebagai bagian yang tak terpisahkan dari RTBL
  - ◊ Merupakan ketentuan umum penatalaksanaan atau manajemen pelaksanaannya

- Pedoman Pengendalian Pelaksanaan

  Pedoman pengendalian pelaksanaan meliputi :
  - Peraturan Umum : operasional penggunaan, pemanfaatan dan penjaminan
  - Peraturan khusus penggunaan, pemanfaatan,pengelolaan dan perawatan : kavling dan ruang publik
  - Peraturan khusus pelayanan lingkungan
  - Peraturan khusus pembaharuan/perbaikan : aset

- Keluaran (Kuantitatif), yang diharapkan yaitu rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door;

B. Keluaran (kuantitatif)

Keluaran dari penyusunan dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan ini terdiri dari Keluaran (Kuantitatif), yang diharapkan yaitu rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, yang terdiri dari Dokumen RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door.

Produk yang akan dihasilkan dari pekerjaan penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) ini antara lain :

A. LAPORAN PENDAHULUAN

Dibuat dalam rangka persiapan pekerjaan survei berisikan:

a) Rencana pencapaian sasaran, mencakup jadwal kerja, target/sasaran dan alokasi tenaga ahli;

b) Metodologi pekerjaan penyusunan RTBL termasuk kajian kepustakaan (studi literatur), kajian peraturan daerah setempat terkait penyusunan RTBL dan kajian teoritis serta kajian terhadap studi kasus sejenis;

c) Rencana survey mencakup metode pengumpulan data, metode pengolahan data, metode análisis data, jadwal survey, identifikasi lokasi survey, target data, identifikasi instansi pemilik data pembuatan kuisioner;

d) Rencana pelaksanaan Focus Group Dicussion (FGD) termasuk FGD-I, FGD II mencakup metode pelaksanaan, materi, target jadwal, pelaksanaan, daftar undangan dan lokasi kegiatan; dan

e) Gambaran umum kawasan perencanaan, mencakup profil kawasan, studi area, deliniasi studi, identifikasi potensi kawasan, identifikasi permasalahan kawasan, identifikasi instansi pemerintah daerah, keberadaan perusahaan swasta serta komunitas masyarakat lokal yang kemungkinan akan terlibat dalam proses penyusunan RTBL.

B. LAPORAN ANTARA

Merupakan hasil penyajian, pengolahan dan analisa data hasil survei lapangan dan studi literatur, di wilayah perencanaan, dilengkapi dengan Dokumentasl survey kondisi eksisting. Data-data yang diperoleh dari survey lapangan akan dikompilasi dan diklasifikasi sebagai bahan untuk penyusunan analisa sesuai dengan kerangka analisis RTBL. Pada konteks penyusunan RTBL, analisis tersebut merupakan proses untuk mengidentifikasi, menganalisis, memetakan dan mengapresiasi konteks lingkungan dan nilai lokal dari kawasan perencanaan dan wilayah sekitarnya. Analisis tersebut berfungsi untuk :

1. Mendapatkan gambaran kemampuan daya dukung fisik dan lingkungan serta kegiatan sosial ekonomi dan kependudukan yang tengah berlangsung;
2. Mendapatkan kerangka acuan perancangan kawasan yang memuat rencana pengembangan program bangunan dan lingkungan, serta dapat mengangkat nilai kearifan dan karakter khas lokal sesuai dengan spirit dan konteks kawasan perencanaan.

Laporan Antara memuat tentang :

a. Gambaran umum kawasan perencanaan berdasarkan data yang didapat dari hasil survey dari FGD;
b. Tinjauan kebijakan program pembangunan yang terdapat pada kawasan perencanaan seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Poldas, Renstrada dan lain sebagainya;
c. Analisis terhadap seluruh potensi dan masalah seluruh elemen perencanaan RTBL meliputi :
   - Analisis daya dukung lahan;

- Analisis kesesuaian lahan;
- Analisis intensitas bangunan dengan menggunakan kriteria terukur dan tidak terukur; dan
- Análisis untuk menentukan prioritas program pembangunan dilakukan terhadap masing-masing elemen rancang RTBL dengan menggunakan metode SWOT.

d. Materi rancangan Bab I pada sistematika dokumen RTBL yaitu Program Bangunan dan Lingkungan;
e. Materi rancangan Bab II pada sistematika dokumen RTBL yaitu Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
f. Draft usulan lokasi dan kegiatan prioritas untuk pembuatan DED; dan
g. Draft sistematika Peraturan Bupati tentang Penetapan RTBL pada Kawasan Studi.

C. LAPORAN AKHIR

Merupakan hasil analisis dan pengkajian dari Laporan Antara yang memuat Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, dengan kerangka/outllne yang setidaknya meliputi :

Bab I Latar Belakang dan Gambaran Umum Wilayah Perencanaan

a. Latar Belakang
b. Gambaran Umum Wilayah Perencanaan

Bab II Ketentuan Umum

a. Pengertian
b. Maksud, tujuan, Manfaat
c. Dasar hukum
d. Kedudukan RTBL dan Kawasan Perencanaan
e. Struktur dan Sistematika Dokumen RTBL

Bab III Program Bangunan dan Lingkungan

a. Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan
b. Analisis Pengembangan berbasis Peran Masyarakat
c. Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan

Bab IV Rencana Umum dan Panduan Rancangan

a. Rencana Umum, meliputi pengertian, manfaat dan komponen rancangan (struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, system sirkulasi

dan jalur penghubung, system ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, system prasarana dan utilitas lingkungan.

b. Panduan Rancangan, yang meliputi pengertian, manfaat, ketentuan dasar implementasi rancangan, prinsip-prinsip pengembangan rancangan (panduan rancangan tiap blok pengembangan dan simulasi rancangan tiga dimensional)

Bab V Rencana Investasi

f. indikasi Program

g. Skenario Strategi Rencana Investasi

h. Pola Kerja sama Operasional dan Investasi

Bab VI Ketentuan Pengendalian Rencana

a. Umum

b. Strategi Pengendalian Rencana

c. Arahan Pengendalian Rencana

Bab VII Pedoman Pengendalian Pelaksanaan

a. Umum

b. Pengendalian Pelaksanaan

c. Pengelolaan Kawasan

Bab VIII Pembinaan Pelaksanaan

a. Umum

b. Peran Pemerintan dan Pemerintah Daerah

Bab IX Ketentuan Penutup

D. *DETAIL* ENGINEERING *DESIGN* (DED)

Tersusunnya Dokumen Det*ail Engi*neering Desi*g*n (DED) pada pada spot terpilih kawasan perencanaan untuk pelaksanaan kagiatan fisik stimulan sesuai dengan rencana inventasi yang ditetapkan dalam dokumen RTBL Kawasan Studi. Terdiri dari Gambar Detail Perencanaan (DED), Rencana Kerja Syarat dan Spesifikasi Teknis (RKS) serta Dokumen RAB. Minimal spot DED adalah :

- Penanda (Gapura) Masuk Kawasan terpilih
- Penanda identitas (Signature) Kawasan terpilih

E. RANCANGAN PERATURAN BUPATI

Merupakan naskah hukum atau legal drafting aturan dalam bentuk perundangundangan (termasuk lampiran-lampirannya) tentang Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan.

1.9. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Untuk mencapai maksud dan tujuan dari penyusunan buku laporan antara dari Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan ini secara sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini berisikan tentang latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi yang berisikan lokasi dan materi studi, serta indikator keluaran dan keluaran dari Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

BAB II IDENTIFIKASI WILAYAH;

Bagian gambaran umum wilayah perencanaan ini meliputi profil kawasan RTBL, peta dan foto eksisting lokasi, potensi kawasan, permasalahan kawasan, identifikasi instansi pemerintah daerah, keberadaan perusahaan swasta serta komunitas masyarakat lokal.

BAB III TINJAUAN KEBIJAKAN;

Pada bab ini berisikan tentang peraturan & rencana terkait; meliputi : informasi segala peraturan yang dikeluarkan pemerintah sesuai hirarkinya seperti : UU, PP, Permen, Perda/RTRW/RDTR, PERBUP, dan peraturan lain yang terkait dan menunjang kegiatan RTBL.

BAB IV PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN;

Pada bab ini berisikan tentang Analisis tingkat Kawasan Kabupaten Pacitan, analisis masalah khusus kawasan perencanaan, kebutuhan penanganan kawasan perencanaan, analisis spesifik kawasan perencanaan, yang dianalisa melalui SWOT, serta membahas mengenai konsep pengembangan yang berisi visi dan misi pengembangan kawasan, preseden, konsep perancangan RTBL, konsep perancangan struktur tata bangunan dan lingkungan kawasan, konsep komponenperancangan kawasan, dan blok pengembangan kawasan dan program penanganan.

BAB V RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANG;

Pada bab ini berisikan tentang Struktur peruntukan lahan, Intensitas pemanfaatan lahan, Tata bangunan, Sistem sirkulasi dan jalur penghubung, Sistem ruang terbuka dan tata hijau, Tata kualitas lingkungan, dan Sistem prasarana dan utilitas lingkungan pada Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

BAB VI DRAFT PERATURAN BUPATI

Dalam Bab ini menjelaskan tentang draft peraturan Bupati Pacitan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, sebagai penetapan hukum dari kegiatan ini.

BAB II
IDENTIFIKASI WILAYAH

Dalam bab ini menguraikan secara singkat gambaran umum wilayah dalam hal ini Wilayah Perencanaan. Selain itu juga dirumuskan isu-isu strategis yang didasarkan pada hondisi eksisting pra survey yang berhubungan dengan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria ng da Pancer Door.

2.1 GAMBARAN UMUM KABUPATEN PACITAN

2.1.1 Kondisi Ffsik Dasar

2.1.1.1 Letak Geografis dan Batas Administrasi

Kabupaten Pacitan adaiah salah satu dari 38 kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang terietak di bagian sebelah Selatan Barat Daya. Kabupaten Pacitan terletak diantara 110° 55' - 111° 25' Bujur Timur dan 07° 55' - 08° 17' Lintang Selatan, dengan luas wilayah 1.389,87 km^{2}atau 138.987,16 hektar. Luas itu sebagian besar berupa buldt, gunung dan jurang terjal yang termasuk dalam deretan Pegunungan Seribu yang membujur sepanjang Pulau Jawa. Batas wilayah Kabupaten Pacitan secara administratif sebagai berikut,

- Sebelah Utara : Kabupaten Ponorogo (Jawa Timur) dan Kabupaten Wonogiri (Jawa Tengah)
- Sebelah Timur : Kabupaten Trenggaiek
- Sebelah Selatan : Samudera Hindia
- Sebelah Barat : Kabupaten Wonogiri (Jawa Tengah)

Secara administratif, Kabuapten Pacitan terbagi atas 12 Kecamatan, 5 Kelurahan, dan 166 Desa. Kecamatan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan Tulakan, yaitu 161,61 km^{2}dan Kecamatan Tegalombo seiuas 149,26 kilometer persegi. Sedangkan Kecamatan dengan luas wilayah paling kecil adalah kecamatan Sudimoro, dengan luas 71,86 km^2.

2.1.1.2 Kondisi Topografis dan Curah Hujan

Topografis Kabupaten Pacitan terdiri atas daerah pantai, dataran rendah dan perbukitan. Kondisi tersebut membawa konsekuensi muncuinya keberagaman periiaku masyarakat terutama perbedaan mata pencaharian. Kondisi topografi itu dapat dirinci sebagai berikut:

1. daerah perbukitan dengan sebaran 85 persen berupa gunung-gunung kecil;
2. daerah dataran seiuas 15 persen.

Topografis Kabupaten Pacitan terdiri atas daerah pantai, dataran rendah dan perbukitan. Kondisi tersebut membawa konsekuensi muncuinya keberagaman perilaku masyarakat terutama perbedaan mata pencaharian. Kondisi topografi tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

1. Datar (keias kelerengan 0-5%) dengan luas 55,59 Km2 atau 4% dari luas wilayah Kabupaten Pacitan;
2. Berombak (kelas kelerengan 6-10%) dengan luas 138,99 Km2 atau 10% dari luas wilayah Kabupaten Pacitan;
3. Bergelombang (keias kelerengan 11-30%) dengan luas 333,57 Km2 atau 24% dari luas wilayah Kabupaten Pacitan;
4. Berbukit (kelas kelerengan 31-50%) dengan luas 722,73 Km2 atau 52% dari luas wilayah Kabupaten Pacitan;
5. Bergunung (kelas kelerengan >52%) dengan luas 138,99 Km2 atau 10% dari luas wilayah Kabupaten Pacitan.

Curah hujan tahunan di Kabupaten Pacitan paling tinggi jatuh pada bulan Januari dan Desember dengan rata-rata curah hujan sebesar 581 mm3, suhu udara berldsar antara 22,6ºC sampai dengan 32,1□C, dengan kelembaban udara tahunan rata-rata 77%.

Curah hujan tahunan di Kabupaten Pacitan rata-rata sebesar 2.790 milimeter, dengan suhu udara berkisar antara 22,6 derajat celcius sampai dengan 32,1 derajat celcius, dan kelembapan udara tahunan rata-rata 77 persen. Sedangkan tata guna lahan di Kabupaten Pacitan merupakan gambaran tentang penggunana ruang wilayah dan aktivitas masyarakat.

2,1,1.3 Jenis Tanah

Jenis tanah yang ada di Kabupaten Pacitan dibedakan atas tanah Alluvial, Latosol, Andosol dan Regosol, tanah Mediteran, serta tanah Podzolik dan Regosol yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tanah Alluvial

Jenis tanah ini bersifat hidromorf dan berwarna kelabu, coklat dan hitam. Produktifitas tanah ini dari rendah sampai tinggi dan digunakan untuk pertambakan, pertanian padi dan palawija serta permukiman. Jenis tanah ini meliputi wiiayah Kecamatan Kebonagung, Kecamatan Donorjo, Kecamatan Pacitan, sebagian Kecamatan Nawangan.

2. Tanah Latosol

Tanah ini bersifat netral sampai asam berwarna coklat, coklat kemerahan sampai merah. Produktifitasnya sedang sampai tinggi dan digunakan untuk lahan pertanian padi, tembakau, dan perkebunan. Meliputi sebagian Kecamatan Kebonagung, Kecamatan Donorojo, Kecamatan Arjosari, Kecamatan Punung, Kecamatan Pringkuku, Kecamatan Bandar, dan sebagian Kecamatan Tegalombo.

3. Tanah Andosol dan Regosol

Jenis tanah ini bersifat netral sampai asam dengan warna putih, coklat kekuning-kuningan, coklat atau kelabu serta hitam. Produktifitas tanah ini sedang sampai tinggi dan cocok untuk pertanian dan perkebunan, meliputi Kecamatan Tulakan, Kecamatan Ngadirojo, dan Kecamatan Sudimoro.

4. Tanah Mediteran Coklat Kemerahan

Tanah ini merupakan jenis tanah peralihan antara alluvial dan latosol, bersifat agak netral dengan warna merah sampai dengan coklat. Produktifitasnya sedang sampai tinggi dan blasa digunakan untuk sawah, tegalan, kebun buah-buahan, padang rumput dan permukiman. Jenis tanah ini meliputi Kecamatan Punung dan Kecamatan Pringkuku.

5. Tanah Podzolik dan Regosol

Jenis tanah ini mengandung kapur dan tras bersifat netral samai basa. Produkfitasnya rendah sampai sedang, biasanya digunakan sebagai lahan pertanian, perkebunan dan berpotensi sebagai lahan galian golongan C. Terdapat di Kecamatan Nawangan, Kecamatan Bandar dan Kecamatan Sudimoro.

2.1.1.4 Hidrologi

Di Kabupaten Pacitan terdapat 5 (lima) daerah aliran sungai (DAS) yang besar meliputi DAS Grindulu yang berlokasi di wiiayah Kecamatan Tegalombo, DAS Lorok yang berlokasi di wilayah Kecamatan Ngadirojo, DAS Baksoko Punung, DAS Pagotan yang berlokasi di wilayah Kecamatan Arjosari dan DAS Bawur yang berlokasi di wilayah

Kecamatan Sudimoro. Debit air permukaan secara keseluruhan ± 1,400 juta m^3/tahun, sedangkan untuk debit DAS Grindulu di Pos AWRL 10-80 m^3/dt

Di Kabupaten Pacitan tidak terdapat danau maupun rawa, tetapi hanya embung. Jumlah embung di Kabupaten Pacitan sebanyak 89 embung. Keberadaan embung yang dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan air bersih dan dimanfaatkan untuk sarana irigasi lahan pertanian, dapat disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 2.1 Jumlah Embung, Lokasi dan Daerah Aliran Sungai (DAS)

No	Jumlah Embung	Lokasi	DAS
1	37	Kecamatan Donorejo	Baksoko
2	3	Kecamatan Ngadirojo	Lorog
3	2	Kecamatan Ngadirojo	Pagotan
4	29	Kecamatan Pringkuku	Baksoko
5	7	Kecamatan Pringkuku	Baksoko
6	1	Kecamatan Sudimoro	Bawur
7	2	Kecamatan Sudimoro	Lorog
8	1	Kecamatan Tulakan	Grindulu
9	7	Kecamatan Tulakan	Pagotan

Sumber : Dinas Bina Marga dan Pengairan Kab. Pacitan

2.1.2 Penggunaan Lahan

Berdasarkan fungsi kawasan di Kabupaten Pacitan yang terbagi atas 2 (dua) kawasan, yaitu kawasan budidaya dan kawasan lindung. Kawasan budidaya yang terdiri dari kawasan hutan produksi/hutan rakyat, kawasan pertanian tanaman pangan, kawasan lahan kering, kawasan perikanan, kawasan perkebunan, kawasan peternakan, kawasan pariwisata, kawasan permukiman, kawasan perindustrian dan kawasan pertambangan. Sedangkan kawasan lindung yang meliputi kawasan suaka alam, kawasan pelestarian alam dan kawasan hutan lindung yang senantiasa dikawal dengan kegiatan yang diarahkan untuk menjaga agar pemanfaatan sumber daya alam tidak merusak keseimbangan alam sehingga kelestarian lingkungan hidup dapat terjaga.

Lahan kritis di Kabupaten Pacitan pada tahun 2006 seiuas 27.170,10 ha dan pada tahun 2012 mengaiami penurunan menjadi seiuas 21.207 Ha. Penurunan ini dapat menahan laju lahan kritis baru akibat maraknya pemanfaatan hutan rakyat yang kurang terkendaiL Kondisi lahan yang demikian, banyak menyebabkan timbulnya potensi bencana tanah longsor dan banjir. Selain hal tersebut, potensi rawan bencana di Kabupaten Pacitan antara lain gempa bumi, angin puting beliung, gelombang pasang air laut, kekeringan dan kebakaran hutan

Tata guna lahan merupakan gambaran tentang penggunaan ruang wilayah dan aktivitas masyarakat Sesuai dengan peruntukkannya tata guna lahan di Kabupaten Pacitan adalah sebagai berikut:

1. Tanah ladang : 21,51% atau 29.890,58 ha;
2. Pemukiman Penduduk : 02,27% atau 3.153,33 ha;
3. Hutan : 58,56% atau 81.397 ha;
4. Sawah : 09,36% atau 13.015,26 ha;
5. Pesisir dan tanah kosong : 08,29% atau 11.530,99 ha.

Berdasarkan atas pemanfaatan tanahnya adalah tanah sawah dan non sawah. Luas sawah 13.014 ha terdiri dari sawah irigasi teknis 864 ha, irigasi setengah teknis 2.130 ha, irigasi sederhana 3.313 ha, dan sawah tadah hujan 6.707 ha. Berikut Tabel Rincian Lahan Pertanian Per Kecamatan.

Tabel 2.2. Rincian Luas Lahan Pertanian Per Kecamatan Kabupaten Pacitan

No	Kecamatan	Luas Laban Pertanian				
		Irigasi Teknis	Irigasi Setengah teknis	irigasi Sederhana	Tadah Hujan	Jumlah
1.	Donorojo	-	-	-	84	84
2.	Punung	57	19	81	546	703
3.	Pringkuku	-	36	260	151	447
4.	Pacitan	64	325	203	614	1.206
5.	Kebonagung	94	286	480	893	1.753
6.	Arjosari	187	345	23	317	872
7.	Tegalombo	146	172	181	719	1.218
8.	Nawangan	-	177	440	1.314	1.931
9.	Bandar	-	460	676	541	1.677
10.	Tulakan	25	92	586	1.114	1.817
11.	Ngadirojo	291	125	216	162	794
12.	Sudimoro	-	93	167	252	512
	TOTAL	864	2.130	3.313	6.707	13.014

Sumber : Kabupaten Pacitan dalam Angka, 2013

Adapun luas real non-sawah meliputi bangunan 3.153,33 ha, tegalan 29.890,58 ha, kayu-kayuan 45.213,78 ha, hutan rakyat dan kebun 34.968,97 ha, hutan negara 1.214,25 ha, dan lainya 11.530,99 ha. Berikut Rincian Penggunaan Lahan Non Sawah Per Kecamatan.

Tabel 2.3 Rincian Luas Lahan Non Pertanian Per Kecamatan Kabupaten Pacitan,

No	Kecamatan	Luas Lahan Non Sawah						
		Bangunan	Tegalan	Kayu-kayuan	Hutan Rakyat dan Kebun	Hutan Negara	Lainnya	Jumlah
1.	Donorojo	195,10	781,31	678,77	8.380,38	77,30	711,87	10.824,73
2.	Punung	183,77	4.643,18	2.294,46	2.275,47	9,30	771,49	10.177,67
3.	Pringkuku	171,77	2.290,38	8.550,96	610,47	172,00	1.050,16	12.845,74
4.	Pacitan	310,55	1.693,72	2.637,21	782,70	299,30	780,66	6.504,34
5.	Kebonagung	178,80	3.036,45	4.949,86	765,10	14,35	1.787,31	10.731,87
6.	Arjosari	162,40	1.057,09	8.416,88	579,08	81,70	536,97	10.834,12
7.	Tegalombo	294,34	4.242,97	2.629,33	5.215,17	41,10	1.286,04	13.708,95
8.	Nawangan	239,76	1.430,54	6.857,43	932,70	75,30	938,54	10.474,27
9.	Bandar	283,02	2.688,02	1.179,57	4.586,56	409,40	910,22	10.056,79

No	Kecamatan	Luas Lahan Non Sawah						
		Bangunan	Tegalan	Kayu-kayuan	Hutan Rakyat dan Kebun	Hutan Negara	Lainnya	Jumlah
10.	Tulakan	540,04	4.342,61	2.984,05	4.931,05	-	1.546,28	14.344,03
11.	Ngadirojo	402,83	2.406,16	2.679,27	2.506,16	16,30	785,08	8.795,80
12.	Sudimoro	190,95	1.278,15	1.355,99	3.404,13	18,00	426,37	6.673,59
TOTAL		3.153,33	29.890,58	45.313,78	34.908,97	1.214,25	11.538,99	125.471,88

Sumber : Kabupaten Pacitan dalam Angka, 2013

Di bidang lingkungan permukiman Kabupaten Pacitan selama dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah rumah layak huni maupun rumah bersanitasi yang didukung dengan peningkatan kondisi jalan lingkungan. Sementara, luasan lingkungan permukiman kumuh mengalami penurunan rata-rata 10 ha per tahun. Berikut disajikan perkembangan kondisi permukiman di Kabupaten Pacitan sebagaimana tabel dibawah ini:

Tabel.2.4 Perkembangan Kondisi Permukiman di Kabupaten Pacitan

No	Uraian	Jumlah
1	Rumah Layak Huni	126.012
2	Rumah Bersanitasi	107.413
3	Jalan Lingkungan yang Dibangun	1.508.632
4	Luasan Lingkungan Permukiman Kumuh	98,89

Sumber : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Kebersihan

Sebagai salah satu sektor andalan, perkembangan sektor industri cukup menentukan kondisi perekonomian Kabupaten Pacitan, demikian puia halnya dengan subsektor industri besar dan sedang yang merupakan bagian tak terpisahkan dari total keseluruhan sektor industri. Perkembangan industri kecil di Kabupaten Pacitan mengalami peningkatan baik unit maupun tenaga kerjanya, seperti dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 2.5. Penyebaran Industri di Kabupaten Pacitan Tahun 2012

Kecamatan	Industri Besar		Industri Sedang		Industri Kecil	
	Unit	Tenaga Kerja	Unit	Tenaga Kerja	Unit	Tenaga Kerja
Donorojo	0	0	0	0	543	1.336
Punung	1	18	0	0	550	964
Pringkuku	0	0	0	0	189	347
Pacitan	1	1.560	8	261	1.110	3.066
Kebonagung	1	211	0	0	4.442	8.459
Arjosari	1	265	1	15	431	942
Nawangan	0	0	0	0	366	841
Bandar	0	0	0	0	179	489
Tegalombo	0	0	0	0	502	1.004
Tulakan	0	0	0	0	965	2.388
Ngadirojo	0	0	1	20	725	1413
Sudimoro	0	0	0	0	417	565

Kecamatan	Indnstrt Besar		Industri Sedang		Industri Kecil	
	Unit	Tenaga Kerja	Unit	Tenaga Kerja	Unit	Tenaga Kerja
Jumlab	4	2.054	10	296	10.419	21.834

Sumber: Kabupaten Pacitan Dalam Angka, 2013

Berdasarkan pada tabel diatas maka dapat diketahui bahwa industri kecil yang paling banyak tersebar di Kecamatan Kebonagung, sedangkan di Kecamatan Ngadirojo paling sedikit dibandingkan kecamatan lainnya. Perkembangan jumlah industri dari tahun ke tahun cenderung meningkat baik industri besar, sedang maupun kecil. Kesulitan yang dihadapi di Kabupaten Pacitan adalah kurangnya jaringan transportasi, terutama memasarkan produk, sehingga produk yang dihasiikan hanya dipasarkan dalam wilayah kabupaten Pacitan dan sebagian di pasarkan ke daerah sekitar Kabupaten Pacitan.

Kabupaten Pacitan tahun 2012 baik Industri besar, Industri sedang dan Industri kecil adalah 10.433 unit Industri dl Kabupaten Pacitan sudah mulai mengaiami perkembangan dib andingkan tahun-tahun sebelumnya. Jenis industri yang paling banyak adalah industri kecil yaitu sebesar 99,87 persen, industri besar sebesar 0,04 persen sedangkan sisanya adalah industri sedang yang hanya 0,10 persen saja. Bila dilihat menurut status dari industri kecil dan Kerajinan, sebesar 97,47 persen adalah Industri kecil dan non formal sedangkan sisanya 2,53 persen adalah industri kecil formal, yang mampu menyerap tenaga kerja sebesar 21.834 orang, industri besar mampu menyerap tenaga kerja 2.054 orang dan industri sedang 296 tenaga kerja.

Sedangkan Potensi pariwisata di Kabupaten Pacitan yang terdiri atas obyek wisata dengan keanekaragamannya yang sebagian besar masih alami, dengan karakteristik dan keindahan yang memberikan ciri dan daya tarik tersendiri bagi wisatawan. Berdasarkan potensi dan perkembangannya pariwisata yang terjadi selama ini serta kecenderungan perkembangan kawasan pariwisata yang ada di wilayah Kabupaten, maka kawasan wisata di Oacitan terbagi menjadi obyek wisata pemandangan alam, wisata hiburan pertunjukan, dan wisata sejarah, antara lain sebagai berikut

a. Wisata pemandangan alam dan wisata bahari, yaitu antara lain:
   1. Taman Hutan wisata di desa Dadapan – Kecamatan Pacitan, yaitu Wanawisata Tamperan
   2. Pantai Teleng Ria dan Pantai Tamperan
   3. Pantai Watukarung
   4. Pantai Sendang
   5. Pantai Srau
   6. Pantai Klayar
   7. Pantai Wawaran
   8. Pantai Lorok
   9. Pantai Nampu
   10. Pantai Bakung

11. Pantai jetak
12. Pantai Sidomulyo
13. Pantai Taman
14. Pantai Bawur
15. Pertapaan Gunung Limo di Kecamatan Kebonagung
16. Gua Tabuhan
17. Gua Putri
18. Gua Gong
19. Gua Luweng Ombo
20. Gua Luweng Jaran
21. Gua Kendil
22. Gua Kalak
23. Gua Somopuro

Untuk wisata bahari dapat dikembangkan bentuk rekreasi/wisata lain seperti olah raga renang, diving/menyelam, selancar, memancing, jet sky, dan lain-lain. Selain wisata bahari terdapat pua beberapa wisata seperti diantaranya:

a. Wisata Hiburan pertunjukan
b. Wisata Budaya
c. Wisata Tetirah atau Wisata Sejarah

Sebagian besar penduduk Kabupaten pacitan memeluk agama Islam dengan memiliki aneka tingkat sosial dan ekonomi. Keadaan sosial-budaya yang terus dipertahankan sejak Kabupaten Pacitan terbentuk tahun 1750 menyebabkan daerah ini kaya dengan sejarah dan budaya serat unsur spiritual yang unik. Orientasi budaya masyarakat Kabupaten Pacitan ini berorientasi ke Keraton Solo. Di sektor pariwisata, keindahan alam dan unsur sosial-budaya tersebut sangat berpotensi untuk dikembangkan, yaitu dalam rangka diversifikasi obyek wisata yang mendukung kepariwisataan nasional. Secara iebih jelas lokasi dan fasilitas yang terdapat di masing-masing obyek wisata dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

1. Pantai Teleng Ria, Lokasi: Desa Sidoharjo, Kec Pacitan Kab. Pacitan

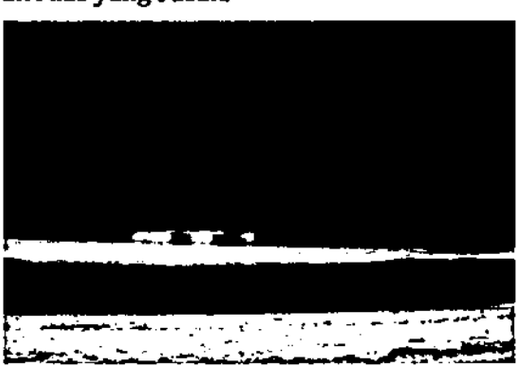
Memiliki fasilitas Pos retribusi, gudang, mushola, los pasar ikan, MGK, panggung hiburan, tribune, kolam renang, kios PK-5, amusement park, jogging track, play ground, kamar biias, lapangan parkir, hotel, jetsky, kano. Berjarak lebih kurang 3 kilometer dari pusat kota, mudah dijangkau dengan segala jenis alat transportasi

2. Pantai Tamperan, Lokasi: Desa Sidoharjo, Kec. Pacitan Kab. Pacitan

Memiliki fasilitas Pos restribusi, MCK, Villa.lebih kurang 5 kilometer dari pusat kota, mudah dijangkau dengan segala jenis alat transportasL

3. Pantai Srau, lokasi: Desa Candi, Kec. Pringkuku

Pos retribusi, musholla, panggung hiburan, los PK-5, gardu pandang lapangan parkir. Berjarak lebih kurang 25 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4, banyak ruas yang rusak.



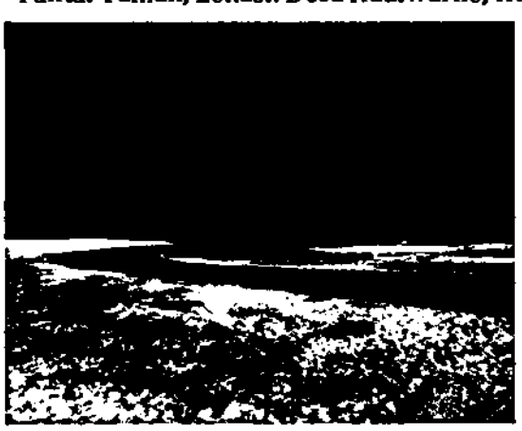
4. Pantai Watukarung, Lokasi: Desa Watukarung, Kec. Pringkuku

Memiliki fasiiitas ios PK-5, gardu pandang, MCK, lapangan parkir. Berjarak lebih kurang 40 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4, banyak ruas yang rusak.

5. Pantai Klayar, Lokasi: Desa Sendang, Kec. Donorojo

Memilki fasilitas Los Pasar Ikan, TPI, penambatan perahu. Berjarak lebih kurang, 30 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4

6. Pantai Taman, Lokasi: Desa Hadiwarno, Kec. Ngadirojo



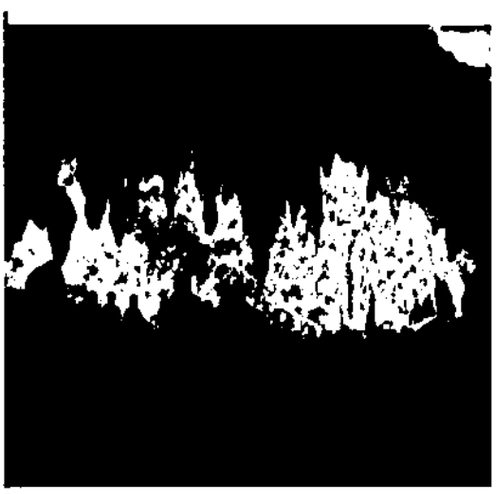
Memiliki fasiiitas TPI, gardu pandang. Berjarak lebih kurang 50 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4, banyak ruas yang rusak.

7. Gua Gong.Lokasi: Desa Bomo, Kec. Punung.

Tempat peristirahatan, los aldk, gardu pandang. MCK, pos retribusi, musholla, tempat parkir luas. Berjarak lebih kurang. 30 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda lebih dari 4.

8. Gua Tabuhan, Lokasi: Desa Wareng. Kec. Punung

Pos retribusi, musholla, los pasar akik, gardu pandang. MCK, tempat parkir luas. Berjarak lebih kurang 40 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4.



9. Gua Putri, Lokasi: Desa Piton, Kec. Punung

Berjarak lebih kurang 30 kilometer dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4.

10. Luweng Jaran, Lokasi: Desa Jlubang Kec. Pringkuku

Berupa luweng/gua vertikal yang dilanjutkan horizontal dan tembus ke laut selatan. Luweng ini pernah dimasuki oleh kelompok mahasiswa pecinta alam dan juga peneliti

11. Lokasi: Desa Widoro, Kec. Donorojo

Berupa luweng yang sangat lebar dan sudah pernah dimasuki oleh kelompok mahasiswa pecinta alam dan juga peneliti,

12. Lokasi: Desa Bomo, Kec. Punung

Berupa ceruk/gua horisontal, tempat ditemukannya tengkorak manusia purba.

13. Lokasi: Desa Wareng Kec. Punung

Berupa ceruk/gua horisontal, tempat ditemukannya tengkorak manusia purba besarta peninggaln-peninggalan purbakala

14. Lokasi: Desa Kalak, Kec. Donorojo

Berupa gua yang sering dipergunakan untuk semedi.

15. Lokasi: Desa Mantren, Kec. Kebonagung

Berupa tempat untuk semedi

Tabel 2.6 Obyek Wisata di Kabupaten Pacitan

No.	Jenis obyek wisata	Nama obyek wisata	Lokasi	Fasilitas	Pengelolaan	Keterangan
I.	ALAM					
1.	Alam/bahari	Pantai Teleng Ria	Desa Sidoharjo, Kecamatan Pacitan	Pos retribusi, gudang mushola, los pasar ikan, MCK, panggung hiburan, tribune, kolam renang, kios PK-5, amusement park, jogging track, play ground, kamar bilas, lapangan parkir, hotel, jetsky, kano	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Berjarak lebih kurang 3 km dari pusat kota, mudah dijangkau dengan segala jenis alat transportasi
2.	Alam/pantai	Pantai Tamperan	Desa Sidoharjo, Kecamatan Pacitan	Pos restribusi, MCK, Villa	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Berjarak lebih kurang S km dari pusat kota, mudah dijangkau dengan segala jenis alat transportasi
3.	Alam/bahari	Pantai Srau	Desa Candi, Kecamatan Pringkuku	Pos retribusi, musholla, panggung hiburan, los PK-5, gardu pandang lapangan parkir	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Berjarak lebih kurang 25 km dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4, banyak ruas yang rusak
4.	Alam/pantai	Pantai Klayar	Desa Sendang Kecamatan Donorojo	los PK-5, gardu pandang MCK, lapangan parkir	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Berjarak lebih kurang 40 km dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4, banyak ruas yang rusak
5.	Alam/bahari	Pantai Watukarung	Desa Watukarung Kecamatan Pringkuku	Los Pasar Ika, TPI, pelabuhan/penambatan perahu	Desa	Berjarak lebih kurang 30 km dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4
6.	Alam/pantai	Pantai Taman	Desa Hadiwarno Kecamatan Ngadirojo	TPI, gardu pandang	Desa	Berjarak lebih kurang 50 km dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4, banyak ruas yang rusak
7.	Alam/pantai	Gua Gong	Desa Bomo	Tempat peristirahatan, los akik,	Dinas	Berjarak lebih kurang 30 km

No.	Jenis obyek wisata	Nama obyek wisata	Lokasi	Fasilitas	Pengelolaan	Keterangan
			Kecamatan Punung	gardu pandang, MCK, pos retribusi, musholla, tempat parkir luas.	Kebudayaan dan Pariwisata	dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda lebih dari 4.
8.	Alam/gua	Gua Tabuhan	Desa Wareng Kecamatan Punung	Pos retribusi, musholla, los pasar akik, gardu pandang, MCK, tempat parkir luas	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Berjarak lebih kurang 40 km dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4
9.	Alam/gua	Gua Putri	Desa Piton Kecamatan Punung		Desa	Berjarak lebih kurang 30 km dari pusat kota, jalan beraspal dapat dilalui kendaraan roda 4
10.	Minat khusus	Luweng Jaran	Desa Jlubang Kecamatan Pringkuku			Berupa luweng/gua vertical yang dilanjutkan horizontal dan tembus ke laut selatan. Luweng ini lernah dimasuki oleh kelompok mahasiswa pecinta alam dan juga peneliti
11.	Minat khusus	Luweng Ombo	Desa Widoro Kecamatan Donorojo			Berupa luweng yang sangat lebar dan sudah pernah dimasuki oleh kelompok mahasiswa pecinta alam dan juga peneliti
12.	Minat khusus	Song Gupuh	Desa Bomo Kecamatan Punung			Berupa ceruk/gua horisontal, tempat ditemukannya tengkorak manusia purba
13.	Minat khusus	Song Terus	Desa Wareng Kecamatan Punung			Berupa ceruk/gua horisontal, tempat ditemukannya tengkorak manusia purba besarta peninggalan-peninggalan purbakala
14.	Minat khusus	Gua Kalak	Desa Kalak, Kecamatan			Berupa gua yang sering dipergunakan untuk semedi

No.	Jenis obyek wisata	Nama obyek wisata	Lokasi	Fasilitas	Pengelolaan	Keterangan
			Donorojo			
15.	Minat khusus	Pertapaan Gunung Limo	Desa Mantren Kecamatan Kebonagung			Berupa tempat untuk semedi
II.	Buatan					
1	Peninggalan sejarah	Monumen Pangsar Sudirman	Desa Pakisbaru, Kecamatan Nawangan	Hotel	Balai Arkeologi Trowulan	Berada di Dusun Sobo, merupakan satu kesatuan dengan rumah gerilya yang merupakan markas Jendral Sudriman pada Agresi Militer II
2	Wisata Tirta	Pemandian Air Hangat	Desa Karangrejo Kecamatan Arjosari	Pos retribusi, villa, musholla, MCK, tempat bilas, tempat parkir, kamar rendam, gardu pandang	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Pemandian air hangat ini mengandung belerang yang cukup kecil sehingga pengunjung akan merasa nyaman bila berendam dan berenung untuk menghilangkan rasa lelah dan penyakit gatal
3	Peninggalan Prasejarah	Museum Buwono Keling	Desa Mantren Kecamatan Punung	-	Balai Arkeologi Trowulan	Pada museum ini menyimpan berbagai jenis peninggalan prasejarah dan sejarah, berupa senjata dan alat rumah tangga
4	Wisata Tirta	Wisata Air	Desa Sidoharjo, Kecamatan Pacitan	Perahu pancal, bebek-bebekan	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Berada di lokasi wisata Teleng Ria.
5	Wisata Kuliner	Wisata Kuliner	Aloon-aloon Pacitan	-	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	Menyajikan berbagai macam jenis makanan dan buka setiap sore hingga malam hari

No.	Jenis obyek wisata	Nama obyek wisata	Lokast	Fasilltas	Pengelolaan	Keterangan
6.	Peninggalan sejarah	Monumen Tumpak Rinjing	Desa Dadapan Kecamatan Pringkuku	-	-	Merupakan tempat dimana terjadi perang fisik antara tentara pelajar melawan patroli tentara Belanda
7.	Budaya	Upacara adat Ceprotan	Desa Sekar Kecamatan Donorojo	-	Desa	Merupakan upacara adat yang digelar setiap tahun bulan Longkang/ Dzulkaldah oleh masyarakat desa sebagai perwujudan rasa syukur kepada Tuhan YME dan memohon agar dihindari dari bencana. akses sudah cukup baik dengan fasilitas modal yang mencukupi
8.	Budaya	Upacara adat Baritan	Desa Watl Kecamatan Kebonagung	-	Desa	Merupakan upacara adat yang digelar setiap tahun pada bulan Muharram oleh masyarakat desa sebagai perwujudan rasa syukur kepada Tuhan YME dan memohon agar dihindarkan dari bencana. Akses kurang mendukung
9.	Budaya	Upacara adat Tetaken	Desa Mantren, Kecamatan Kebonagung	-	Desa	Merupakan upacara adat yang digelar setiap tahun pada bulan Muharram oleh masyarakat desa sebagai perwujudan rasa syukur kepada Tuhan YME dan memohon agar dihindarkan dari bencana. Akses kurang mendukung

No.	Jeols obyek wisata	Nama obyek wisata	Lokast	Fasilitas	Pengelolaan	Keterangan
10.	Industri	UBIBAM	Desa Sukodono Kecamatan Donorojo	-	Desa	Merupakan pusat pengolahan batu mull. Akses mendukung
11.	Alam dan Budaya	Desa Wisata	Desa Sooka, Piton Kendal Kecamatan Punung	Perumahan penduduk yang dijadikan penginapan	Desa	Merupakan wisata pedesaan dimana sasaran wisatawan yang dituju adalah masyarakat kota besar dengan tujuan untuk lebih mengenalkan alam dan kehidupan masyarakat di desa secara nyata. Akses sudah cukup baik namun ada beberapa ruas jalan yang rusak.

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata, 2012

2.1.3 Kependudukan

Dari hasil sensus penduduk tahun 2012 jumlah penduduk di Kabupaten Pacitan adalah 586,595 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,28%. Kepadatan penduduk rata-rata adalah 422 Orang/km2, dengan kepadatan tertinggi terjadi di Kecamatan Pacitan sebesar 929 jiwa/km2 dan kepadatan terendah terjadi Kecamatan Pringkuku sebesar 238 jiwa/km2.

Tabel 2.7 Kepadatan Penduduk per Kecamatan di Kabupaten Pacitan Tahun 2012

No.	Kecamatan	Jumlah Desa	Luas Kecamatan (Km^2)	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk (Orang/Km^2)
1.	Donorojo	12	109,09	40,361	370
2.	Punung	13	107,91	36,113	332
3.	Pringkuku	13	132,93	31,695	238
4.	Pacitan	25	76,38	71,628	929
5.	Kebonagung	19	124,85	45.529	365
6.	Arjosari	17	117,07	40,237	344
7.	Nawangan	9	124,05	52.318	422
8.	Bandar	8	117,35	44,846	382
9.	Tegalombo	11	149,45	53,527	359
10.	Tulakan	16	161,61	87,046	539
11.	Ngadirojo	18	94,22	49,288	514
12.	Sudimoro	10	71,05	34,007	473
JUMLAH		171	1.385,95	586,595	422

Sumber : Kabupaten Pacitan dalam Angka, 2013

2.1.4 Sistem Jaringan Transportasi

Aksesibilitas tinggi adalah jaringan pelayanan transportasi dapat menjangkau seiuas mungkin wilayah nasional dalam rangka perwujudan wawasan nusantara dan ketahanan nasional. Hal paling mendasar dalam penyediaan sistem jaringan jalan untuk skala wilayah provinsi adalah menjamin aksesibilitas dan efisiensi mobilitas kendaraan, orang dan barang dari/ke titik-titik strategis baik wilayah provinsi, kabupaten/kota, pusat kegiatan ekonomi, kawasan unggulan dan andalan dan titik-titik strategis lainnya. Aksesibilitas tidak bisa lepas dari sarana dan prasarana yang ada, semakin baik sarana dan prasarana semakin tinggi tingkat aksesibilitas. Prasarana jaringan jalan masih merupakan kebutuhan pelayanan komoditi perdagangan dan industri. Di era desentralisasi, jaringan jalan juga merupakan perekat keutuhan bangsa dan negara dalam segala aspek sosial, budaya, ekonomi, politik dan keamanan. Keberadaan sistem jaringan jalan yang menjangkau seluruh wilayah merupakan suatu tuntutan yang sudah tidak dapat ditawar lagi.

A. Jaringan Jalan

Pelayanan transportasi jalan di Kabupaten Pacitan memiliki daya hubung (aksesibilitas) transportasi yang cukup baik. Daya hubung transportasi Jalan mencapai pada wilayah-wilayah pedesaan. Daya hubung itu juga menghubungkan zona-zona berdasarkan hirarki wilayah. Kabupaten Pacitan dipandang dari aksesibilitas terhadap daerah kabupaten lainnya juga memiliki akses yang strategis. Selain itu juga menjadi salah satu bagian dari koridor Pantai Selatan Jawa. Akses strategis itu kemudahan menjangkau daerah-daerah, seperti Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Trenggalek (Provinsi Jawa Timur), Kabupaten Gunung Kidul (Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta), Kota Surakarta, Kabupaten Wonogiri (Provinsi Jawa Tengah). Kemudahan aksesibilitas terhadap wilayah itu terakses hampir ke seluruh wilayah Kabupaten Pacitan menjadikan perkembangan cukup pesat dan menjadi daerah penyangga. Untuk mendukung aksesibilitas di Kabupaten Pacitan, dari segi prasarana didukung dengan Jaringan jalan arteri dan jalan kolektor. Untuk simpul transportasi, di Kabupaten Pacitan terdapat satu Terminal bus tipe B dengan lima terminal tipe C.

Mobilitas di Kabupaten Pacitan saat ini tertumpu pada keandalan dan tingkat pelayanan jaringan jalan. Angkutan penumpang maupun barang hampir seluruhnya diangkut melalui angkutan jalan. Penurunan tingkat pelayanan dan kapasitas jalan sangat mempengaruhi kelancaran pergerakan dan menyebabkan biaya sosial yang tinggi terhadap pemakai jalan. Kondisi jaringan jalan yang lebih terinci dilihat Tabel 2.8.

Tabel 2.8 Panjang Jalan Menurut Keadaan Jalan Dan Status Jalan

Keadaaa	Status Jalan					
	Jalan Negara		Jalan Provinsi		Jalan Kabupaten	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Jenis Permukaan						
a. Diaspal	96.090	96.090	94.960	94.960	-	-
b. Kerikil	-	-	-	-	-	-
c. Tanah	-	-	-	-	-	-
d. Tidak Dirinci	-	-	-	-	-	-
Jumlah	96.090	96.090	94.960	94.960	-	-
Kondisi Jalan						
a. Baik	43.960	38.990	40.340	48.750	*	*
b. Sedang	29.100	31.400	41.620	33.210	*	*
c. Rusak	23.000	25.700	13.000	13.000	*	*
d. Rusak Berat	-	-	-	-	*	*
Jumlah	96.090	96.090	94.960	94.960	-	-
Kelas Jalan						
a. Kelas I	*	*	*	*	*	*
b. Kelas II	*	*	*	*	*	*
c. Kelas III	*	*	*	*	*	*
d. Kelas III A	*	*	*	*	*	*

Keadaan	Status Jalan					
	Jalan Negara		Jalan Provinsi		Jalan Kabnpaten	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
e. Kelas III B	*	*	*	*	*	*
f. Kelas III C	*	*	*	*	*	*
g. Tidak Dirinci	*	*	*	*	*	*
Jumlah	96.090	96.090	94.960	94.960	-	-

Sumber: Kabupaten Pacitan dalam Angka, 2013

Jaringan jalan di Kabupaten Pacitan terbentuk dari jaringan jalan primer dan sekunder maupun jaringan jalan lain dibawahnya yang memungkinkan terjadinya pergerakan eksternal dan internal di seluruh wilayah kabupaten Pacitan.

jaringan jalan primer adalah jalur jalan Pacitan – Ponorogo, Pacitan – Solo dan Pacitan – Trenggaiek. Jalur jalan Pacitan – Ponorogo merupakan jalan yang paling penting dalam menunjang pemerintahan maupun perekonomian terutama di wilayah utara. Sedangkan jalur Pacitan – Solo merupakan jalur ke pusat perekonomian terutama Solo dan Yogyakarta. Di kawasan barat Kabupaten Pacitan cukup banyak terdapat kawasan wisata yang sudah berkembang, sehingga jalan ini sangat vital keberadaannya karena merupakan akses menuju obyek wisata tersebut

Menurut Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 375/KPTS/M/2004 tentang penetapan jaringan ruas jalan dalam jaringan jalan primer menurut peranannya sebagai jalan arteri, jalan Kolektor 1, jalan Kolektor 2 dan jalan Kolektor 3, yang dimaksud dengan:

a. jalan Arteri Primer adalah Jalan yang melayanl angkutan utama yang merupakan tulang punggung transportasi nasional yang menghubungkan pintu gerbang utama (pelabuhan utama atau bandar udara kelas utama).
b. Jalan Kolektor Primer (K-1) adalah jalan yang menghubungkan ibukota provinsi.
d. Jalan Kolektor Primer (K-2) adalah jalan yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibukota Kabupaten/Kota.
e. Jalan Kolektor Primer (K-3) adalah jalan yang menghubungkan antara ibukota Kabupaten/Kota.

Prasaran jalan di Kabupaten Pacitan dapat diklasifikasikan berdasarkan fungsi jalan, yaitu:

1. Jalan Kolektor Primer
   a. Kolektor 1 (K-1): jalan kolektor primer 1 yang melintasi Kabupaten Pacitan adalah kolektor primer yang menghubungkan Kabupaten Pacitan dengan kota Solo dan Yogyakarta dan menghubungkan Kabupaten Pacitan dengan kota Surabaya

sebagai ibukota provinsi. Ruas jalan tersebut adalah ruas jalan Glonggong – Pacitan sepanjang 35,4 kilometer (dari arah Yogya/Solo) dan ruas jalan Pacitan – Batas Trenggaiek sepanjang 54,54 kilometer (ke arah Surabaya).

b. Kolektor 2 (K-2): jalan kolektor primer 2 yang melintasi Kabupaten Pacitan adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan Kabupaten Pacitan dengan Kabupaten Ponorogo dan Kabupaten Wonogiri. Ruas jalan tersebut adalah ruas jalan Pacitan – Arjosari – Batas Ponorogo sepanjang 45,17 kilometer (ke arah Ponorogo) dan ruas jalan Arjosari – Nawangan sepanjang 46,75 kilometer (ke arah Wonogiri)

2. jalan Lokal Primer

jalan lokal primer berfungsi menghubungkan kota jenjang I dengan persil atau kota jenjang II dengan persil atau kota jenjang III dengan jenjang III atau jenjang ill dengan persil atau berfungsi menghubungkan antar kota kecamatan. Ruas jalan yang berfungsi sebagai jalan lokal primer adalah jalan-jalan yang menghubungkan antar kota kecamatan di Kabupaten Pacitan.

B. Terminal

Terminal adaiah simpul transportasi yang berfungsi sebagai tempat digunakan untuk keperluan menaik/turunkan penumpang, atau tempat bongkar muat barang mengatur jadwal perjalanan serta sebagai tempat terjadinya perpindahan intra dan atau antar moda. Simpul transportasi di Kabupaten Pacitan, meliputi terminal transportasi jalan, dan pelabuhan laut, serta pelabuhan perikanan.

Klasifikasi penumpang terminal berdasarkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang prasarana dan Lalu Lintas Jalan mengklasifikasikan terminal penumpang menjadi tiga yaitu:

1. Terminal Penumpang Tipe A

   Berfungsi melayanl kendaraan umum untuk angkutan antar kota antar propinsi (AKAP) dan atau angkutan lintas batas negara, angkutan antar kota dalam propinsi (AKDP), angkutan kota (Angkota) dan angkutan pedesaan (Angkudes);

2. Terminal Penumpang Tipe B

   Berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antar kota dalam propinsi (AKDP), angkutan kota (Angkota), dan atau angkutan pedesaan (Angkudes);

3. Terminal Penumpang Tipe C

   Berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan pedesaan (Angkudes).

Pada perencanaan terminal ditetapkan berdasarkan kelas terminal. Penetapan kelas itu berdasarkan pelayanan angkutan umum yang dapat dilayani pada terminal itu

dan beban lalu lintas yang membebani dan dilayani pada terminal itu. Untuk setiap tipe terminal yang dibutuhkan, penentuan lokasi terminal penumpang harus memperhatikan:

- rencana kebutuhan lokasi simpul yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi,
- rencana umum tata ruang,
- kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar terminal,
- keterpaduan moda transportasi baik intra maupun antar moda,
- kondisi topografi,
- lokasi terminal, dan
- kelestarian lingkungan.

Kelancaran, keamanan, dan kenyamanan berlalu lintas sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor antara lain sarana transportasi yang ada seperti terminal, halte, sub terminal serta tempat parkir. Saat ini diperlukan penanggalan terhadap terminal yang ada karena kondisi bangunan terminal yang kurang memadai dan masih kurang tertatanya angkutan bus dan angkutan penunjang lainnya, serta lokasi terminal yang berada di tengah kota dirasakan menggangu lalu lintas dalam kota.

Tabel 2.9 Data Kondisi Sarana dan Prasarana Transportasi/Perhubungan

No	Kecamatan, desa/ kel	Terminal	Sarpras penunjang		
			Jenis bangunan	Jumlah	Kondisi
Pacitan					
1	Baleharjo	Terminal Type A	Kantor,	1 unit	Baik
			Ruang Tunggu	2 unit	Rusak
			KM/WC	3 bh	Sedang
			Kios	10 bh	Baik
2	Arjowinangun	Terminal Type C	Kantor,	1 unit	Biak
			Kios	23 unit	Baik
			KM/WC	2 bh	Sedang
3	Semanten	Terminal Type C	Ruang Tunggu	2 unit	Baik
			Kios/Toko	1 unit	Baik
			KM/WC	1 bh	Baik
Punung					
1	Punung	Terminal Type C	Kantor	1 unit	Baik
			Ruang Tunggu	1 unit	Baik
			KM/WC	1 bh	Baik
Ngadirojo					
1	Wiyoro	Terminal Type B	Kios Permanen	13 unit	Baik
			Kios Semi Permanen	8 unit	Sedang
			Ruang Tunggu	2 unit	Sedang
			Kantor	1 unit	Baik
			KM/WC	1 bh	Sedang

No	Kecamatan, desa/ kel	Terminal	Sarpras penumjaaa		
			Jenis bangunan	Jumlah	Kondisi
Bandar					
1	Jeruk	Terminal Type C	Kantor	I unit	Baik
			Kios Semi Permanen	9 bh	Sedang
			KM/WC	1 bh	Baik
Donorojo					
1	Donorojo	Terminal Type C	Kantor	1 unit	Baik
			Ruang Tunggu		
			Kios/Toko		

Sumber : Dishubkominfo, 2013

2.2 GAMBARAN UMUM KAWASAN PERENCANAAN

2.2.1 Delineasi Kawasan Perencanaan

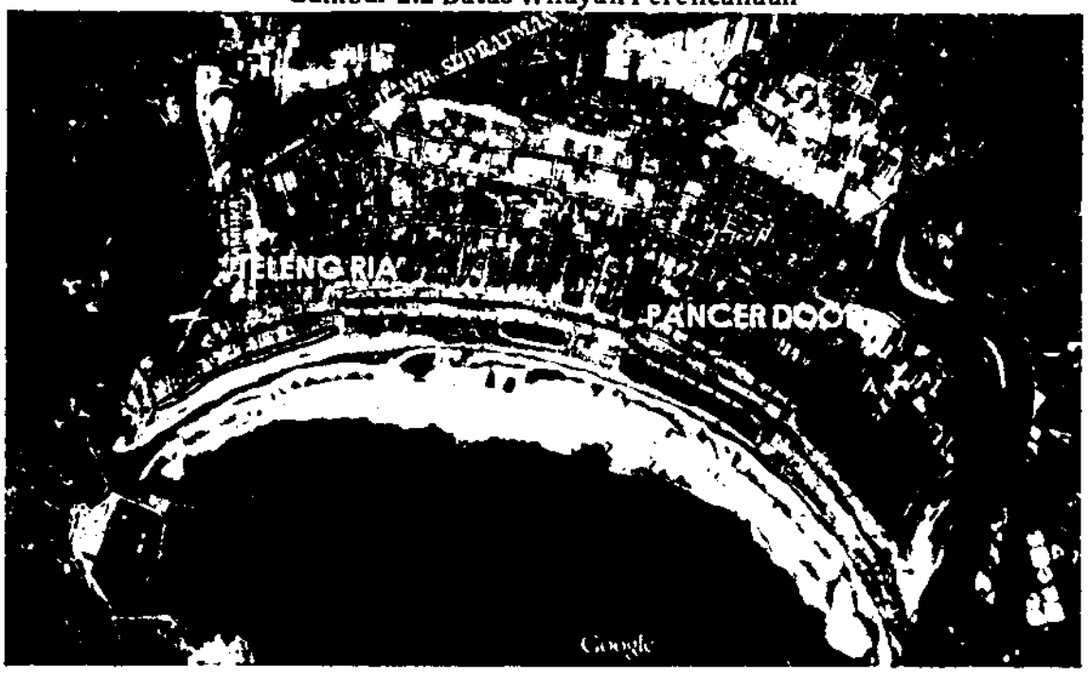
Wilayah Perencanaan RTBL Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Riang da Pancer Door difokuskan di sekitar kawasan pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door yang dibatasi oleh sungai pada sisi barat dan timur, dengan luas kawasan sebesar 79,95 hektar.

Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door termasuk di dalam wilayah administratif Kecamatan Pacitan tepatnya berada di Desa Sidoharjo dan Desa Ploso. dengan batas-batas perencanaan fisik berupa sungai pada sisi barat dan timur serta batas jaringan jalan pada sisi utara dan pantai pada sisi selatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta batas wilayah perencanaan sebagai berikut :

Gambar 2.1 Konstelasi Kawasan Perencanaan Terhadap Kabupaten Pacitan

PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG DAN PERTANAHAN
Jl. RA. Kartini No.5
PETA ORIENTASI WILAYAH
Kec. Kebonagung
Kec. Pringkuku

Gambar 2.2 Batas Wilayah Perencanaan



2.2.2 Fungsi dan Kedudukan Kawasan dalam Lingkup Makro

Kawasan perencanaan merupakan kawasan strategis sosio kultural di Kabupaten Pacitan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan 2009-2028, dan termasuk dalam Kawasan Pengembangan Pariwisata (KPP) B sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional, di mana wilayah tersebut memiliki potensi ekonomi yang besar sebagai kawasan wisata.

Pengembangan fasilitas pendukung wisata secara diarahkan pada pengembanan visitor center, area terbuka, toilet, kios makan dan minum, kios cinderamata, fasilitas parkir, sistem informasi dan guiding (pusat dan papan informasi dan interpretasi obyek, leaflet, booklet, guide professional; papan informasi kondisi/profil kawasan/obyek). Selain itu Pengembangan aksesibilitas di KPP B berupa peningkatan kualitas jaringan jalan dan moda transportasi pada koridor utama, segmen jalur Selatan dan Tengah Pacitan serta rute akses menuju daerah wisata, pengembangan fasilitas transfer moda pada jalur koridor utama, pengembangan dan peningkatan rambu petunjuk, serta penataan akses internal, area parkir dan sistem sirkulasi dan akses antar obyek wisata.

2.2.3 Kondisi Fisik Lingkungan

Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door merupakan pantai yang terietak di Teluk Pacitan dengan luas lahan mencapai 40 Ha. Pantai ini relatif landai serta terlindung dari ombak dengan panjang pantai mencapai 2,5 kilometer. Pantai berpasir di sebelah utara memiliki relief hampir datar dengan perbedaan tinggi antara titik terendah dan titik tertinggi kurang dari 5 meter. Sementara Itu, Pantai Tamperan yang merupakan sisi teluk bagian barat memiliki relief berombak (perbedaan tinggi dapat melebihi 5 meter tapi kurang dari 25 meter) (Balitbang, 2003).

Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door kondisinya relatif landai. Pantai Teleng Ria lebih dikembangkan untuk kegiatan wisata. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya bangunan perdagangan jasa pendukung aktivitas pariwisata seperti warung, pasar oleh-oleh, pasar akik, pasar kuliner, restoran hingga cottage dan homestay. Terdapat pula kegiatan perikanan berupa pasar ikan pada sisi barat kawasan ini. Kedua kawasan ini tidak dapat dipisahkan, karena selain berada di satu garis pantai, juga memiliki kelengkapan sarana prasarana yang menyebar di antara kedua pantai ini

Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door menonjolkan panorama pantai sebagai atraksl utama, wisatawan dapat berenang dan berselancar meski harus dengan pengawasan yang ketat karena pantai ini merupakan bagian dari pantai Selatan Jawa yang terkenal dengan keganasan ombaknya. Daerah di sekitar muara Sungai Teleng telah dikembangkan sebagai arena bermain yang dilengkapi dermaga kecil dan kapal – kapal mainan. Selain itu juga dikembangkan area berkemah, pertunjukan seni, serta wisata kuliner serta arena bermain anak berupa waterpark, taman bermain, little zoo dan kebun bungan anggrek.

Pantai ini dikelilingi oleh dua ujung perbukitan yang mengelilingi Teluk Pacitan. Perbukitan ini merupakan keunikan tersendiri yang dimiliki oleh kawasan, karena dengan melihat pantai ini para wisatawan seperti berada di antara kedua perbukitan tersebut Air yang bersih, pasir yang putih kecoklatan dan angin yang baik menambah kesejukan bagi wisatawan dalam menikmati keindahan Pantai Teleng Ria.

Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door mempunyai tiga palung laut yang terletak kurang lebih tiga meter dari pinggir pantai pada waktu surut dan kedalamannya kurang lebih 30 meter dari permukaan laut serta lebarnya kurang lebih 1 hingga 2 meter. Perahu motor nelayan masih bisa melintas di atas palung laut tersebut tetapi untuk para wisatawan dianjurkan untuk tidak berenang di daerah sekitar palung tersebut

Palung laut tersebut merupakan salah satu keunikan dari Pantai Teleng Ria karena jika dilihat dari atas bukit maka wisatawan dapat melihat tiga garis lurus di tengah laut

Gambar 2.3 Kondisi Fisik Lingkungan Kawasan Perencanaan

Pantai Teleng Ria dan Pancer Door memiliki bentang alam yang lebih didominasi karang dan tanaman perdu (berada di ujung teluk). Sisi lainnya terdapat tebing yang curam yang dapat dijadikan tempat untuk kegiatan outbond. Hasil perikanan yang melimpah menarik wisatawan dari Pantai Teleng Ria yang memberikan dampak positif dalam menaikkan pendapatan dari aspek ekonomi terutama bagi para nelayan.

2.2.4 Material penyusun pantai

Material penyusun materi fisik di Pantai Teleng Ria dan Pancer Door digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu :

1. material padu (*consolidated materials* yaitu material yang sudah mengaiami diagenesis sehingga membatu dan bersifat kompak) pada tebing di sisi baratnya;
2. material lepas (*clastic materials* yaitu material endapan yang sifatnya lepas – lepas dan tidak padu) berupa pasir yang membentang di sisi utara Pantai Teleng Ria dan Pancer Door; serta
3. material lunak (*soft materials* yaitu ndapan yang sifatnya lembek) terutama pada sisi – sisl yang berdekatan dengan muara Sungai Teleng di sisi barat. Material lunak tersebut merupakan endapan dari suspensi yang dibawa oleh aliran Sungai Teleng (Balitbang, 2003).

2.2.5 Pasang surut

Ekosistem pesisir dipengaruhi oleh pasang surut Pasang surut adalah nalk dan turunnya permukaan laut secara periodik selama suatu interval waktu tertentu (Nybakken, 1992). Pasang surut memiliki beberapa tipe. Tipe pasang – surut tunggal, jika perairan mengaiami satu kali pasang dan surut dalam sehari. Jika terjadi dua kali pasang dan dua kali surut dalam satu hari, maka tipe pasang surutnya dikatakan bertipe ganda. Tipe pasang surut lainnya merupakan peralihan antara tipe tunggal dan ganda yang disebut tipe campuran.

Tipe pasang surut di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door termasuk tipe campuran dominan ganda. Tipe pasang surut campuran dominan ganda adalah dalam satu hari terjadi dua kali pasang dan dua kali surut Tipe pasang surut ini diketahui setelah dilakukan penghitungan terhadap gerakan pasang surut terhadap suatu muka air yang terjadi di Pantai Prigi Jawa Timur yang memiliki kedekatan wilayah sehingga dapat memberikan gambaran yang relatif sama. Kisaran pasang surut yang besar terjadi pada waktu pasang surut purnama (spring tidal), sedangkan kisaran pasang surut yang kecil terjadi saat pasang surut perbani.

Pasang surut purnama adalah pasang yang tertinggi dan surut yang terendah yang dialami oleh suatu kawasan perairan, terjadi pada waktu bulan purnama ataupun bulan mati. Kisaran pasang surut perbani (neap *tidal*) terjadl pada suatu perairan saat bulan selain bulan purnama atau bulan mati. Waktu pengambilan sampel air keadaan muka air di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door adalah surut.

2.2.6 Arus

Arus yang disebabkan oleh pasang surut umumnya diamati di perairan pantai terutama pada selat – selat yang sempit dengan kisaran pasang – surut yang tinggi, di laut terbuka arah dan kekuatan arus permukaan (hingga kedalaman 150 – 200 meter) sangat dipengaruhi faktor angin. Arah arus di Pantai Teleng Ria dan Pancer Door secara umum adalah dominan timur laut – barat daya dengan kecepatan maksimum rata – rata 0,23 m/dtk, sedangkan tinggi gelombang sekitar 2,5 m, periode 7,5 detik dan arah dominan dari Tenggara ke Barat Laut Adapun karakteristik gelombang adalah gelombang dengan tinggi gelombang datang (H0 = 4,8 meter) dan periode gelombang (T = 10,8 detik) dengan arah datang dominan dari tenggara dan selatan (Departemen Kelautan dan Perikanan Direktorat Jenderal Perikanan Tangkap, 2005).

2.2.7 Kualitas perairan

Salah satu parameter yang diamati dan diukur sebagai data pendukung dalam penelitian ini adalah kualitas air. Kualitas perairan di Pantai Teleng Ria dan Pancer Door

tergolong masih baik karena belum ada pengaruh yang terlalu besar dari kegiatan manusia dan belum adanya kegiatan industri yang berada disekitar pantai.

Suhu merupakan salah satu faktor fisika yang sangat penting bagi kehidupan organisme atau biota perairan. Tiap organisme perairan mempunyai batas toleransi yang berbeda terhadap perubahan suhu. Parameter suhu atau temperatur, selain berpengaruh terhadap kehidupan organisme juga berpengaruh terhadap parameter lainnya (fisika dan kimia). Data suhu air dapat digunakan untuk mempelajari gejala – gejala fisika di daiam perairan laut, tetapi juga dalam kaitannya dengan kehidupan hewan atau tumbuhan (Nontji, 2005).

Tabel 2.10 Kualitas Perairan Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door

Parameter	Satuan	Hasil Pengukuran					Kisaran	Baku Mutu*
		Stasiun 1	Stasiun 2	Stasian S	Stasiun 4	Stasiun S		
FISIKA								
Suhu	°C	28-29	28-29	38	27-28	27-28	27-29	Alami
Kecerahan	Meter	1.28 - 1.6	1.19 - 1.53	1.09 - 1.16	1.28 - 2.73	1.15 - 1.28	1,21 – 1,76	>6
Bau	-	Tidak Berbau	Tidak Berbau	Tidak Berbau	Tidak Berbau	Tidak Berbau	Tidak Berbau	Tidak Berbau
Padatan Tersuspensi Total (TSS)	Mg/l	16.33	14.00	12.67	16.67	17.67	12,67 – 17,67	20
Sampah	-	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
KIMIA								
Ph	-	7	7	7	7	7	7-7,5	7-8,5
Oksigen Terlarut (DO)	Mg/l	8.91	8.77	7.69	8.10	7.15	7,15 – 8,91	> 5
BOD	Ppm	2.28	1.98	2.02	1.76	1.92	1,76 – 2,28	10
Salinitas	‰	35	35	35	35	35	35	Alami
BIOLOGI								
E Coli	MPN/100ml	0	0	0	0	0	0	200

*Sumber : Data primer diolah, 2008 (* Kepmen LH No. 51 tahun 2004 tentang baku mutu air laut untuk wisata bahari)*

Hasil analisis kualitas perairan menunjukkan bahwa kondisi lingkungan perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door layak untuk kegiatan wisata. Salah satu faktor yang cukup penting dalam lingkungan perairan adalah suhu. Perubahan suhu perairan akan mempengaruhi proses – proses biologis dan ekologis yang terjadi di dalam air yang pada akhirnya akan mempengaruhi komunitas biologi yang ada di dalamnya. Hasil pengukuran suhu di stasiun pengambilan contoh diperoleh nilai suhu perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door berkisar antara 27 – 29 °C. Suhu air permukaan di perairan nusantara umumnya berkisar antara 28 – 31 °C (Nontji, 2005). Suhu air permukaan yang diperoleh tersebut sesuai dengan suhu perairan nusantara pada umumnya. Kisaran suhu dapat saja berubah pada waktu pengukuran yang berbeda tergantung pada cuaca dan kondisi perairan.

Kecerahan perairan menunjukkan kemampuan cahaya untuk menembus lapisan air pada kedalaman tertentu. Kegiatan wisata pantai memerlukan kecerahan perairan yang baik karena wisatawan akan terganggu jika kondisi kecerahan perairan kurang baik. Nilai kecerahan yang diperoleh sebesar 1,21 sampai 1,76 meter. Nilai tersebut menunjukkan bahwa perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door kecerahannya kurang dari baku mutu. Namun kecerahan tersebut masih cukup baik mengingat kedalaman perairan yang diamati berkisar antara 2,7 sampai 3 meter. Perairan yang diamati masih berada di daerah pantai dengan gelombang yang cukup besar. Gelombang tersebut mengangkat pasir maupun sedlmen dasar perairan sehingga menyebabkan kekeruhan perairan dan menghalangi penetrasi sinar matahari kedaiam perairan. Hal inilah yang menyebabkan nilai kecerahan perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door di stasiun pengamatan relatif rendah. Nilai kecerahan yang diperoleh memperlihatkan bahwa kondisi perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door masih baik untuk aktivitas berenang.

Derajat keasaman (pH) merupakan sifat kimia yang berperan penting untuk mengontrol tipe dan laju kecepatan reaksi beberapa bahan daiam perairan. Selain itu, ikan dan organisme lainnya hidup pada selang pH tertentu, sehingga dengan diketahuinya nilai pH, kita dapat mengetahui apakah air tersebut sesuai atau tidak untuk menunjang kehidupan organisme perairan. Nilai derajat keasaman (pH) perairan dl sekitar lokasi pengambilan contoh berkisar antara 7 – 7,5. Berdasarkan baku mutu air laut, perairan dengan kisaran pH antara 7 – 8,5 merupakan daerah yang potensial sebagai tempat rekreasi. Perairan yang diinginkan untuk daerah rekreasi terutama rekreasi pantai adalah perairan yang umumnya memiliki kisaran pH antara 7 – 7,5 sehingga tidak menyebabkan iritasi mata. Hal ini didasarkan pada aktivitas berenang yang biasanya selalu dilakukan

didaerah wisata pantai. Oleh karena itu pH patut menjadi salah satu perhatian dalam penetapan suatu lokasi kawasan wisata pantai.

Oksigen terlarut (DO) merupakan jumlah mg/l gas oksigen yang terlarut dalam air. Oksigen terlarut dalam air dapat berasal dari proses fotosintesis oleh fitoplankton atau tanaman air lainnya dan difusi dari udara. Kelarutan O2 dalam laut dipengaruhi oleh temperatur dan salinitas atau kadar Ci-. Semakin tinggi temperatur dan salinitas perairan, maka tingkat kelarutan O2 dalam air semakin rendah. Nilai oksigen terlarut (DO) di perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door termasuk tinggi yaitu berldsar 7,15 – 8,91 mg/l, dimana pengaruh kegiatan sekitar (aktivitas manusia) sangat kecil bahkan hampir tidak ada. Nilai oksigen terlarut tersebut sesuai dengan baku mutu air laut KEP-51/MENKLH/2004 yaitu nilainya lebih dari 5 mg/l. Nilai tersebut menunjukkan bahwa perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sesuai untuk kegiatan wisata dan masih dapat menunjang kehidupan biota laut yang ada.

Nilai BOD yang diukur adalah nilai BODS. Hasil pengukuran contoh air diperoleh nilai BODS sebesar 1,76 – 2,28. Nilai tersebut lebih kecil dari baku mutu dimana nilai baku mutunya sebesar 10. Hal tersebut menunjukkan kandungan bahan organik yang ada di Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sedikit Sedikitnya bahan organik yang ada membuat pasokan oksigen yang tersedia jumlahnya masih banyak. Walaupun nilai BODS yang diperoleh tidak sesuai dengan baku mutu, namun masih menunjukkan bahwa perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door masih dalam kondisi baik dan masih sesuai untuk kegiatan wisata.

Perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door tidak berbau. Hal ini menunjukkan bahwa belum ada bahan pencemar yang masuk ke perairan pantai yang dapat menimbulkan bau. Perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door masih bersifat alami sehingga harus terus dijaga agar nantinya tidak sampai menimbulkan bau yang dapat mengganggu kegiatan wisata pantai. Tidak adanya bau di perairan pantai membuat wisatawan nyaman dan tidak merasa terganggu saat melakukan kegiatan wisata.

Salinitas merupakan kandungan garam yang ada di dalam air laut. Salinitas merupakan komponen yang berperan penting dalam mengontrol densitas air laut dan juga mempengaruhi biota laut Nontji (2005) menyatakan bahwa salinitas disebut pula kadar garam atau kegaraman yaitu jumlah berat semua garam (gram) yang terlarut dalam satu liter air, biasanya dinyatakan dalam satuan ‰ (per mil, gram per liter). Sebaran salinitas di laut dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti pola sirkulasi air, penguapan, curah hujan dan aliran sungai (Nontji, 2005). Nilai salinitas di perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sebesar 35 ‰. Nilal tersebut masih merupakan nilai salinitas yang normal untuk

perairan laut Nilai salinitas yang diperoleh tersebut masih sesuai dengan baku mutu air laut untuk wisata bahari karena perubahan salinitas hanya boleh < 5 % dari salinitas rata – rata musiman. Nilai salinitas yang sesuai dengan baku mutu tersebut menunjukkan bahwa dilihat dari sisi salinitas, perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sesuai untuk kegiatan wisata.

Perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door tergolong jernih karena kadar TSS tidak melebihi baku mutu, yaitu berkisar antara 12,67 – 17,67 mg/l. Kadar maksimum TSS daiam air laut untuk kegiatan wisata bahari yang ditetapkan Menteri Negara Lingkungan Hidup adalah 20 mg/l. Kadar TSS yang mendekati nilai baku mutu menunjukkan bahwa perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door memiliki kekeruhan yang sedang.

Hal ini disebabkan pada saat pengukuran, gelombang yang terjadi cukup besar dan berpengaruh terhadap kekeruhan perairan. Hasil pengamatan menunjukkan bahwa dalam kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door tidak ditemukan adanya sampah (nihil). Nilai yang diperoleh sesuai dengan baku mutu, sehingga dilihat dari segi sampah perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sesuai untuk wisata pantai. Adanya sampah akan menimbulkan gangguan tersendiri bagi kawasan pantai. Sampah yang biasanya ditemukan di tepi – tepi pantai merupakan sampah yang berasal dari Sungai Teleng yang bermuara ke Pantai Teleng Ria dan Pancer Door.

Hasil pengamatan (analisis laboratorium) di perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door tidak ditemukan adanya bakteri E. Coli. Hal ini dapat disebabkan kondisi lapang yang berarus cukup besar, dimana resirkulasi berjalan dengan baik, jadi pada saat pengambilan sampel tidak ditemukan adanya E. Coli. Meskipun ada kemungkinan bakteri E. Coli terdapat di perairan, namun karena arus mengakibatkan terjadinya flushing yang menyebabkan bakteri terbawa arus. Hasil E. Coli yang diperoleh tersebut sesuai dengan baku mutu. Jumlah maksimum E. Coli yang diperbolehkan menurut baku mutu adalah 200 MPN/100 ml. Tidak adanya bakteri tersebut menunjukkan bahwa perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door cukup baik digunakan untuk kegiatan berenang. Akan tetapi kondisi arus dan area untuk berenang tetap harus diperhatikan mengingat keamanan bagi wisatawan.

Secara umum kualitas perairan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sesuai untuk kegiatan wisata. Hal ini dapat dilihat dari hasil analisis kualitas air di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door. Parameter suhu, kecerahan, pH, DO, BODS, bau, salinitas, TSS, sampah dan E. Coli masih sangat mendukung kegiatan wisata di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door.

2.2.8 Penggunaan Lahan Makro Kawasan Perencanaan

Penggunaan Lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting daiam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah. Penggunaan lahan makro di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door dibedakan menjadi dua yaitu zona lindung dan zona budidaya. Pembahasan masing-masing zona dalah sebagai berikut:

2.2.8.1 Zona Lindung

Zona lindung di Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door terdiri dari kawasan sempadan sungai, sempadan pantai serta RTH berupa hutan kota.

A. Sempadan Sungai

Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door dibatasi oleh Kali Teleng di sebelah barat dan Sungai Grindulu di sebelah timur. Diberlakukan kawasan periindungan setempat bagi DAS Grindulu selebar 100 m.

Gambar 2.4 Kondisi Sempadan Sungai

Dengan maksud di sepanjang wilayah yang dilalui DAS tersebut penggunaan lahannya harus diatur sesuai dengan jenis kegiatan yang diperbolehkan dikembangkan di sepanjang sempadan sungai. Kali Teleng sebagai penyaluran aliran banjir di sebelah barat kota yang menjadi tempat penyaluran debit aliran dari sub sistem utara – pengendali elevasi muka air.

B. Sempadan Pantai

Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door merupakan bagian dari teluk Pacitan. Kawasan ini sesuai dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Timur Tahun 2011-2031, ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana Tsunami, sehingga penataan ruang diarahkan sebagai kawasan rawan bencana Tsunami I, dengan sempadan pantai sebesar 100 diukur dari titik tertinggi saat air laut pasang, ke arah daratan.

Gambar 2.5 Kondisi Sempadan Pantai Teleng Ria

Pada kondisi eksisting kawasan lindung ini berupa hamparan pasir dengan pohon-pohon hanya beberapa titik saja. Dan pada jarak kurang dari 100 meter sudah terdapat bangunan-bangunan perdagangan jasa.

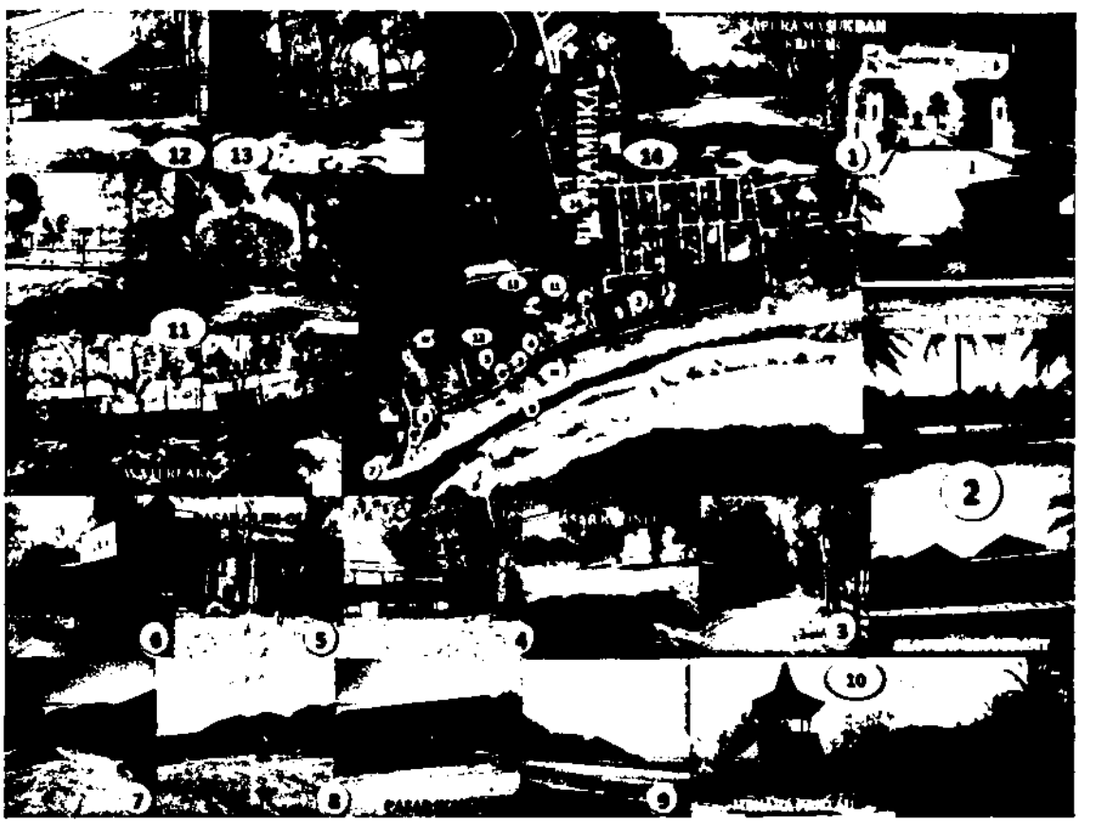
C. Hutan Kota

Berdasarkan keputusan Bupati Pacitan Tanggal 22 Februari 2007 nomor 188.45/52/408.11/2007, lokasi hutan kota salah satunya terdapat di Pantai Teleng Ria seluas 0,5 Ha. Hutan Kota berada berdekatan dengan Bumi Perkemahan Pancer Door.

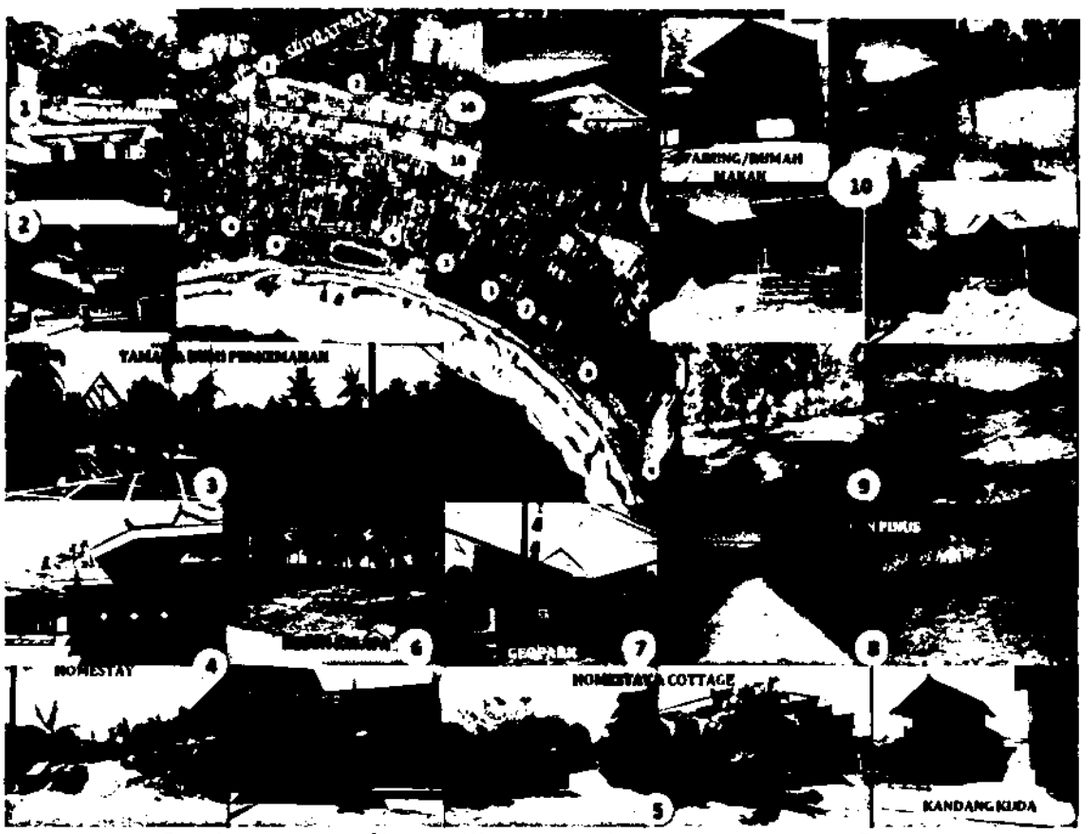
Gambar 2.6 Kondisi RTH Hutan Kota

2.2.8.2 Zona Budidaya

Zona budidaya di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door terdiri zona pariwisata Pantai serta perumahan penduduk dan perkebunan, Dalam zona pariwisata terdapat beberapa kegiatan seperti pasar oleh-oleh, pasar ikan, pasar kuliner, homestay, cottage, losmen, warung, kios, waterpark, bumi perkemahan, taman bermain, Geopark dan Sarana Pelayanan Umum olahraga berupa lapangan. Kegiatan ini merupakan bagian dari penunjang kegiatan pariwisata di Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door



Gambar 2.7 Kondisi Fasilitas Pariwisata Pantai Teleng Ria


FASILITAS
FASILITAS
FASILITAS

Gambar **2.10** Kondisi Pertanian

2.2.9 Penggunaan Lahan Mikro

Penyediaan dan pembangunan sarana prasarana sangat penting artinya berkaitan dengan upaya pengembangan kawasan ini sebagai kawasan ekowisata. Beberapa sarana prasarana yang terdapat di kawasan Pantai Teleng Ria antara lain TPI, tempat bermain anak, kolam renang, penginapan, panggung kesenian, areal parkir, kios makan minum, kios ikan goreng dan cenderamata, mushola, kamar mandi/WC, gardu pandang, pos informasi dan retribusi, *baywatch* serta area perkemahan. Kondisi sarana prasarana secara umum cukup terawat dan masih baik tetapi ada juga yang sudah mengalami kerusakan. Kondisi sarana prasarana di dalam kawasan Pantai Teleng Ria disajikan pada Tabel berikut ini.

Kondisi jalan di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door cukup baik. Sarana transportasi ke kawasan antara lain angkutan umum seperti bus dapat juga menggunakan kendaraan pribadi.

Sarana penerangan (listrik) berasal dari PLN yang kondisinya sudah mencukupi kebutuhan kawasan. Sarana pendidikan di sekitar kawasan terdapat 1 buah Taman Kanak – kanak dan 1 buah Madrasah Ibtidaiyah yang berjarak < 1 kilometer. Sarana kesehatan terdapat Puskesmas yang juga tidak jauh dari kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door, tepatnya di Lingkungan Teleng Kelurahan Sidoharjo. Letak puskesmas tersebut tepat sebelum loket masuk kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door. Sarana keagamaan selain mushola yang terdapat di dalam kawasan, juga terdapat Masjid di lingkungan sekitar kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door yaitu di Lingkungan Teleng Kelurahan Sidoharjo.

Tabel 2.11. Kondisi sarana prasarana di dalam kawasan Pantai Teleng Ria.

No	Jenis Sarana Prasarana	Fisik (unit)	Keterangan
1	**FASILITAS PENGELOLAAN**		
	• Loket Karcis	2	Kondisi baik
	• Pos Baywatch	1	Kondisi baik
2	**FASILITAS WISATA DAN PELAYANAN**		
	• Pintu gerbang	1	Dibangun oleh Disbudpar, Kondisinya Baik
	• Jalan	1	Kondisi baik, namun ada beberaaa yang kondisinya rusak
	• Kamar mandi/wc	15	Ada yang terpakai, kondisinya ada yang masih baik dan ada yang mengalami kerusakan
	• Kios makanan dan minuman	100	Ada yang terpakai, kondisinya ada yang masih baik dan ada yang mengaiami kerusakan
	• Kios ikan goring	30	Ada yang terpakai, kondisinya amasih baik semua karena belum lama dibangun
	• Kios cenderamata	10	Ada yang terpakai, kondisinya ada yang masih baik
	• Penginapan	1	Kondisinya masih baik, berada dalam kawasan
	• Kolam renang	2	Kondisinya baik dan terpakai semua
	• Area berkemah	1	Kondisi baik
	• mushola	3	Ada yang terpakai, kondisinya ada yang masih baik, satu bangunan tak terpakai
	• Panggung kesenian	2	Ada yang terpakai, ada yang tidak
	• Tempat bermain anak	1	Kondisinya masih cukup baik namun kurang terawat
3	**FASILITAS PENDUKUNG**		
	• Gardu pandang	12	Kondisinya ada yang baik dan ada yang rusak
	• Instalasi listrik	1	Kondisinya masih cukup baik
	• TPI	1	Kondisinya baik
	• Bak Penampungan Air	3	Kondisinya baik
4	**LAIN-LAIN**		
	• Papan Nama	1	Kondisinya baik
	• Papan Larangan	1	Kondisinya sudah rusak

Sumber : Hasil Survey

Pembangunan sarana prasarana dl dalam kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door selalu diadakan. Hal tersebut dilakukan dalam rangka peningkatan kualitas wisata demi pemenuhan kebutuhan wisatawan. Namun adanya perluasan dan pembangunan sarana prasarana baru di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door tersebut tidak diimbangi dengan peningkatan kualitas ruang hijau. Banyak pohon di sekitar pantai yang ditebang sementara pohon penggantinya masih terlalu kecil dan tidak rindang.

Keadaan ini menyebabkan kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door menjadi terasa lebih panas dan gersang. Kondisi pantai yang seperti ini dapat berpengaruh terhadap kenyamanan wisatawan dalam melakukan kegiatan wisata.

2.2.10 Pembuangan limbah dan sistem pengelolaan sampah

Limbah yang dimaksud adalah air buangan sisa aktivitas manusia. Air buangan tersebut berasal dari kamar mandi, kios, TPI maupun kegiatan rumah tangga. Sebagian besar pengolahan limbah dari kegiatan wisata tersebut masih merupakan pengolahan yang sederhana dengan menggunakan sistem setempat

Sistem tersebut merupakan sistem pengumpulan dengan menggunakan saluran terbuka untuk mengalirkan air limbah. Sistem ini berujung di badan air terdekat tanpa pengolahan apapun, sedangkan air limbah dari kloset/WC dialirkan dengan sistem saluran tertutup menuju septik tank.

Sampah – sampah yang dimaksud merupakan sampah dari kios – kios maupun dari wisatawan. Sampah tersebut terdiri dari sampah basah dan sampah kering. Sampah basah berupa sisa – sisa makanan, sedangkan sampah kering berupa bungkus makanan, kaleng, plastik, kertas dan lain – lain. Pengelolaan sampah di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door ditangani oleh Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda dan Olahraga yang bekerjasama dengan Dinas Kebersihan dan Lingkungan Hidup. Sampah biasanya dikumpulkan oleh pegawai di kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door dengan menggunakan gerobak sampah pada suatu lahan kosong yang biasa disebut sebagai tempat pembuangan sampah sementara. Kemudian diangkut oleh petugas dari Dinas Kebersihan dan Lingkungan Hidup. Namun seringkali sampah – sampah yang sudah dikumpulkan di tempat pembuangan sampah sementara tersebut langsung dibakar begitu saja.

2.3 ISU STRATEGIS KAWASAN RTBL

Kawasan perencanaan merupakan kawasan potensial, di mana wilayah tersebut memiliki potensi ekonomi yang besar sebagai kawasan pariwisata. Potensi yang berkembang meliputi sektor perdagangan dan jasa serta wisata.

Pedoman perencanaan dan perijinan di Kabupaten Pacitan menggunakan rencana detail maupun rencana rinci tata ruang. Beberapa Isu perkembangan yang dapat dijadikan perhatian dalam perencanaan RTBL Kawasan yang diprioritaskan di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sesuai dalam RTRW Kabupaten Pacitan Tahun 2009-2028 yaitu :

A. Potensi

Potensi yang dimiliki Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door antara lain adalah:

1. Kawasan Pantai Teleng Ria merupakan suatu kawasan yang telah dikelola menjadi kawasan wisata;
2. Kegiatan wisata yang dapat dilakukan di pantai ini antara lain surfing, memancing, berenang, wisata olahraga, rekreasi pantai, taman bermain, kuliner, perkemahan, wisata pendidikan Geopark dan lain-lain;
3. Terdapat sarana akomodasi seperti homestay, cottage, maupun penginapan, warung serta restoran;
4. Terdapat potensi perikanan yang dapat dikembangkan sebagai faktor pendukung kegiatan wisata.
5. Memiliki keindahan alam pantai yang mampu menarik wisatawan untuk datang;
6. Selain keindahan alam, juga memiliki potensi wisata buatan (*water park*), *Geopark*, dan bumi Perkemahan Pancer Door yang dilengkapi dengan taman;
7. Adanya rencana pembangunan 'Museum Kilas Balik SBY' menjadi daya tarik besar bagi wisatawan;
8. Sebagian besar kepemilikan lahan adalah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pacitan sehingga memudahkan dalam pengembangan kawasan;
9. Dilengkapi dengan lahan parkir yang memadai;
10. Dilengkapi dengan sarana olah raga seperti lapangan voli pantai, media skate board serta arena berkuda yang dilengkapi dengan penyewaan kuda;
11. Dilengkapi dengan sarana pejalan kaki;
12. Aksesibilitas di internal kawasan maupun terhadap kawasan eksternal cukup bagus;
13. Luasnya lahan cadangan untuk pengembangan kawasan;
14. Terdapat RTH berupa hutan kota dan taman;
15. Sebagai kawasan strategis Kabupaten Pacitan yang diprioritaskan pengembangannya;
16. Lokasinya berdekatan dengan pusat Kabupaten Pacitan;
17. Mudahnya aksesibilitas;
18. Terletak pada satu garis pantai, sehingga potensi pengembangan dapat saling terkait;
19. Banyak dikunjungi oleh wisatawan dalam negeri maupun mancanegara; dan
20. Terbentuk blok-blok kawasan berdasarkan fungsi kegiatan, seperti dari sisi barat ke timur terdapat blok kuliner, blok pasar akik, pemandian dan taman bermain, akomodasi, perkemahan dan geopark dan diakhiri di sekitar muara Sungai Teleng

telah dikembangkan sebagai arena bermain yang dilengkapi dermaga kecil dan kapal – kapal mainan.

B. Permasalahan

Adapun beberapa permasalahan yang dihadapi di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door saat ini adalah:

1. Pembangunan sarana prasarana dalam kawasan tidak memperhatikan aspek lingkungan. Selain itu, pembangunanyang dilakukan oleh pemerintah kabupaten terkesan tidak direncanakan dengan matang sehingga zonasi dan penempatan fasilitas wisata dikawasan Pantai Teleng Ria terkesan kurang rapi. Masalah tersebut akan berdampak pada jumlah kunjungan wisatawan.
2. Potensi perikanan yang ada belum dimanfaatkan secara optimal. Berbagai jenis ikan, cumi – cumi dan udang – udangan serta hasil laut lain yang dapat dijadikan oleh – oleh maupun makanan khas daerah setempat yang seharusnya menjadi sektor penunjang wisata belum dikelola dengan baik. Hal inl didasarkan pada fakta bahwa Pantai Teleng Ria selain sebagai objek wisata pantai juga terdapat kegiatan perikanan di dalamnya, sehingga sektor perikanan sangat berperan dalam mendukung kegiatan wisata di Pantai Teleng Ria.
3. Permasalahan dalam pemanfaatan ruang antara lain tidak adanya penataan yang baik dalam hal sarana prasarana dan zonasi antara kegiatan wisata dan perikanan. Belum adanya pemanfaatan dan penataan ruang yang baik tersebut dapat menimbulkan konflik antara pengelola kawasan wisata dengan nelayan.
4. Sedimentasi yang disebabkan oleh material – material yang dibawa oleh sungai dan mengendap di daerah sekitar pantai. Sungai yang bermuara ke Teluk Pacitan adalah Sungai Teleng dan Sungai Grindulu. Masalah ini membutuhkan perhatian dan penanganan yang serius karena akan berpengaruh pada kondisi ekologis Pantai Teleng Ria.
5. Pencemaran oleh limbah cair yang berasal dari kegiatan wisata. Limbah – limbah tersebut dihasilkan oleh kios – kios dan kamar mandi. Selama ini limbah tersebut langsung dibuang begitu saja ke perairan tanpa ada pengolahan terlebih dahulu. Hal tersebut dapat menimbulkan pencemaran dalam perairan jika jumlahnya sudah tidak dapat ditolerir lagi.
6. Aksesibilitas terpusat di sekitar Pantai Teleng Ria, sedangkan di sekitar Pantai Pancer Door belum berkembang dengan baik (sebagian merupakan jalan tanah dan sempit);

7. Kondisi sarana dan prasarana perdagangan serta RTH Taman yang kurang tertata dan tidak terawat;
8. Perkembangan terpusat di sekitar Pantai Teleng Ria;
9. Bermunculan pedagang sektor informal di sekitar kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door;
10. pengelolaan wilayah pantai yang kurang baik, sehingga potensi ekonomi yang dimiliki oleh kawasan tersebut belum dimanfaatkan secara optimal;
11. rendahnya kunjungan wisatawan ke wilayah pantai dan kawasan pantai belum menjadi andalan ekonomi masyarakatnya;
12. program penghijauan belum menjamah wilayah pesisir pantai;
13. kurangnya pohon peneduh, serta kondisi kawasan sangat terik, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan bagi pengunjung;
14. kontur pantai yang landai, justru mengundang pemodal untuk memanfaatkannya untuk kegiatan properti, karena biaya kontruksinya akan relatif iebih rendah dibandingkan dengan yang berkontur tebing;
15. permsalahan dalam pengelolaan sampah, air bersi, sanitasi serta listrik (terkait dengan lampu penerangan).

C. Urgensi

Peningkatan peran Kawasan Teleng Riang da Pancer Door di Desa Sidoaharjo dan Desa Ploso, Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan secara maksimal sebagai kawasan yang berbasis pada potensi alam yang akan didukung dengan upaya peningkatan kenyamanan, keamanan serta keindahan kawasan melalui upaya penataan bangunan dan lingkungannya, menjadi isu pengembangan kawasan, antara lain:

1. Diperlukan adanya upaya penataan dan pengendalian pembangunan kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door.;
2. Perbaikan dan penataan bangunan perdagangan jasa yang sesuai dengan ciri khas kawasan serta memberikan kenyaman bagi wisatawan dan masyarakat di sekitarnya;
3. Penataan kawasan sesuai dengan blok peruntukkan;
4. peningkatan secara efisien dan ramah lingkungan pengembangan transportasi publik kawasan;
5. Penataan lalu lintas, sarana jalan serta ornamen jalan pada jalan utama sesuai dengan tema kawasan sebagai kawasan wisata;

6. pengendalian dan pengaturan intensitas pemanfaatan ruang dan tata massa bangunan;
7. pengembangan RTH Kawasan berupa hutan kota, taman maupun jalur hijau;
8. pengembangan fasilitas yang mendukung upaya pengembangan kawasan perencanaan sebagai kawasan layak kunjungan wisatawan;
9. pengembangan kawasan tanggap bencana;
10. Penyediaan ruang untuk sektor informal seperti keberadaan kios dan PKL;
11. Penyediaan satuan lahan parkir yang aman;
12. Memfasilitasi para pengguna jalan dengan penyediaan trotoar nyaman, dilengkapi tempat duduk dan peneduh/kanopi;
13. Penataan reklame di sepanjang koridor perencanaan;
14. Perbaikan kondisi jalan yang rusak dan peningkatan jalan tanah menjadi jalan aspal;
15. Penyediaan sarana prasarana persampahan;
16. Pengelolaan system sanitasi; dan
17. Pengembangan dan rehabilitasi RTH.

Gambar 2.11 Kondisi Eksisting Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door

BAB III
TINJAUAN KEBIJAKAN

Dalam Bab ini menjelaskan tentang dasar hukum yang menaungi dalam Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

3.1 PERATURAN DAN REGULASI TERKAIT

3.1.1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

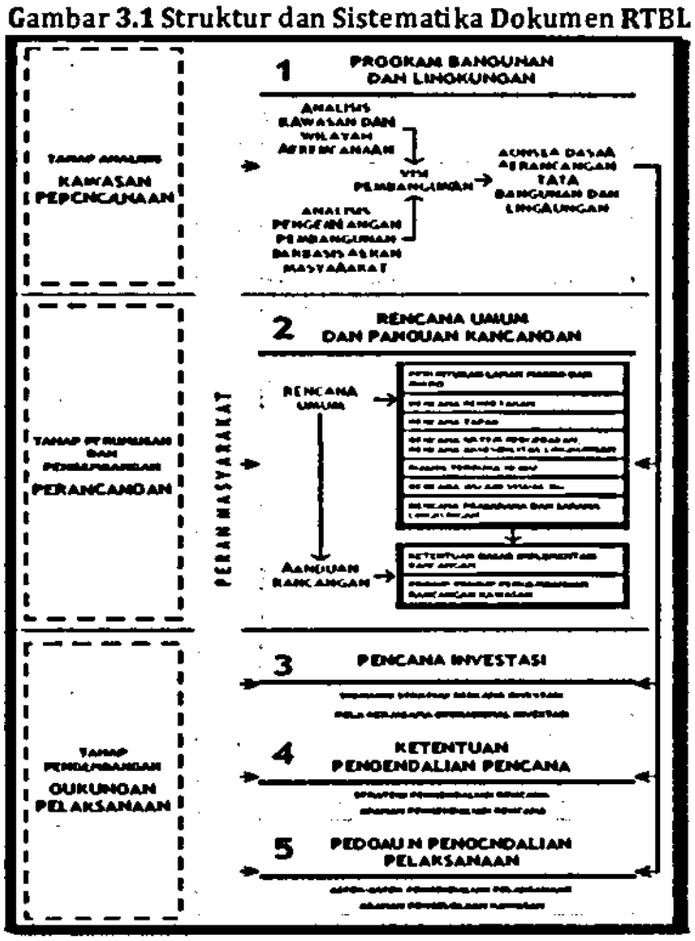
Berikut ini akan dijelaskan materi RTBL berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yaitu :

- Materi pokok Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan meliputi:
  - Program Bangunan dan Lingkungan;
  - Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
  - Rencana Investasi;
  - Ketentuan Pengendalian Rencana;
  - Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.
- Penyusunan Dokumen RTBL dilaksanakan pada suatu kawasan/lingkungan bagian wilayah kabupaten/kota, kawasan perkotaan dan/atau perdesaan meliputi :
  - kawasan baru berkembang cepat;
  - kawasan terbangun;
  - kawasan dilestarikan;
  - kawasan rawan bencana;
  - kawasan gabungan atau campuran dari keempat jenis kawasan pada butir (a), (b), (c) dan/atau (d) tersebut diatas.
- Penyusunan Dokumen RTBL berdasarkan pola penataan bangunan dan lingkungan yang ditetapkan pada kawasan perencanaan, meliputi :

- perbaikan kawasan, seperti penataan lingkungan permukiman kumuh/nelayan (perbaikan kampung), perbaikan desa pusat pertumbuhan, perbaikan kawasan, serta pelestarian kawasan;
- pengembangan kembali kawasan, seperti peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, revitalisasi kawasan, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pasca bencana;
- pembangunan baru kawasan, seperti pembangunan kawasan permukiman (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun – Berdiri Sendiri), pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan terpilih pusat pertumbuhan desa (KTP2D), pembangunan kawasan perbatasan, dan pembangunan kawasan pengendalian ketat (*high-control zone*);
- pelestarian/pelindungan kawasan, seperti pengendalian kawasan pelestarian, revitalisasi kawasan, serta pengendalian kawasan rawan bencana.

Sedangkan Struktur dan Sistematika Dokumen RTBL dapat dilihat pada Gambar di bawah ini.

Gambar 3.1 Struktur dan Sistematika Dokumen RTBL



3.1.1.1 Program Bangunan dan Lingkungan

Program bangunan dan lingkungan merupakan 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. Penyusunan program bangunan dan lingkungan dilakukan melalui analisis kawasan dan wilayah perencanaan termasuk mengenai pengendalian dampak lingkungan, dan analisis pengembangan pembangunan berbasis peran masyarakat, yang menghasilkan konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan.

A. Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan

Analisis Kawasan dan Wilayah Perencanaan merupakan proses untuk mengidentifikasi, menganalisis, memetakan dan mengapresiasi konteks lingkungan dan nilai lokal dari kawasan perencanaan dan wilayah sekitarnya. Manfaat dari analisis ini antara lain untuk :

1. Mendapatkan gambaran kemampuan daya dukung fisik dan lingkungan serta kegiatan sosial ekonomi dan kependudukan yang tengah berlangsung;
2. Mendapatkan kerangka acuan perancangan kawasan yang memuat rencana pengembangan program bangunan dan lingkungan, serta dapat mengangkat nilai kearifan dan karakter khas lokal sesuai dengan spirit dan konteks kawasan perencanaan.

Analisis secara sistematis dilakukan dengan meninjau aspek-aspek sebagai berikut :

- Perkembangan Sosial-Kependudukan yaitu gambaran kegiatan sosial-kependudukan, dengan memahami beberapa aspek, antara lain :
  - Tingkat pertumbuhan penduduk;
  - Jumlah keluarga;
  - Kegiatan sosial penduduk;
  - Tradisl-budaya lokal; dan
  - Perkembangan yang ditentukan secara kultural-tradisional.
- Prospek Pertumbuhan Ekonomi yaitu gambaran sektor pendorong perkembangan ekonomi, antara lain :
  - Kegiatan usaha;
  - Prospek investasi pembangunan;
  - Perkembangan penggunaan tanah;

- ❖ Produktivitas kawasan; dan
- ❖ Kemampuan pendanaan pemerintah daerah.

- Daya Dukung Fisfk dan Lingkungan yang meliputi : kemampuan fisik, lingkungan dan lahan potensial bagi pengembangan kawasan selanjutnya. Beberapa aspek yang harus dipahami antara lain :
  - ❖ Kondisi tata guna lahan;
  - ❖ Kondisi bentang alam kawasan;
  - ❖ Lokasi geografis;
  - ❖ Sumber daya air;
  - ❖ Status-nilal tanah;
  - ❖ Izin lokasi; dan
  - ❖ Kerawanan kawasan terhadap bencana alam.
- Aspek Legal Konsolidasi Lahan Perencanaan yaitu kesiapan administrasi dari lahan yang direncanakan dari segi legalitas hukumnya;
- Daya Dukung Prasarana dan Fasilitas Lingkungan, seperti jenis infrastruktur, jangkauan pelayanan, jumlah penduduk yang terlayani, dan kapasitas pelayanan.
- Kajian Aspek Signifikansi Historis Kawasan yaitu kaitan kedudukan nilai historis kawasan pada konteks yang lebih besar, misalnya sebagai aset pelestarian pada skala kota/regional bahkan pada skala nasional.

Metoda Analisis yang digunakan dalam menyusun RTBL berupa Analisa SWOT, yaitu :

- Kekuatan/Potensl (Stren*gth*) yang dimiliki wilayah perencanaan, yang selama ini tidak atau belum diolah secara maksimal, atau pun terabaikan keberadaannya.
- Kelemahan/Permasalahan (*Weak*ness) internal yang selama inl dihadapi dalam kawasan perencanaan.
- Prospek/Kesempatan (*O*ppor*t*unity) pengembangan yang lebih luas (pada skala perkotaan-perdesaan/regional pada masa yang akan datang.
- Kendala/Hambatan (*Thre*at) yang dihadapi wilayah perencanaan, terutama yang berasal dari faktor eksternal.

Hasil analisis kawasan dan wilayah perencanaan mencakup indikasi program bangunan dan lingkungan yang dapat dikembangkan pada kawasan perencanaan, termasuk pertimbangan dan rekomendasi tentang indikasi potensi kegiatan pembangunan kawasan/lingkungan yang memiliki dampak besar dan penting serta yang memerlukan penyusunan AMDAL sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Analisis Pengembangan Pembangunan Berbasis Peran Masyarakat

Pembangunan berbasis peran masyarakat (community based development) adalah pembangunan dengan orientasi yang 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 Dokumen RTBL harus melibatkan peran aktif masyarakat dalam setiap tahap kegiatan. Manfaat dari analisis ini antara lain :

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

Prinsip utama dari analisis ini adalah sebagai berikut :

- Berdasarkan kesepakatan dan hasil kerjasama

  Kesepakatan yang dicapai adalah hasil dialog dan negosiasi berbagai pihak yang terlibat atau pun 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 berldprah.

Tahapan Perencanaan Partisipatif yang akan dilakukan berupa :

1. Persiapan yaitu pengenalan program yang akan dilakukan kepada masyarakat terkait, pembentukan kelompok, pendefinisian pihak terkait, penentuan pendekatan pihak terkait. dan penyusunan strategi pengumpulan informasi;
2. Identifikasi aspirasi dan analisis permasalahan yaitu penyusunan tujuan, kebutuhan, dan kepentingan semua pihak, pelibatan seluruh pemangku kepentingan (stakeholders), penciptaan dan sosialisasi mekanisme, serta analisis kebutuhan dan sumber daya pengembangan kawasan;
3. Analisis perilaku lingkungan, terutama mengenai interaksi kawasan perkotaan yang sudah memiliki struktur kota yang solid pada kawasan perencanaan;
4. Rencana pengembangan berupa pedoman utama, arahan pengembangan, kepentingan prioritas, identifikasi hambatan, identifikasi sumber daya, dan visi pengembangan kawasan;
5. Strategi pengembangan dan publikasi pada perencanaan tahapan, monitoring dan evaluasi, persetujuan legal, strategi kerja sama dengan wakil-waldl komunitas, penyebaran informasi dan publikasi program;
6. Penerapan rencana berupa publikasi rencana pelaksanaan, adaptasi perubahan, peninjauan dan kaji ulang (review) berkala bersama dengan komunitas dan seluruh masyarakat

Bentuk-bentuk Partisipasi Masyarakat.antara lain :

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

Proses Partisipasi Masyarakat terdapat pada tahap :

1. Persiapan : sosialisasi kepada masyarakat. identifikasi organisasi masyarakat setempat. dan penunjukan organisasi masyarakat setempat.
2. Perencanaan Tahunan : penyusunan visi-misi kegiatan, partisipasi swadaya masyarakat dalam pendanaan suatu kegiatan.

3. Perancangan : partisipasi dalam memberikan masukan dan pengambilan keputusan perancangan lingkungan/kawasan.
4. Pelelangan : partisipasi masyarakat dan swasta dalam pembangunan fisik.
5. Pelaksanaan : partisipasi masyarakat sebagai tenaga kerja dan partisipasi (bantuan) masyarakat dalam pengadaan bahan bangunan.
6. Monitoring dan Evaluasi : partisipasi dalam pelaksanaan monitoring dan evaluasi kegiatan.

C. Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan

Konsep Dasar Perancangan Tata Bangunan dan Lingkungan merupakan hasil tahapan analisis program bangunan dan lingkungan, memuat gambaran dasar penataan pada lahan perencanaan yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan penjabaran gagasan desain secara lebih detail dari masing-masing elemen desain. Manfaat disusunnya konsep dasar ini antara lain :

1. Mengarahkan penyusunan visi dan karakter perancangan;
2. Mengendalikan suatu intervensi desain lingkungan sehingga berdampak baik, terarah dan terukur terhadap suatu kawasan yang direncanakan;
3. Mengintegrasikan desain elemen-elemen kota yang berpengaruh pada suatu perencanaan kawasan;
4. Mengarahkan indikasi program dan desain penataan yang tepat pada tiap subbagian kawasan yang direncanakan.

Komponen Dasar Perancangan terdiri dari :

- Visi Pembangunan, yaitu gambaran spesifik karakter lingkungan di masa mendatang yang akan dicapai sebagai hasil akhir penataan suatu kawasan yang direncanakan, disesuaikan dengan seluruh kebijakan dan rencana tata ruang yang berlaku pada daerah tersebut

  Kriteria Penetapan Isi dari Visi Pembangunan terdiri dari :

  - ❖ Spesifik mengacu pada konteks setempat;
  - ❖ Memiiiild spirit untuk membentuk/memperkuat karakter dan identitas suatu tempat;
  - ❖ Memperkuat/memperjelas struktur ruang lingkungan/kawasan dalam konteks makro;
  - ❖ Realistis dan rasional: penetapan visi yang memungkinkan dicapai pada kurun waktu penataan dan secara rasional memungkinkan untuk dicapai berdasarkan konteks dan potensi yang ada;

- ❖ Kinerja dan sasaran terukur;
- ❖ Mempertimbangkan berbagai sumber daya dukung lingkungan;
- ❖ Memperhatikan kepentingan masyarakat pengguna/masyarakat lokal.

- Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan, yaitu suatu gagasan perancangan dasar pada skala makro, dari intervensi desain struktur tata bangunan dan lingkungan yang hendak dicapai pada kawasan perencanaan, terkait dengan struktur keruangan yang berintegrasi dengan kawasan sekitarnya secara luas, dan dengan mengintegrasikan seluruh komponen perancangan kawasan yang ada.

  Kriteria Penyusunan Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan terdiri dari :

  - ❖ Merupakan perwujudan realistis dari Visi Pembangunan.
  - ❖ Merupakan sintesa dari identifikasi permasalahan, potensi dan prospek kawasan perencanaan yang dilakukan pada tahapan analisis.
  - ❖ Membentuk/memperkuat karakter dan identitas suatu tempat.
  - ❖ Memperhatikan keterkaitan makro dengan struktur ruang kota, dan keterkaitan mikro dengan lingkungan eksisting sekitarnya.
  - ❖ Mengintegrasikan seluruh elemen rancang lingkungan.

- Konsep Komponen Perancangan Kawasan, yaitu suatu gagasan perancangan dasar yang dapat merumuskan komponen-komponen perancangan kawasan (peruntukan, intensitas, dll). Secara sistematis, konsep harus mencakup gagasan yang komprehensif dan terintegrasi terhadap komponen-komponen perancangan kawasan, yang meliputi kriteria sebagai berikut :

  - ❖ 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;
  - ❖ Pelestarian bangunan dan lingkungan.

- Blok-blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya, yaitu pembagian suatu kawasan perencanaan menjadi blok-blok pengembangan yang lebih kecil sehingga strategi dan program pengembangannya dapat iebih terarah dan rinci.

  Kriteria Penetapan Blok-Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganan Penetapan atau pun pembagian blok pengembangan dapat didasarkan pada :

❖ Secara fungsional :

- Kesamaan fungsi, karakter eksisting atau pun karakter yang ingin diciptakan;
- Kesamaan dan potensi pengembangan;
- Kebutuhan pemilahan dan organisasi pekerjaan serta strategi pengembangannya.

❖ Secara fisik:

- Morfologi blok;
- Pola/pattern blok;
- Kemudahan implementasi dan prioritas strategi.

❖ Dari sisi lingkungan (daya dukung dan kelestarian ekologi lingkungan):

- Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan, dan perwujudan sistem ekologis yang berkelanjutan;
- Peningkatan kualitas kehidupan ruang publik melalui penyediaan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik serta berwawasan ekologis.
- Dari sisi pemangku kepentingan yaitu tercapainya keseimbangan berbagai kepentingan yang ada antarpara pelaku.

3.1.1.2 Rencana Umum Panduan Rancangan

Rencana Umum dan Panduan Rancangan merupakan 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. Sedangkan 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.

A. Rencana Umum

Rencana Umum merupakan ketentuan-ketentuan rancangan tata bangunan dan lingkungan yang bersifat umum dalam mewujudkan lingkungan/kawasan perencanaan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan. Manfaat disusunnya Rencana Umum antara lain :

- Memberi arahan lugas dan sistematis bagi implementasi ketentuan dasar dari perancangan tata bangunan dan lingkungan.

- Memberi gambaran simulasi bangunan secara keruangan (3-dimensional) sebagai model penerapan seluruh arahan materi pokok rencana tata bangunan dan lingkungan.
- Memudahkan pengembangan desain sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
- Memudahkan pengelolaan, pengendalian pelaksanaan dan pengoperasian kawasan sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
- Mencapai intervensi desain kawasan yang berdampak baik, terarah dan terukur pada suatu kawasan yang direncanakan.
- Mencapai integrasi elemen-elemen desain yang berpengaruh pada suatu perancangan kawasan.

Materi rencana umum disusun untuk mempertimbangkan potensi dalam mengakomodasi komponen-komponen rancangan suatu kawasan sebagai berikut:

➢ <u>Struktur Peruntukan Lahan</u>

Struktur Peruntukan Lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah. Manfaat disusunnya struktur peruntukan lahan ini antara lain :

1. Meningkatkan keseimbangan kualitas kehidupan lingkungan dengan membentuk ruang-ruang kota/lingkungan yang hidup secara fisik (*vibrant*) dan ekonomi (*viable*), layak huni dan seimbang, serta meningkatkan kualitas hidup pengguna dan kualitas lingkungan;
2. Mengoptimalkan alokasi penggunaan dan penguasaan lahan baik secara makro maupun mikro;
3. Mengalokasikan fungsi/kegiatan pendukung bagi jenis peruntukan yang ada;
4. Menciptakan integrasi aktivitas ruang sosial (*socio-spatial integration*) antar penggunanya;
5. Menciptakan keragaman lingkungan (*diversity*) dan keseimbangan yang akan mendorong terciptanya kegiatankegiatan yang berbeda namun produktif;
6. Mengoptimalkan prediksi/projeksi kepadatan lingkungan dan interaksi sosial yang direncanakan.

Komponen Penataan struktur peruntukan lahan terdiri dari :

- Peruntukan Lahan Makro, yaitu rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada suatu wilayah tertentu yang juga disebut dengan tata guna lahan. Peruntukan ini bersifat mutlak karena telah diatur pada ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
- Peruntukan Lahan Mikro, yaitu peruntukan lahan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci (termasuk secara vertikal) berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menentukan. Hal-hal yang diatur adalah :
  - Peruntukan lantai dasar, lantai atas, maupun lantai besmen;
  - Peruntukan lahan tertentu, misalnya berkaitan dengan konteks lahan perkotaan-perdesaan, konteks bentang alam/lingkungan konservasi, atau pun konteks tematikal pengaturan pada spot ruang bertema tertentu.

Dalam penetapan peruntukan lahan mikro ini masih terbuka kemungkinan untuk melibatkan berbagai masukan desain hasil interaksi berbagai pihak seperti perancang/penata kota, pihak pemilik lahan, ataupun pihak pemakai/pengguna/masyarakat untuk melahirkan suatu lingkungan dengan ruang-ruang yang berkarakter tertentu sesuai dengan konsep struktur perancangan kawasan.

Penetapan ini tidak berarti memperbaiki alokasi tata guna lahan pada aturan rencana tata ruang wilayah yang ada, namun berupa tata guna yang diterapkan dengan skala keruangan yang lebih rinci, misalnya secara vertikal per lantai.

Prinsip-prinsip penataan Struktur Peruntukan Lahan terdiri dari :

- Secara Fungsional meliputi penataan :
  - Keragaman tata guna yang seimbang, saling menunjang (compatible) dan terintegrasi
  - Penetapan kaitan secara fungsional antar berbagai jenis peruntukan untuk mendukung prinsip keragaman yang seimbang dan saiing menguntungkan namun tidak memberikan dampak penting terhadap fungsi utama lingkungan;
  - Penetapan besaran komponen tata bangunan yang dapat mengadaptasi dan mengadopsi kebutuhan keragaman fungsi/peruntukan dalam blok/kaveling/ bangunannya;
  - Penetapan peruntukan mengantisipasi aktivitas interaksi sosial yang direncanakan, dengan tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah;
  - Penetapan kualitas ruang yang menyediakan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik, berwawasan ekologis, serta tanggap terhadap tuntutan ekonomi dan sosial.
  - Pola distribusi jenis peruntukan yang mendorong terciptanya interaksi aktivitas

- Penyebaran distribusi jenis peruntukan lahan mikro yang diatur secara keruangan untuk membentuk ruang-ruang kota yang hidup, layak huni, serta menciptakan kualitas taraf hidup;
- Pembentukan kualitas lingkungan yang optimal, terutama dengan adanya interaksi antara aktivitas pejalan kaki di muka bangunan dan aktivitas di lantai dasar bangunan.
- Pengaturan pengelolaan area peruntukan

  Penetapan distribusi persentase jenis peruntukan lahan mikro yang akan dikelola dan dikendalikan oleh pemerintah daerah, di antaranya Ruang Terbuka Hijau, Daerah Milik Jalan (Damija), dan fasilitas umum.
- Pengaturan kepadatan pengembangan kawasan dengan pertimbangan :
- Daya dukung dan karakter kawasan tersebut;
- Variasi/pencampuran peruntukan.

- Secara Fisik, meliputi :
  - Estetika, karakter, dan citra kawasan
  - Penetapan pengendalian peruntukan yang mendukung karakter khas kawasan yang telah ada atau pun yang ingin dibentuk;
  - Penetapan pengaruh ideologi, nilai-nilai sosial budaya setempat, misalnya bangunan masjid dengan peruntukan fasilitas umum diorientasikan pada pusat lingkungan/kawasan.
  - Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi
  - Penciptaan keseimbangan tata guna lahan yang berorientasi pada pemakai bangunan dan ramah pejalan kaki;
  - Penetapan alokasi untuk fasiiitas umum dan fasilitas sosial yang ditempatkan sebagai pusat lingkungan yang dapat dijangkau pejalan kaki;
  - Penetapan peruntukan lahan yang tidak saja melibatkan pertimbangan fisik, tetapi juga sosial budaya dan perilaku pemakai/aktivitas lingkungan yang dikehendaki.
- Dari sisi Lingkungan, meliputi :
  - Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar

  Penciptaan karakter lingkungan yang tanggap dan integral dengan karakter peruntukan eksisting lingkungan sekitar;
  - Keseimbangan peruntukan lahan dengan daya dukung lingkungan

- Penetapan peruntukan lahan yang mempertimbangkan daya dukung lingkungan, namun tetap dapat memperkuat karakter kawasan tersebut;
- Pengaturan peruntukan lahan secara ketat dan detail pada kawasan khusus konservasi hijau.
- Kelestarian ekologis kawasan

Penetapan peruntukan lahan yang tanggap terhadap topografi dan kepentingan kelestarian lingkungan dengan meminimalkan penyebaran area terbangun dan perkerasan serta beradaptasi dengan tatanan kontur yang ada.

➢ Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya. Manfaat disusunnya intensitas pemanfaatan lahan antara lain :

1. Mencapai efisiensi dan efektivitas pemanfaatan lahan secara adil;
2. Mendapatkan distribusi kepadatan kawasan yang selaras pada batas daerah yang direncanakan berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah yang terkait;
3. Mendapatkan distribusi berbagai elemen intensitas lahan pemanfaatan lahan (Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Daerah Hijau, dan Koefisien Tapak Besmen) yang dapat mendukung berbagai karakter khas dari berbagai subarea yang direncanakan;
4. Merangsang pertumbuhan kota dan berdampak langsung pada perekonomian kawasan;
5. Mencapai keseimbangan, kaitan dan keterpaduan dari berbagai elemen intensitas pemanfaatan lahan dalam hal pencapaian kinerja fungsi, estetis dan sosial, antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya.

Komponen Penataan intensitas pemanfaatan lahan terdiri dari :

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai;
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB), yaitu angka desimal perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- Koefisien Daerah Hijau (KDH), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai;

- Koefisien Tapak Besmen (KTB), yaitu angka persentase perbandingan antara luas tapak besmen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan, terdiri atas :
  - Insentif Luas Bangunan, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB;
  - Insentif Langsung, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu; termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum.
- Sistem Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (TDR=*Transfer of Development Right*), yaitu hak pemilik bangunan/pengembang yang dapat dialihkan kepada pihak atau lahan lain, yang dihitung berdasarkan pengalihan nilai KLB, yaitu selisih antara KLB aturan dan KLB terbangun.

  Maksimum KLB yang dapat dialihkan pada umumnya sebesar 10% dari nilai KLB yang ditetapkan. Pengalihan nilai KLB hanya dimungkinkan bila terletak dalam satu daerah perencanaan yang sama dan terpadu, serta yang bersangkutan telah memanfaatkan minimal 60% KLB-nya dari KLB yang sudah ditetapkan pada daerah perencanaan. Pengalihan ini terdiri atas :
  - Hak Pembangunan Bawah Tanah, hak ini memungkinkan pembangunan fungsi-hungsi di bawah tanah yang tidak diperhitungkan ke dalam KLB yang dimiliki bangunan gedung di atasnya, dengan memenuhi kriteria sesuai Peraturan Menteri PU No. 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
  - Hak Pembangunan Layang (*Air Right Development*), merupakan mekanisme yang mirip dengan Hak Pembangunan Bawah Tanah, namun berlaku untuk pembangunan di atas prasarana umum (melayang), seperti jalan, yaitu berupa bangunan pedestrian layang atau bangunan komersial layang, dengan ketentuan sesuai Peraturan Menteri PU No. 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

  Prinsip-prinsip Penataan Intensitas Pemanfaatan Lahan antara lain :
- Secara Fungsional meliputi :
  - Kejelasan distribusi intensitas pemanfaatan lahan, yaitu pengarahan sistem pengaturan dan distribusi luas lantai maksimum yang dapat dibangun di berbagai subbagian kawasan sehingga tercipta besaran ruang/bangunan yang akan

menempati lahan sesuai dengan masing-masing peruntukan lahan yang ditetapkan.

- Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki, yaitu penciptaan keseimbangan lingkungan yang berorientasi pada pemakai bangunan berskala ramah pejalan kaki, sekaligus menghidupkan ruang kota dengan berbagai aktivitas pada tingkat lingkungan pejalan kaki.
- Kejelasan skala pengembangan, yaitu :
  - Penggambaran skala pengembangan pada kawasan perencanaan tertentu dengan arahan fungsi yang ditetapkan;
  - Penciptaan suatu skala pengembangan yang mengaitkan satu komponen dengan komponen lain (misalnya antara KLB dan tinggi bangunan) secara tepat untuk membatasi pengembangan lahan sesuai dengan daya dukung atau kapasitas infrastruktur yang ada.

- Pengaturan kepadatan pengembangan kawasan (*development density*) yang memperhatikan :
  - Pengarahan distribusi kepadatan lahan yang tepat untuk mencapai nilai tambah yang dikehendaki sesuai dengan ketentuan daya dukung dan karakter kawasan tersebut;
  - Pembatasan besaran nilai dari komponen Intensitas Pemanfaatan Lahan yang tepat agar tercapai kenyamanan iklim mikro berskala lingkungan;
  - Penggunaan beberapa satuan unit per hektar yang berbeda antara perencanaan kawasan pemuldman (lebih menitikberatkan pada KDB) dan kawasan komersial (lebih menitikberatkan pada kombinasi KLB dan KDB);
  - Penyelesaian suatu kawasan padat yang diarahkan sebagai kawasan pembangunan kompak dan terpadu (compact and integrated *development*) melalui pengaturan peruntukan campuran serta jenis kepadatan yang beragam.

- Secara Fisik meliputi penataan Estetika, karakter dan citra (*image*) kawasan melalui:
  - Penetapan kepadatan kelompok bangunan dalam kawasan perencanaan melalui pengaturan besaran berbagai elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan yang ada (seperti KDB, KLB, KTB, dan KDH) yang mendukung terciptanya berbagai karakter khas dari berbagai sub area;

- Pembentukan cltra lingkungan yang tepat melalui pembatasan nilai-nilai dari elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan (misalnya pembatasan KDB dan KLB secara khusus) untuk membentuk lingkungan yang berjati diri.

- Secara Lingkungan, meliputi :
  - Keseimbangan kawasan perencanaan dengan wilayah sekitar, melalui Pengaturan keseimbangan, kaitan dan keterpaduan berbagai elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan dalam hal fungsi, estetis dan sosial, agar mencapai keselaras serasian antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya.
  - Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan melalui :
    - Penentuan kepadatan khusus pada kawasan/kondisi lingkungan tertentu seperti: daerah bantaran sungai, daerah khusus resapan, daerah konservasi hijau, atau pun daerah yang memiiild kemiringan lahan lebih dari 25%.
    - Penentuan kepadatan kawasan perencanaan dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan, pelestarian ekosistem, namun tetap dapat memperkuat karakter kawasan. Salah satunya adalah pada lahan rawan bencana alam, yang kepadatan bangunannya harus dikendalikan dengan ketat, bahkan bila perlu hingga 0 (nol) unit per hektar.
  - Pelestarian ekologis kawasan melalui :
    - Penetapan ambang Intensitas Pemanfaatan lahan secara merata (terutama KLB rata-rata) dapat memakai sistem deposit, yaitu lebih rendah daripada kapasitas maksimumnya berdasarkan pertimbangan ekologis, di mana kelebihan kapasitas tersebut disimpan sebagai cadangan perkembangan masa mendatang, ataupun dialihkan ke bagian lain dalam kawasan perencanaan yang sama;
    - Pembatasan besaran beberapa elemen yang terkait dengan pembentukan ruang terbuka dan penghijauan, seperti KDB dan KDH yang tepat, untuk membatasi luas lahan yang terbangun atau tertutup perkerasan sebagai upaya melestarikan ekosistem, sehingga lingkungan yang bersangkutan masih memiliki sisa tanah sebanyak-banyaknya, yang diperuntukkan bagi penghijauan atau ruang terbuka, dan dapat menyerap/mengalirkan air hujan ke dalam tanah;
    - Penetapan distribusi daerah hijau yang menyeluruh, termasuk dan tidak terkecuali, bangunan-bangunan berlantai sedang ataupun tinggi dalam hal penyediaan ruang terbuka hijau pada daerah podium atau daerah atap bangunan tersebut;

- Penetapan kebutuhan ruang terbuka ini juga dimungkinkan untuk melayani kebutuhan di luar lingkungan perencanaan.

- Pemberdayaan kawasan melalui :
  - Peningkatan promosi pembangunan melalui peningkatan nilai tanah dan distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan yang tepat pada kawasan perencanaan dalam konteks lingkungan skala regional;
  - Peningkatan hubungan fungsional antarberbagai jenis peruntukan dalam kawasan perencanaan melalui alokasi distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan yang saling terkait, seimbang dan terpadu;
  - Peningkatan modifikasi desain/pengembangan sesuai karakter setempat

- Dari SIsI Pemangku Kepentingan, melalui kepentingan bersama antar pelaku kota, yaitu :
  - Penetapan berbagai Insentif-dislnsentlf pembangunan untuk mencapai keseimbangan distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan bagi keuntungan bersama dari berbagai pihak (pengelola, pemerintah daerah setempat pengembang, pemilik lahan dan masyarakat umum);
  - Diperlukan nilai besaran elemen yang tepat (misalnya KDB) yang membantu pembentukan ruang terbuka sebagai tempat interaksi sosial manusia penggunanya;
  - Penentuan berbagai Insentif-dislnsentlf pembangunan, baik berupa Insentif Luas Bangunan maupun Insentif Langsung yang diarahkan kompensasinya untuk dapat terkait dengan penyediaan berbagai fasilitas bagi kepentingan publik, seperti jalur pejalan kaki, arkade, ruang terbuka umum, atau pun fasilitas bersama;
  - Penentuan mekanisme pengendalian atas pemberian Insentif, khususnya dalam mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan penggunaan fasilitas yang disediakan pada masa pemakaiannya, misalnya arkade yang diubah peruntukannya kembali menjadi area privat atau fasilitas umum yang dihilangkan oleh pengembangnya setelah masa pemakaian.

- <u>Tata Bangunan</u>

Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen : blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang

akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

Tata Bangunan juga merupakan sistem perencanaan sebagai bagian dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya, termasuk sarana dan prasarananya pada suatu lingkungan binaan baik di perkotaan maupun di perdesaan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dengan aturan tata ruang yang berlaku dalam RTRW Kabupaten/Kota, dan rencana rincinya.

Manfaat disusunnya Tata Bangunan ini antara lain :

1. Mewujudkan kawasan yang selaras dengan morfologi perkembangan area tersebut serta keserasian dan keterpaduan pengaturan konfigurasi blok, kaveling dan bangunan;
2. Meningkatkan kualitas ruang kota yang aman, nyaman, sehat, menarik, dan berwawasan ekologis, serta akomodatif terhadap keragaman kegiatan;
3. Mengoptimalkan keserasian antara ruang luar bangunan dan lingkungan publik sehingga tercipta ruang-ruang antarbangunan yang interaktif;
4. Menciptakan berbagai citra dan karakter khas dari berbagai sub area yang direncanakan;
5. Mencapai keseimbangan, kaitan dan keterpaduan dari berbagai elemen tata bangunan dalam hal pencapaian kinerja, fungsi, estetis dan sosial, antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya;
6. Mencapai lingkungan yang tanggap terhadap tuntutan kondisi ekonomi serta terciptanya integrasi sosial secara keruangan.

Komponen Penataan Tata Bangunan terdiri dari :

- Pengaturan Blok Lingkungan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, di mana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas :
  - Bentuk dan Ukuran Blok;
  - Pengelompokan dan Konfigurasi Blok;
  - Ruang terbuka dan tata hijau.
- Pengaturan Kaveling/Petak Lahan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam blok menjadi sejumlah kaveling/petak lahan dengan ukuran, bentuk, pengelompokan dan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas :
  - Bentuk dan Ukuran Kaveling;
  - Pengelompokan dan Konfigurasi Kaveling;
  - Ruang terbuka dan tata hijau.

- Pengaturan Bangunan, yaitu perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini terdiri atas :
  - Pengelompokan Bangunan;
  - Letak dan Orientasi Bangunan;
  - Sosok Massa Bangunan;
  - Ekspresi Arsitektur Bangunan.
- Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan, yaitu perencanaan pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini terdiri atas :
  - Ketinggian Bangunan;
  - Komposisi Garis Langit Bangunan;
  - Ketinggian Lantai Bangunan.

Prinsip-prinsip Pengendalian Tata Bangunan terdiri dari :

- Secara Fungsional, meliputi :
  - Optimalisasi dan efisiensi
  - Penentuan desain kaveling/blok yang paling optimal dan efisien bagi lingkungan secara spesifik dan khas, terkait dengan pemenuhan aspek-aspek fungsional, visual, dan kualitas lingkungan;
  - Penentuan dan pembatasan berbagai bentuk dan ukuran blok, kaveling dan bangunan yang paling tepat pada berbagai subkawasan dengan tetap mengupayakan keseimbangan, kaitan dan paduan di antaranya.
  - Kejelasan pendefinisian ruang yang diciptakan
  - Penentuan panduan umum penempatan deretan bangunan yang membentuk lingkupan/enclosure dalam mendefinisikan ruang tertentu;
  - Pembentukan batasan yang jelas antara ruang publik di muka bangunan dan ruang privat di belakang batas lahan privat yang ditempati bangunan.
  - Keragaman fungsi dan aktivitas yang diwadahi
  - Penetapan komponen tata bangunan yang dapat mengadaptasi dan mengadopsi kebutuhan keragaman fungsl/peruntukan dalam blok/kaveling/bangunannya;
  - Penetapan desain yang dapat mengantisipasi kaitan kepadatan bangunan/kaveling/blok dengan aktivitas interaksi sosial yang direncanakan;

- Peningkatan kualitas ruang dengan menyediakan lingkungan yang aman, nyaman, sehat, menarik, berwawasan ekologis, serta tanggap terhadap tuntutan ekonomi dan sosial.
- Skala dan proporsi ruang yang berorientasi pada pejalan kald
- Penciptaan keseimbangan tata bangunan yang berorientasi pada "ramah pejalan kaki", sekaligus menghidupkan ruang wilayah dengan berbagai aktivitas pada tingkat lingkungan pejalan kaki;
- Skala dan proporsi harus mempertimbangkan aspek visual dari skala manusiawi yang tercipta pada pejalan kaki;
- Peningkatan kualitas fisik lingkungan secara optimal dari interaksi antara aktivitas pejalan kaki di muka bangunan dan aktivitas di lantai dasar bangunan, atau pun adanya peningkatan kualitas visual dari penyelesaian dinding muka bangunan yang berhadapan langsung sehingga dapat dinikmati oleh pejalan kald.
- Fleksibilitas

  Penentuan panduan tata bangunan yang akomodatif terhadap kemungkinan pengembangan fungsi yang beragam sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial dan jaman.
- Pola hubungan/konektivitas
- Penciptaan kejelasan hubungan arahan antarbangunan/kaveling/blok satu sama lainnya yang dapat berorientasi pada pusat lingkungan/kawasan agar menjamin terciptanya interaksi sosial antar pemakainya serta mendukung pemecahan masalah keamanan lingkungan dengan pengawasan bersama;
- Penetapan pengelompokan bangunan/kaveling/blok yang tersebar dalam lingkungan namun memiiild kaitan satu sama lain dengan adanya jalur penghubung yang dapat berbentuk jalur pedestrian, ruang antarbangunan, jalur tembus lantai dasar, dan jalur penghubung lantai atas;
- Penetapan kepentingan yang menghidupkan kaitan aktivitas publik di muka bangunan/lahan yang bersangkutan tanpa meninggalkan kepentingan penciptaan privasi pemilik bangunan pada lahan privat.
- Kejelasan orientasi dan kontinuitas
- Penciptaan panduan desain bangunan/kaveling/blok yang dapat berorientasi kepada pusat lingkungan komunitasnya;
- Penciptaan kontinuitas ruang publik, yang paling dirasakan manfaatnya terutama oleh pejalan kaki, termasuk ruang publik yang disumbangkan dari ruang privat (misalnya berupa arkade atau kolonade).

- Kemudahan layanan

  Penetapan keseimbangan tata bangunan dari blok/kaveling/bangunan yang memudahkan pelayanan dari fungsi yang diwadahi.

- Menghindari eksklusivitas

  Penciptaan kualitas lingkungan binaan yang dapat berintegrasi dengan lingkungan sekitar yang berskala iebih makro, serta menghindari eksklusivitas dari pengembangan lingkungan/kawasan.

- Secara Fislk dan Nonfisik, meliputi penataan :
  - Pola, dimensi, dan standar umum
  - Penetapan batasan umum terhadap blok, kaveling dan massa bangunan sehubungan dengan arahan pengembangan dan fungsi/kegiatan yang mewadahinya;
  - Penetapan batasan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Samping/Belakang Bangunan (GSpB/GSbB), Garis Muka Bangunan (GMB), atau pun batasan spesifik lain, seperti Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Pantai, yang terkait dengan kondisi kawasan perencanaan;
  - Penetapan arahan umum dimensi/luas bangunan dengan merujuk pada kebutuhan tipe dan langgam bangunan yang akan diciptakan, misalnya penetapan atas tipe bangunan hunian tunggal, kopel, deret, atas jenis bangunan Wlsma Taman (WTm) atau rumah tipe villa, Wisma Sedang (WSd) dan Wisma Besar (WBs).
  - Estetika, karakter dan citra (image) kawasan
  - Pengendalian kepadatan gugusan bangunan/kaveling/blok dalam kawasan perencanaan yang menciptakan karakter khas dan berjati diri;
  - Penetapan desain yang memenuhi kualitas visual yang diharapkan;
  - Penetapan pengaruh ideologi, nilai-nilai sosial budaya setempat, aksentuasi, dan makna ruang yang akan diciptakan;
  - Penciptaan kaitan citra dan karakter visual hasil dari komposisi garis langit (skyline) deret bangunan yang tidak hanya berskala setempat, melainkan juga berskala kawasan/wilayah.
  - Kualitas fisik

    Penetapan desain yang memenuhi kenyamanan pemakai dan pejalan kaki, kenyamanan sirkulasi udara dan sinar matahari, serta klimatologi.
  - Ekspresi bangunan dan lingkungan
  - Penetapan panduan ekspresi arsitektur yang memperkaya dan mengembangkan arsitektur khas Indonesia;

- Penciptaan ruang wilayah/lingkungan yang bermakna dan terkait dengan jati diri setempat tidak bersifat figuratif, serta berkorelasi dengan kultur perilaku/budaya, nilai-nilai historis dan kehidupan khas setempat;
- Penetapan panduan jenis langgam/gaya bangunan yang mengacu pada kontekstualitas lingkungan sekitar, terutama yang memang sudah memiliki langgam tertentu ataupun pada daerah yang dipugar;
- Penetapan panduan insentif bagi bangunan yang menerapkan karakter wujud bangunan tertentu yang secara spesifik memiliki nilai tambah yang ditetapkan, misalnya bangunan berkonsep arsitektur hijau, dan arsitektur tradisional.

➧ Dari Sisl Lingkungan, meliputi :

- Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar, yaitu : Penciptaan karakter lingkungan yang tanggap dan integral dengan karakter eksisting struktur lingkungan;
- Keseimbangannya dengan daya dukung lingkungan, yaitu : Penetapan kepadatan gugusan bangunan/kaveling/blok dalam kawasan perencanaan yang mempertimbangkan daya dukung lingkungan, namun dapat memperkuat karakter kawasan.
- Kelestarian ekologis kawasan
- Penetapan besaran komponen tata bangunan tertentu (misalnya konfigurasi kaveling dan orientasi bangunan) yang tanggap terhadap topografi dengan menetapkan minimum kepadatan dan ukuran kaveling yang dapat diakomodasi, serta meminimalkan perubahan ekstrim (cut-*fill*);
- Pembatasan besaran pada kawasan khusus konservasi hijau;
- Pembatasan yang tanggap terhadap topografi dan kepentingan kelestarian lingkungan dengan meminimalkan penyebaran area terbangun dan perkerasan serta mengadaptasi tatanan kontur yang ada.
- Pemberdayaan kawasan

Peningkatan modifikasi desain/pengembangan yang sesuai dengan karakter lokal.

➢ <u>Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung</u>

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki (termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia), sistem dan sarana transit, sistem parkir, perencanaan jalur pelayanan lingkungan, dan sistem jaringan penghubung. Manfaat disusunnya sistem sirkulasi dan jalur penghubung ini antara lain :

1. Mengoptimalkan efisiensi pemanfaatan prasarana jalan dengan jenis arus pergerakan yang terjadi;
2. Mendapatkan distribusi atau penyebaran pergerakan yang selaras dengan jenis aktivitas yang diwadahi sehingga dicapai ketertiban;
3. Mencapai kinerja fungsi serta keseimbangan, kaitan, keterpaduan dari berbagai elemen pergerakan, lingkungan dan sosial, antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya.

Komponen Penataan sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari :

1. Sistem jaringan jalan dan pergerakannya, yaitu rancangan sistem pergerakan yang terkait, antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan arteri, kolektor dan jalan lingkungan/lokal) dan jenis pergerakan yang melaluinya, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling;
2. Sistem sirkulasi kendaraan umum, yaitu rancangan sistem arus pergerakan kendaraan umum formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan;
3. Sistem sirkulasi kendaraan pribadi, yaitu rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan pada kawasan perencanaan;
4. Sistem sirkulasi kendaraan umum informal setempat, yaitu rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan umum dari sektor informal, seperti ojek, becak, andong, dan sejenisnya, yang dipetakan pada hirarld/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan;
5. Sistem pergerakan transit, yaitu rancangan sistem perpindahan arus pergerakan dari dua atau lebih moda transportasi yang berbeda, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan;
6. Sistem parkir, yaitu rancangan sistem gerakan arus masuk dan keluar kaveling atau grup kaveling untuk parkir kendaraan di dalam internal kaveling;
7. Sistem perencanaan jalur servis/pelayanan lingkungan, yaitu rancangan sistem arus pergerakan dari kendaraan servis (seperti pengangkut sampah, pengangkut barang dan kendaraan pemadam kebakaran) dari suatu kaveling atau blok lingkungan tertentu, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
8. Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda, yaitu rancangan sistem arus pejalan kaki (termasuk penyandang cacat dan lanjut usia) dan pemakai sepeda, yang khusus disediakan pada kawasan perencanaan;

9. Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (*pedestrian linkage*), yaitu rancangan sistem jaringan berbagai jalur penghubung yang memungkinkan menembus beberapa bangunan atau pun beberapa kaveling tertentu dan dimanfaatkan bagi kepentingan jalur publik. Jalur penghubung terpadu ini dibutuhkan terutama pada daerah dengan intensitas kegiatan tinggi dan beragam, seperti pada area komersial lingkungan permukiman atau area fungsi campuran (*mixed-used*). Jalur penghubung terpadu harus dapat memberikan kemudahan aksesibilitas bagi pejalan kaki.

Prinsip-prinsip penataan Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung terdiri dari :

- Secara Fungsional, meliputi :
  - Kejelasan sistem sirkulasi;
    Perencanaan sistem sirkulasi yang jelas dan mudah dipahami tentang sistem kaitan antara jejaring jalur-jalur utama, jalur sekunder, dan jalur lokal sesuai hirarki/kelas jalan;
  - Mobilitas publik;
  - Peningkatan kaitan antar sistem sirkulasi pada kawasan perencanaan dengan sistem sirkulasi kawasan sekitar;
  - Penciptaan sistem sirkulasi yang mudah di akses sebesar-besarnya oleh publik termasuk penyandang cacat dan lanjut usia (difabel), sehingga memperkaya karakter dan integrasi sosial para pemakainya;
  - Peningkatan kaitan dan pemisahan yang jelas di antara berbagai moda sirkulasi (pejalan kaki, sepeda, angkutan umum, kendaraan pribadi, maupun kendaraan servis);
  - Peningkatan sistem penghubung yang lebih berorientasi pada pejalan kaki.
  - Aksesibilitas kawasan
  - Perencanaan kawasan yang mengintegrasikan sirkulasi eksternal dan internal dari/ke/di dalam kawasan/blok atau sub blok;
  - Penciptaan kawasan yang mewadahi kebutuhan semua orang termasuk masyarakat difabel.
- Secara Fisik, meliputi penataan :
  - Dimensi sirkulasi dan standar aksesibilitas
    Perencanaan teknis aksesibilitas lingkungan merujuk pada Peraturan Menteri PU No. 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
  - Estetika, citra dan karakter kawasan, melalui :

- Perencanaan sistem sirkulasi yang mencerminkan karakter khas setempat;
- Perencanaan sistem sirkulasi secara simultan dengan pengaturan kendaraan umum informal lokal seperti becak, ojek, oplet andong, mini bus, dan angkutan kota sebagai optimalisasi pemanfaatan karakter pergerakan setempat dengan jenis moda transportasi yang beragam.

▪ Kualitas fisik
- Penetapan desain yang memenuhi kenyamanan pemakai dengan mempertimbangkan iklim/cuaca setempat;
- Penetapan desain yang mengutamakan keselamatan pejalan kaki dengan pengolahan elemen pembatas dan pengaman pejalan kaki (seperti bollards) dan elemen peneduh yang memberi kenyamanan.

▪ Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan

Penyediaan elemen pendukung kegiatan seperti perabot jalan berupa lampu, dan pemilihan material perkerasan, dll.

- Secara Lingkungan, meliputi penataan :

▪ Peningkatan nilai kawasan
- Peningkatan nilai tanah dan kemampuan lahan melalui perbaikan tingkat pencapaian ke dalam dan di dalam kawasan;
- Peningkatan hubungan fungsional antar berbagai jenis peruntukan dalam kawasan;
- Peningkatan modifikasi desain/pengembangan yang sesuai karakter setempat

▪ Integrasi blok kawasan dan sarana pendukung
- Pengintegrasian sistem penghubung antar beberapa lahan kecil yang terjadi dari pembagian subblok eksisting yang disesuaikan dengan tuntutan ekonomi dan sosial;
- Integrasi sarana parkir dari beberapa blok yang berdekatan;
- Peningkatan keterpaduan sistem pergerakan dan penghubung dengan sarana parkir;
- Peningkatan kemungkinan desain jalur penghubung yang menembus bangunan publik antarkaveling terutama pada daerah dengan intensitas kegiatan tinggi dan beragam, seperti pada area komersial lingkungan binaan atau area fungsi campuran.

▪ Kelestarian ekologis kawasan
- Pengembangan tata hijau yang mengantisipasi polusi motorisasi;
- Pengembangan jalur nonmesin;

- Pengembangan jalur yang berorientasi pada pejalan kaki;
- Perhatian terhadap akomodasi kaki lima yang ramah.

▪ Integrasi desain kawasan yang berorientasi pada aktivitas transit (TOD=*Transport Oriented Development*)

- Alokasi dan penataan berbagai elemen rancang ruang kota dapat didasarkan pada pendekatan desain konsep pergerakan transit, dengan mempertimbangkan kepadatan, lokasi dan kualitas pertumbuhan kawasan;
- Alokasi jarak jangkauan pejalan kaki ideal ke titik transit lain/daerah tujuan merujuk pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

➢ Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancang kawasan, yang tidak sekadar terbentuk sebagai elemen tambahan atau pun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang iebih luas.

Penataan sistem ruang terbuka diatur melalui pendekatan desain tata hijau yang membentuk karakter lingkungan serta memiliki peran penting baik secara ekologis, rekreatif dan estetis bagi lingkungan sekitarnya, dan memiiiid karakter terbuka sehingga mudah diakses sebesar-besarnya oleh publik.

Manfaat disusunnya Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau antara lain :

1. Meningkatkan kualitas kehidupan ruang kota melalui penciptaan lingkungan yang aman, nyaman, sehat, menarik dan berwawasan ekologis;
2. Mendorong terciptanya kegiatan publik sehingga tercipta integrasi ruang sosial antarpenggunanya;
3. Menciptakan estetika, karakter dan orientasi visual dari suatu lingkungan;
4. Menciptakan iklim mikro lingkungan yang berorientasi pada kepentingan pejalan kaki.
5. Mewujudkan lingkungan yang nyaman, manusiawi dan berkelanjutan.

Komponen PenataanSistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau terdiri dari :

1. Sistem Ruang Terbuka Umum (kepemilikan publik - aksesibilitas publik), yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, bebas dan mudah diakses publik karena bukan milik pihak tertentu;
2. Sistem Ruang Terbuka Pribadi (kepemilikan pribadi - aksesibilitas pribadi), yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka tapi terbatas, yang hanya dapat diakses oleh pemilik, pengguna atau pihak tertentu;

3. Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat diakses oleh Umum (kepemilikan pribadi - aksesibilitas publik), yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, serta bebas dan mudah diakses oleh publik meskipun milik pihak tertentu, karena telah didedikasikan untuk kepentingan publik sebagai hasil kesepakatan antara pemilik dan pihak pengelola/pemerintah daerah setempat, di mana pihak pemilik mengizinkan lahannya digunakan untuk kepentingan publik, dengan mendapatkan kompensasi berupa Insentif/disinsentif tertentu, tanpa mengubah status kepemilikannya;
4. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau, yaitu pola penanaman pohon yang disebar pada ruang terbuka publik;
5. Bentang Alam, yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka dan terkait dengan area yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik, dan pemanfaatannya sebagai bagian dari alam yang dilindungi.

   Pengaturan ini untuk kawasan :

   - Pantai dan laut, sebagai batas yang melingkupi tepian kawasan, menentukan atmosfir dari suasana kehidupan kawasan, serta dasar penciptaan pola tata ruang;
   - Sungai, sebagai pembentuk koridor ruang terbuka;
   - Lereng dan perbukitan, sebagai potensi pemandangan luas;
   - Puncak bukit, sebagai titik penentu arah orientasi visual, serta memberikan kemudahan dalam menentukan arah (tengaran alam).
6. Area Jalur Hijau, yaitu salah satu ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai area preservasi dan tidak dapat dibangun.

   Pengaturan ini untuk kawasan :

   - Sepanjang sisi dalam Daerah Milik Jalan (Damija);
   - Sepanjang bantaran sungai;
   - Sepanjang sisi kanan kiri jalur kereta;
   - Sepanjang area di bawah jaringan listrik tegangan tinggi;
   - Jalur hijau yang diperuntukkan sebagai jalur taman kota atau hutan kota, yang merupakan pembatas atau pemisah suatu wilayah.

   Prinsip-prinsip penataan Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau :

- Secara Fungsional, meliputi :
  - Pelestarian ruang terbuka kawasan

    Pendistribusian berbagai jenis ruang terbuka yang disesuaikan dengan kebutuhan tipologis fungsi/peruntukan, sirkulasi dan elemen perancangan lainnya.
  - Aksesibilitas publik

- Penciptaan integrasi sosial secara keruangan bagi semua pengguna (termasuk penyandang cacat dan lanjut usia) pada berbagai ruang terbuka kawasan yang ada;
- Penciptaan ruang publik yang dapat diakses secara terbuka (sebesar-besarnya) oleh publik sehingga dapat memperkaya karakter dan integrasi sosial para pemakai ruang kota.
- Keragaman fungsi dan aktivitas
- Penciptaan ruang yang dapat mengadaptasi dan mengadopsi berbagai aktivitas interaksi sosial yang direncanakan, dan tetap mengacu pada ketentuan rencana tata ruang wilayah;
- Penetapan kualitas ruang yang menyediakan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik, serta berwawasan ekologis.
- Skala dan proporsi ruang yang manusiawi dan berorientasi bagi pejalan kaki
- Penciptaan keseimbangan ruang terbuka ataupun ruang terbuka antarbangunan dengan tema ramah bagi pejalan kaki sekaligus menghidupkan ruang kawasan melalui berbagai aktivitas pada area pejalan kald;
- Penciptaan iklim mikro berskala lingkungan yang memberi kenyamanan dan keserasian pada area pejalan kaki.
- Sebagai pengikat lingkungan/bangunan

  Penciptaan ruang terbuka sebagai sarana interaksi dan sosialisasi penghuni, ataupun ruang pengikat/penyatu antar bangunan kelompok bangunan.
- Sebagai pelindung, pengaman dan pembatas lingkungan/bangunan bagi pejalan kald

  Penciptaan ruang terbuka dan tata hijau sebagai pelindung, peneduh, maupun pembatas antar ruang.

- Secara Fisik dan Nonfisik, meliputi :
  - Peningkatan estetika, karakter dan citra kawasan
  - Kualitas fisik

    Perancangan lingkungan yang memenuhi kriteria kenyamanan bagi pemakai, kelancaran sirkulasi udara, pancaran sinar matahari, tingkat kebisingan, dan aspek klimatologi lainnya.
  - Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan

    Penyediaan elemen pendukung kegiatan seperti street *furniture* (kios, tempat duduk, lampu, material perkerasan elemen, dan lain-lain).
- Dari Sisi Lingkungan, meliputi :
  - Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar;

- Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan;
- Kelestarian ekologis kawasan;
- Pemberdayaan kawasan.
- Pengembangan potensi bentang alam sebagai unsur kenyamanan kota dengan merencanakannya sebagai ruang terbuka bagi publik;
- Penekanan adanya pelestarian alam dengan merencanakan proteksi terhadap area bentang alam yang rawan terhadap kerusakan.

➢ <u>Tata Kualitas Lingkungan</u>

Penataan Kualitas Lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau subarea dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu. Manfaat disusunnya Tata Kualitas Lingkungan antara lain :

1. Mencapai kualitas lingkungan kehidupan manusia yang aman, nyaman, sehat dan menarik, serta berorientasi kepada lingkungan mikro;
2. Menyatukan kawasan sebagai sistem lingkungan yang berkualitas dengan pembentukan karakter dan identitas lingkungan yang spesifik;
3. Mengoptimalkan kegiatan publik yang diwadahinya sehingga tercipta integrasi ruang sosial antarpenggunanya, serta menciptakan lingkungan yang berkarakter dan berjati diri;
4. Menciptakan estetika, karakter, dan orientasi visual, dari suatu lingkungan;
5. Menciptakan iklim mikro lingkungan yang berorientasi kepada kepentingan pejalan kaki.

Komponen Penataan Tata Kualitas Lingkungan terdiri dari :

- Konsep Identitas Lingkungan, yaitu perancangan karakter (jati diri) suatu lingkungan yang dapat diwujudkan melalui pengaturan dan perancangan elemen fisik dan nonfisik lingkungan atau subarea tertentu.

Pengaturan ini terdiri atas :

- Tata karakter bangunan/lingkungan (bu*i*lt-*i*n *sig*n*ag*e *a*nd d*i*rect*i*on*al* system), yaitu pengolahan elemen-eleman fisik bangunan/lingkungan untuk mengarahkan atau memberi tanda pengenal suatu lingkungan/bangunan, sehingga pengguna dapat mengenali karakter lingkungan yang dikunjungi atau dilaluinya sehingga memudahkan pengguna kawasan untuk berorientasi dan bersirkulasi;

- Tata penanda Identitas bangunan, yaitu pengolahan elemen-eleman fisik bangunan/lingkungan untuk mempertegas identitas atau penamaan suatu bangunan sehingga pengguna dapat mengenali bangunan yang menjadi tujuannya;
- Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal (supporting activities), yaitu pengolahan secara terintegrasi seluruh aktivitas informal sebagai pendukung dari aktivitas formal yang diwadahi dalam ruang/bangunan, untuk menghidupkan interaksi sosial dari para pemakainya.

- Konsep Orientasi Lingkungan, yaitu perancangan elemen fisik dan nonfisik guna membentuk lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pemakai untuk berorientasi dan bersirkulasi.

  Pengaturan ini terdiri atas :
  - Sistem tata informasi (directory signage system), yaitu pengolahan elemen fisik di lingkungan untuk menjelaskan berbagai informasi/petunjuk mengenai tempat tersebut, sehingga memudahkan pemakai mengenali lokasi dirinya terhadap lingkungannya;
  - Sistem tata rambu pengarah (directional signage system), yaitu pengolahan elemen fisik di lingkungan untuk mengarahkan pemakai bersirkulasi dan berorientasi baik menuju maupun dari bangunan atau pun area tujuannya.

- Wajah Jalan (street picture), yaitu perancangan elemen fisik dan nonfisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang publik berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar.

  Pengaturan ini terdiri atas :
  - Wajah penampang jalan dan bangunan;
  - Perabot jalan (street furniture);
  - Jalur dan ruang bagi pejalan kaki (pedestrian);
  - Tata hijau pada penampang jalan;
  - Elemen tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan;
  - Elemen papan reklame komersial pada penampang jalan.

  Prinsip-prinsip penataan Tata Kualitas Lingkungan terdiri atas :

- Secara Fungsional, meliputi :
  - Informatif dan kemudahan orientasi
  - Penciptaan suatu sistem kualitas lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pengguna kawasan dalam berorientasi dan bersirkulasi;

- Perancangan tata visual yang menuntun dan memudahkan arah orientasi bagi pemakainya.
- Kejelasan identitas

  Penciptaan sistem dan kualitas lingkungan yang memudahkan pengguna mengenai karakter khas lingkungannya.
- Integrasi pengembangan skala mikro terhadap makro
  - Pengembangan kualitas lingkungan dengan mengintegrasikan sistem makro dan mikro yang dapat dirasakan langsung secara mikro oleh penggunanya;
  - Penetapan konsep kegiatan yang dapat mengangkat dan mewadahi kegiatan berkarakter lokal atau pun kegiatan eksisting ke dalam skenario pendukung kegiatan baru yang akan diusulkan, namun tetap terintegrasi dengan kegiatan formal berskala wilayah/nasional.
- Keterpaduan/integrasi desain untuk efisiensi
  - Keseimbangan, kaitan, dan keterpaduan, antara semua jenis elemen fungsional, estetis, dan sosial, sebagai pembentuk wajah jalan, baik dl dalam kawasan maupun lahan di luar kawasan;
  - Penempatan berbagai kegiatan pendukung pada ruang publik sebagai bagian dari elemen pembentuk wajah jalan atau wajah kawasan;
  - Perancangan elemen pembentuk wajah jalan yang efektif agar memudahkan pemakai untuk berorientasi dan bersirkulasi tanpa penggunaan papan penanda yang berlebihan.
- Konsistensi
  - Perancangan yang konsisten dan komprehensif antar penanda dalam satu kawasan;
  - Perancangan yang mempertimbangkan struktur ruang lingkungannya, terutama mengenai arus sirkulasi/pergerakan pemakai untuk meminimalisasi kebutuhan papan penanda yang berlebihan.
- Mewadahi fungsi dan aktivitas formal maupun informal yang beragam
  - Pengendalian berbagai pendukung kegiatan yang terpadu dan saling melengkapi antara kegiatan sektor formal dan kegiatan sektor informal pada berbagai ruang publik;
  - Penciptaan ruang yang mengadaptasi dan mengadopsi berbagai aktivitas interaksi sosial yang direncanakan dengan tetap mengacu pada ketentuan rencana tata ruang wilayah;

– Penetapan kualitas ruang melalui penyediaan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik, serta berwawasan ekologis.

- Skala dan proporsi pembentukan ruang yang berorientasi pada pejalan kaki

  Penciptaan keseimbangan lingkungan fisik yang lebih berorientasi pada pejalan kaki daripada kendaraan, sehingga tercipta lingkungan yang ramah bagi pejalan kaki seraya menghidupkan ruang kota melalui berbagai aktivitas pada area pejalan kaki.

- Perencanaan tepat bagi pemakai yang tepat

  Perencanaan penanda informasi/orientasi visual yang jelas dan tepat peletakannya, dan diperuntukkan bagi jenis pengguna yang tepat juga, yaitu antara pejalan kaki, pengendara sepeda dan pengendara kendaraan bermotor.

- Secara Fisik dan Nonfisik, meliputi :

  a. Penempatan pengelolaan dan pembatasan yang tepat dan cermat
     - Penempatan elemen harus mengupayakan keseimbangan, kaitan, keterpaduan dari semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan dalam hal fungsi, estetis dan sosial;
     - Bila diperlukan, dapat diatur dengan pembatasan-pembatasan ukuran, material, motif, lokasi, tata letak, dan panduan lainnya;
     - Penetapan lokasi bebas papan reklame yaitu pada kawasan permukiman, cagar budaya/alam, pantai, kepulauan, penyangga lapangan udara, permakaman umum, damija dan jalur kereta api, jalur utilitas di bawah dan di atas permukaan gedung, serta gedung dan halaman sarana pendidikan, sosial, ibadah, cagar budaya, pemerintahan, energi dan utilitas, serta taman kota dan lapangan terbuka, sesuai dengan peraturan;
     - Penetapan area pada detail bangunan yang bebas dari papan reklame seperti atap bangunan, dan lain sebagainya, sesuai dengan peraturan.

  b. Pola, dimensi, dan standar umum
     - Penataan elemen yang terpenting seperti penanda dan rambu sebagai bagian dari perabot jalan (street furniture), yang harus saling terintegrasi dengan elemen wajah jalan lainnya untuk menghindari ketidakteraturan dan ketidakterpaduan lingkungan;
     - (ii) Pola, dimensi, dan standar umum penataan penanda dan rambu atau pun elemen lainnya, yang merujuk pada peraturan yang berlaku.

c. Peningkatan estetika, karakter dan citra (image) kawasan melalui :
   - Perpaduan berbagai karakter subarea dengan karakter kawasan yang lebih luas;
   - Penciptaan karakter kawasan dengan menonjolkan karakter setempat;
   - Penataan dan desain harus dapat menggabungkan beberapa elemen perabot jalan menjadi kesatuan fungsi dan estetika sehingga membentuk karakter lingkungan dan mencerminkan citra kawasan.

d. Kontekstual dengan elemen penataan lain

   Penciptaan suatu elemen dapat dianggap sebagai suatu seni untuk publik, sehingga memerlukan perencanaan yang komprehensif dan kontekstual antara desain elemen perabot jalan dan tata lansekap, serta antara tata bangunan dan lingkungan.

- Kualitas fisik

  Penetapan desain yang memenuhi kenyamanan pemakai dan pejalan kaki, kenyamanan sirkulasi udara, sinar matahari, dan klimatologi.

- Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan

  Penyediaan elemen pendukung kegiatan seperti street *furniture* (kios, tempat duduk, lampu, material perkerasan, dan lain-lain).

- Secara Lingkungan, meliputi :
  - Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar

    Penciptaan keterpaduan berbagai karakter desain sistem identitas dan orientasi antara kawasan perencanaan dan karakter kawasan yang lebih luas, yang dapat berintegrasi dengan karakter struktur lingkungan setempat;
  - Pemberdayaan berbagai kegiatan pendukung informal

    Pengendalian kegiatan pendukung terpenting dalam ruang kota, antara lain adalah kegiatan pedagang kaki lima (PKL) dan kegiatan pendukung insidentil/temporer lain yang bersifat semiinformal, seperti festival, pasar hari-hari tertentu, dll., yang dapat memberi nuansa dan karakter khas kawasan.
- Dari Sisi Pemangku Kepentingan (*stakeholders*), meliputi :
  - Kepentingan bersama antarpelaku kota
  - Pendekatan penataan kegiatan khusus seperti PKL melalui prinsip kemitraan dan pemberdayaan dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan serta forum warga PKL;

- Implementasi berbagai ide kemitraan dan pemberdayaan dari berbagai pelaku secara bersama dalam manajemen pengelolaan bersama ruang publik, atau pun elemen rancang kota lain.
- Berorientasi pada kepentingan publik

  Penentuan berbagai insentif-disinsentif pembangunan dengan arah kompensasi berupa penyediaan berbagai fasilitas sebagai wadah bagi berbagai kegiatan pendukung yang dapat menghidupkan ruang kota, seperti jalur pejalan kaki, arkade, ruang terbuka umum, ataupun fasilitas bersama.

➢ <u>Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan</u>

Sistem prasarana dan utilitas lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana semestinya. Sistem prasarana dan utilitas lingkungan mencakup :

1. Jaringan air bersih;
2. Jaringan air limbah;
3. Jaringan drainase;
4. Jaringan persampahan;
5. Jaringan gas;
6. Jaringan listrik;
7. Jaringan telepon;
8. Sistem Jaringan pengamanan kebakaran; dan
9. Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi.

Manfaat disusunnya Sistem prasarana dan utilitas lingkungan antara lain :

1. Meningkatkan kualitas kawasan perencanaan yang menjamin tersedianya dukungan konkret terhadap kegiatan-kegiatan fisik yang ada.
2. Mencapai keseimbangan antara kebutuhan dan daya dukung lingkungan sehingga terwujud sistem keberlanjutan (sust*ainability*) pada lingkungan.

Komponen Penataan Sistem prasarana dan utilitas lingkungan terdiri dari :

1. Sistem Jaringan air bersih, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan air bagi penduduk suatu lingkungan, yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan atau lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan air bersih secara makro dari wilayah regional yang lebih luas.
2. Sistem Jaringan air Ilmbah dan air kotor, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/pengolahan air buangan rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran, dan bangunan umum lainnya, yang berasal dari manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan, untuk diolah dan kemudian dibuang dengan cara-cara sedemikian

rupa sehingga aman bagi lingkungan, termasuk di dalamnya buangan industri dan buangan kimia.

3. Sistem jaringan drainase, yaitu sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai pematus bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan sistem jaringan drainase makro dari wiiayah regional yang lebih luas.
4. Sistem jaringan persampahan, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/pengolahan sampah rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainnya, yang terintegrasi dengan sistem jaringan pembuangan sampah makro dari wilayah regional yang lebih luas.
5. Sistem jaringan listrik, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan daya listrik dan jaringan sambungan listrik bagi penduduk suatu lingkungan, yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan atau lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan instalasi listrik makro dari wilayah regional yang lebih luas.
6. Sistem jaringan telepon, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan kebutuhan sambungan dan jaringan telepon bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan atau lingkungan, yang terintegrasi dengan jaringan instalasi listrik makro dari wilayah regional yang lebih luas.
7. Sistem jaringan pengamanan kebakaran, yaitu sistem jaringan pengamanan lingkungan/kawasan untuk memperingatkan penduduk terhadap keadaan darurat, penyediaan tempat penyelamatan, membatasi penyebaran kebakaran, dan/atau pemadaman kebakaran.
8. Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi, yaitu jalur perjalanan yang menerus (termasuk jalan ke luar, koridor/selasar umum dan sejenis) dari setiap bagian bangunan gedung termasuk di dalam unit hunian tunggal ke tempat aman, yang disediakan bagi suatu lingkungan/kawasan sebagai tempat penyelamatan atau evakuasi.

Prinsip-prinsip penataan sistem prasarana dan utilitas lingkungan terdiri dari:

- Secara Fungsional, meliputi :
  - Strategi penetapan sistem yang tepat

    Penetapan sistem prasarana dan utilitas yang tepat sesuai dengan tipe penataan lingkungan yang ditetapkan pada kawasan perencanaan.
  - Kualitas dan taraf hidup pengguna

Penetapan sistem yang dapat mencapai kualitas lingkungan kota yang layak huni baik dari segi keamanan, keselamatan maupun kesehatan (higienitas), sekaligus dapat mendorong penciptaan kualitas hidup dan kenyamanan warga.

- Integrasi
- Integrasi berbagai elemen utilitas dalam satu ruang kontrol secara bersamaan akan memudahkan pembangunan dan pengontrolan;
- Penciptaan suatu sistem yang terpadu dan terkait dengan sistem dan kapasitas prasarana/infrastruktur wilayah/kawasan secara lebih luas.

- Secara Fisik, meliputi : Aspek estetika, karakter dan citra kawasan
  - Penataan elemen prasarana dan utilitas diselesaikan dengan mempertimbangkan aspek estetika baik pada bagian dari perabot jalan, public art, maupun elemen lansekap.
  - Penempatan elemen utilitas yang terlihat dari ruang luar atau di muka tanah diupayakan menjadi bagian dari elemen wajah kawasan atau wajah jalan dan dikaitkan dengan pembentukan karakter khas.
- Secara Lingkungan, meliputi :
  - Lingkungan yang berlanjut

    Penetapan sistem yang sekaligus menerapkan proses daur ulang untuk mewujudkan keberlanjutan sistem ekologis, khususnya pada sistem persampahan dan air limbah;
  - Keseimbangan jangka waktu pembangunan

    Penetapan sistem pelaksanaan konstruksi/pembangunan yang berimbang dan bertahap;
  - Keseimbangan daya dukung lingkungan

    Penetapan keseimbangan antara kebutuhan dan daya dukung lingkungan secara lebih luas.
- Dari Sisl Pemangku Kepentingan, meliputi : Keseimbangan kepentingan bersama antar pelaku kota
  - Penetapan sistem yang dikelola berdasarkan kesepakatan dari, oleh dan untuk masyarakat;
  - Penetapan kewenangan yang jelas pada saat penyediaan, pengelolaan, dan perawatan, yang terkait dengan peraturan daerah dan instansi ataupun pemangku kepentingan terkait.

B. Panduan Rancangan

Panduan Rancangan merupakan penjelasan lebih rinci atas Rencana Umum yang telah ditetapkan sebelumnya dalam bentuk penjabaran materi utama melalui pengembangan komponen rancangan kawasan pada bangunan, kelompok bangunan, elemen prasarana kawasan, kaveling dan blok, termasuk panduan ketentuan detail visual kualitas minimal tata bangunan dan lingkungan. Manfaat disusunnya Panduan Rancangan ini antara lain :

1. Memberi arahan ringkas dan sistematis bagi implementasi ketentuan dasar serta ketentuan detail dari perancangan tiap bangunan, kaveling, subblok dan blok pengembangan dalam dimensi yang terukur;
2. Memberi gambaran simulasi bangunan secara keruangan (3-dimensional) sebagai model penerapan seluruh rencana tata bangunan dan lingkungan dalam tiap kaveling sub blok dan blok.
3. Memudahkan pengembangan desain pada tiap kaveling/sub blok sesuai dengan visi dan arahan karakter iingkungan yang telah ditetapkan;
4. Memudahkan pengelolaan dan pengendalian kawasan sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan;
5. Mencapai intervensi desain kawasan yang berdampak positif, terarah dan terukur pada suatu kawasan yang direncanakan;
6. Mencapai integrasi elemen-elemen desain yang berpengaruh kawasan yang direncanakan.

Panduan Rancangan ini memuat ketentuan dasar implementasi rancangan terhadap kawasan perencanaan, berupa ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang bersifat lebih detil, memudahkan dan memandu penerapan dan pengembangan rencana umum, baik pada bangunan, kelompok bangunan, elemen prasarana kawasan, kaveling, maupun blok. Panduan Rancangan bersifat mengaktualisasikan tujuan penataan lingkungan/kawasan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan secara lebih terstruktur dan mudah dilaksanakan (*design guidelines*).

Prinsip-prinsip Pengembangan Rancangan terdiri dari :

- Panduan Rancangan tiap Blok Pengembangan
  - Panduan rancangan dari masing-masing materi Rencana Umum

Prinsip-prinsip pengembangan Panduan Rancangan dari masing-masing materi Rencana Umum dengan mempertimbangkan aspek :

- Deskriptif, adalah:
  - ☑ Terukur dan rinci Bertujuan untuk memudahkan implementasi secara nyata pada pengembangan desain.
  - ☑ Spesifik Panduan detail perancangan tiap blok pengembangan yang spesifik dan tepat sesuai dengan permasalahan dan potensi tiap blok yang telah dianalisis sebelumnya.
  - ☑ Menyeluruh, yang mencakup seluruh komponen rancangan kawasan yang meliputi :
    - ✓ Peruntukan Lahan;
    - ✓ Intensitas Pemanfaatan Lahan;
    - ✓ Tata Bangunan;
    - ✓ Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung;
    - ✓ Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau;
    - ✓ Tata Kualitas Lingkungan, meliputi : Tata Identitas Lingkungan dan Tata Orientasi Lingkungan;
    - ✓ Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan;
    - ✓ Pelestarian Bangunan dan Lingkungan.
- Substantif, adalah:
  - ☑ Berkelanjutan (sustainable), Penetapan panduan detail yang dapat mendorong perwujudan kawasan yang berlangsung secara berkelanjutan (*sustainable*).
  - ☑ Membentuk/memperkuat karakter dan identitas suatu tempat Penetapan elemen-elemen rancang kawasan yang memfasilitasi interaksi ruang sosial sebagai identitas satuan ruang/bangunan berskala mikro secara terukur.
  - ☑ Mengaitkan dengan struktur ruang makro Penetapan panduan detail materi Rencana Umum secara integral dengan lingkungan sekitarnya pada skala yang lebih luas.
  - ☑ Kemudahan pengendalian dan pengelolaan Penetapan panduan detail yang memudahkan pengelolaan dan pengendalian pelaksanaan Rencana Umum serta mengarahkan pihak-pihak yang berkepentingan.
  - ☑ Normatif, adalah mengacu pada peraturan ke-tata kota-an : penetapan panduan detail yang selalu merujuk pada aturan tata ruang dan bangunan gedung yang berlaku.

- Aturan-aturan Dasar

  Pentingnya panduan dalam RTBL dipertegas dengan pemberlakuan aturan dasar yang meliputi aturan wajib, aturan anjuran utama dan aturan anjuran, beserta pendelegasian kewenangan untuk memutuskan keterlibatan desain dalam konsep penataan kawasan, serta mengontrol implementasi atas aturan dasar tersebut

  - Aturan Wajib merupakan aturan yang disusun menurut peraturan tata kota dan bangunan gedung setempat atau pun aturan spesifik pengembangan kawasan yang mengikat sesuai dengan Visi Pembangunan yang ditetapkan. Aturan ini bersifat mengikat dan wajib untuk ditaati/diikuti. Kewenapgan atas pemberlakuan Aturan Wajib ini dapat dilakukan sebagian pada jenjang tertinggi, yaitu Gubernur/Walikota/Bupati sebagai kepala daerah setempat sedangkan sebagian lainnya dapat dilakukan pada jenjang Kepala Dinas teknis setempat Aturan ini meliputi :

    ☑ Seluruh aturan yang wajib diikuti, dengan kewenapgan pemberlakuan pada jenjang tertinggi seperti Gubernur/Walikota/ Bupati adalah :
    - ✓ Peruntukan Lahan;
    - ✓ Luas Lahan dan Batas Lahan;
    - ✓ Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
    - ✓ Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
    - ✓ Ketinggian Maksimum Bangunan;
    - ✓ Transfer KLB > 10%;
    - ✓ Standar Perencanaan Kota.

    ☑ Seluruh aturan yang wajib diikuti, dengan kewenangan pemberlakuan dapat pada jenjang Kepala Dinas Tata teknis setempat adalah :
    - ✓ Garis Sempadan Bangunan (GSB);
    - ✓ Jarak Bebas;
    - ✓ Transfer KLB < 10% di dalam satu blok.

    ☑ Seluruh tambahan aturan spesifik pengembangan kawasan yang mengikat sesuai dengan Visi Pembangunan yang ditetapkan. Aturan tambahan ini dimaksudkan agar pencapaian Visi Pembangunan sesuai dengan arahan yang ditetapkan. Untuk itu ragam aturan pada aturan tambahan dapat bervariasi sesuai dengan kebutuhan spesifik setempat, misalnya :
    - ✓ Ketinggian Podium Maksimum;
    - ✓ Arahan Tata Bangunan;
    - ✓ dan lain sebagainya.

Prinsip-prinsip penetapan Aturan Wajib adalah :

- ☑ Berorientasi pada aturan ketatakotaan yang berlaku;
- ☑ Mendukung pencapaian Visi Pembangunan yang ditetapkan.

- Aturan Anjuran Utama merupakan aturan yang disusun menurut kaidah umum pengaturan teknis bangunan dan lingkungan dengan sasaran terciptanya desain kawasan dengan arahan tampilan bangunan dan lingkungan yang berkualitas. Aturan ini bersifat mengikat dan dianjurkan untuk ditaati/diikuti. Kewenangan atas pemberlakuan Aturan Anjuran Utama ini dapat dilakukan pada jenjang Kepala Dinas teknis setempat. Aturan ini meliputi :
  - ☑ Komposisi peruntukan lahan;
  - ☑ Penggabungan dan pemecahan blok menjadi sub blok dan kaveling;
  - ☑ Arahan bentuk, dimensi, gubahan, dan perletakan dari suatu bangunan serta komposisi bangunan;
  - ☑ Sirkulasi kendaraan;
  - ☑ Sirkulasi pejalan kaki;
  - ☑ Ruang terbuka dan tata hijau;
  - ☑ Perletakan dan rencana papan informasi pertandaan (signage), pagar dan pembatas;
  - ☑ Utilitas bangunan dan lingkungan.

  Prinsip-prinsip penetapan Aturan Anjuran Utama adalah :
  - ☑ Berorientasi pada pengaturan teknis bangunan dan lingkungan deml tercapainya integrasi keseluruhan bagian kawasan perencanaan;
  - ☑ Berorientasi pada aspek kemampuan daya dukung (*supply side*) dari lokasi setempat, bukan pada aspek tuntutan kebutuhan (demand *side*);
  - ☑ Berorientasi pada efektivitas pemanfaatan ruang yang ada, prediksi kontinuitas pelaksanaan program, kemungkinan fleksibilitas perancangan, serta peluang manfaat yang akan dicapai (opportun*ity*).
- Aturan Anjuran merupakan aturan yang disusun menurut kesepakatan desain yang disesuaikan dengan visi kawasan dan para pemangku kepentingan terkait sehingga bersifat mengikat serta dianjurkan untuk ditaati atau diikuti. Aturan ini meliputi :
  - ☑ Kualitas lingkungan, meliputi organisasi fungsi, kaitan fungsi, sirkulasi pejalan kaki mikro, dan sirkulasi moda transportasi;
  - ☑ Kualitas visual, meliputi estetika, gubahan bentuk,ldnerja arsitektural, tata informasi (signage), bahan/material dan warna bangunan;

- ☑ Kualitas Lingkungan, meliputi pencahayaan, sirkulasi udara, tata hijau dan ruang terbuka, kepentingan umum, dan aspek sosial-budaya.

Prinsip-prinsip penetapan Aturan Anjuran adalah :

- ☑ Berorientasi pada hasil kesepakatan bersama seluruh pemilik dan pemegang hak atas tanah;
- ☑ Melibatkan pertimbangan peran masyarakat dan mengakomodasikan aspirasi berbagai pihak termasuk masyarakat pengguna dan pemangku kepentingan, yang dijaring dari mekanisme berbagai partisipasi masyarakat untuk mendapatkan keputusan terbaik, seperti melalui sayembara, dengar pendapat publik (*public hearing*), kesepakatan desain secara publik (*public design charette*), review desain secara publik (*public design review*), dan pendapat tim ahli bangunan gedung;
- ☑ Berorientasi pada efektivitas pemanfaatan ruang yang ada, prediksi kontinuitas pelaksanaan program, kemungkinan fleksibilitas perancangan, serta peluang manfaat yang akan dicapai (*opportunity*).

- 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 varlasi dari simulasi tersebut tergantung pada fleksibilitas dan kretivitas perancang pada waktu proses perencanaan teknis bangunan gedung.

3.1.1.3 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 merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan ataupun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

Rencana ini menjadi alat mobilisasi dana investasi masing-masing pemangku kepentingan dalam pengendalian pelaksanaan sesuai dengan kapasitas dan perannya dalam suatu sistem wilayah yang disepakati bersama, sehingga dapat tercapai kerja sama

untuk mengurangi berbagai konflik kepentingan dalam investasi/ pembiayaan. Rencana investasi juga mengatur upaya percepatan penyediaan dan peningkatan kualitas pelayanan prasarana/sarana dari suatu lingkungan/kawasan.

A. Skenario Strategi Rencana Investasi

➢ *Aspek-Aspek Perencanaan*

Aspek-aspek perencanaan dalam skenario strategi rencana investasi terdiri atas :

1. Program bersifat jangka menengah, minimal untuk kurun waktu 5 (lima) tahun, serta mengindikasikan investasi untuk berbagai macam kegiatan, yang meliputi: tolok ukur/kuantitas pekerjaan, besaran rencana pembiayaan, perkiraan waktu pelaksanaan dan kesepakatan sumber pendanaannya;
2. Meliputi Investasi pembangunan yang dibiayai oleh pemerintah daerah/pusat (dari berbagai sektor), dunia usaha/swasta, dan masyarakat;
3. Menjelaskan pola-pola penggalangan pendanaan, kegiatan yang perlu dilakukan khususnya oleh Pemda setempat, sekaligus saran/alternatif waktu pelaksanaan kegiatan-kegiatan tersebut;
4. Menjelaskan tata cara penyiapan dan penyepakatan Investasi dan pembiayaan, termasuk menjelaskan langkah, pelaku, dan perhitungan teknisnya;
5. Menuntun para pemangku kepentingan dalam memperoleh justifikasi kelayakan ekonomi dan usulan perencanaan lingkungan dengan memisahkan jenis paket berjenis cost recovery, non cost recovery, dan pelayanan publik.

➢ *Strategi Perencanaan Investasi*

Strategi perencanaan investasi dengan skenario sebagai berikut :

- Langkah I : Penetapan paket kegiatan pada tiap jangka waktu pentahapan dan penyiapan rincian sumber pembiayaan;
- Langkah II : Perencanaan pembiayaan meliputi perhitungan prospek ekonomi, besaran investasi yang dibutuhkan, keuntungan setiap paket dan perhitungan investasi publik;
- Langkah III: Penyiapan pelibatan dan pemasaran paket pembangunan untuk masing-masing pelaku pembangunan;
- Langkah IV: Penyiapan detail investasi tahunan sebagai pengendalian selama pelaksanaan.

➢ *Pola Kerja Sama Operasional Investasi*

Pola Kerja Sama Operasional Investasi ini terdiri dari :

- Kesepakatan bentuk Kerja Sama Operasional (KSO) yang menyangkut pola investasi antara lain dapat berbentuk : *Build Operate and Transfer* (BOT), *Build Own Operate and Transfer* (BOOT), dan *Build Own and Operate* (BOO);
- Pada prinsipnya pola Kerja Sama Operasional ini dapat dilakukan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu pemerintah, swasta dan/atau masyarakat (penghuni kawasan);
- Pemilihan alternatif pola KSO dengan mempertimbangkan beberapa aspek kesepakatan kontrak dengan pemangku kepentingan, sebagai berikut :
  - Jangka waktu kontrak harus cukup untuk pengembalian hutang dan memberikan keuntungan yang disesuaikan dengan risiko kepada para investor;
  - Permintaan akan layanan dijamin oleh otoritas pemerintah (badan yang mengontrak);
  - Jaminan kerja sama berkaitan dengan minimalisasi risiko pembangunan, risiko pengembangan lingkungan, risiko kredit pembiayaan, risiko operasional, risiko politik, dan risiko keadaan pasar, serta pertimbangan dukungan pemerintah;
  - Fasilitas akan dltransfer (diserahkan) kepada pemerintah - dan sebagai milik pemerintah - pada akhir periode kontrak. Kontrak harus menyebutkan secara jelas bagaimana proses pengalihan pemilikan dilakukan dan keharusan pihak swasta untuk menyiapkan fasilitas yang akan diserahterimakan. Sektor pemerintah harus menyiapkan unit kelembagaan untuk menangani pemindahtanganan ini;
  - Di saat pengakhiran kontrak, sering kali terdapat penyediaan layanan untuk dilanjutkan. Hal ini dapat dilaksanakan untuk memastikan terjadinya transisi yang mulus dalam manajemen.

➢ *Ketentuan Pengendalian Rencana*

Ketentuan Pengendalian Rencana bertujuan :

- Mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan;
- 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.

➢ ***Strategi Pengendalian Rencana***

A. Aspek-Aspek Pengendalian

Aspek-aspek Pengendalian terdiri dari :

1. Ketentuan administratif untuk mengendalikan pelaksanaan seluruh rencana dan program serta kelembagaan yang diperlukan pemerintah daerah dalam rangka mendorong pelaksanaan materi RTBL agar teriaksana secara efektif termasuk melalui mekanisme perizinan (terutama IMB=Izin Mendirikan Bangunan);
2. Arahan yang bersifat mengantisipasi terjadinya perubahan pada tahap pelaksanaan, yang disebabkan oleh berbagai hal, tetapi masih dapat memenuhi persyaratan daya dukung dan daya tampung lahan, kapasitas prasarana lingkungan binaan, masih sejalan dengan rencana dan program penataan kota, serta masih dapat menampung aspirasi masyarakat

B. Strategi Pengendalian

Strategi Pengendalian ini tediri dari :

1. Strategi pengendalian rencana diatur dengan Rencana Kelembagaan, yang mencantumkan organisasi pelaksana, SDM yang terlibat, dan aturan tata laksana kelembagaannya;
2. Untuk pengelolaan pelaksanaan RTBL dapat disiapkan suatu organisasi pelaksana tersendiri, dengan menggambarkan pola koordinasi, alur dan pola pertanggungjawaban, serta proses lainnya.

C. Arahan Pengendalian Rencana

Arahan Pengendali Rencana terdiri dari :

1. Penetapan rencana dan indikasi program pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan, termasuk kesepakatan wewenang dan kelembagaan;
2. Penetapan paket kegiatan pelaksanaan dan pengendalian jangka menengah;
3. Penyiapan pelibatan dan pemasaran paket pembangunan untuk setiap pemangku kepentingan;
4. Identifikasi dan penyesuaian aspek fisik, sosial, dan ekonomi terhadap kepentingan dan tanggung jawab para pemangku kepentingan;

5. Penetapan persyaratan teknis masing-masing aspek (fisik, sosial dan ekonomi), perencanaan pelaksanaan, dan pengendalian di lapangan.

3.1.1.4 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. Dengan pedoman pengendalian pelaksanaan diharapkan :

- Menjamin pelaksanaan kegiatan berdasarkan dokumen RTBL;
- Menjamin pemanfaatan investasi dan optimalisasi nilai investasi;
- Menghindari fenomena lahan tidur atau bangunan terbengkalai sebagai akibat investasi yang ditanamkan tidak berjalan semestinya;
- Menarik investasi lanjutan dalam pengelolaan lingkungan setelah masa pasca konstruksi.

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.

A. Pengendalian Pelaksanaan

➢ ***Aspek-Aspek Pengendalian***

Aspek-aspek Pengendalian Pelaksanaan terdiri dari :

1. Penetapan aiat-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.

➢ *Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian*

Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian terdiri atas :

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.

B. Pengelolaan Kawasan

➢ Tujuan Pengelolaan Kawasan

Untuk dapat melaksanakan 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.

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.

➢ Lingkup Pengelolaan

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

➢ Aset Properti Yang Dikelola

Jenis aset properti yang dikelola dapat berupa sumber daya alam, bangunan fislk, 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.

➢ Pelaku Pengelolaan

Pelaku Pengelolaan terdiri dari :

1. Wewenang atas pelaksanaan pengelolaan kawasan dilakukan oleh Pihak Pengelola Kawasan yang anggota dan programnya disusun sesuai kesepakatan antara

masyarakat (pemilik lahan/bangunan), swasta (pengembang/investor/penyewa), pemerintah daerah dan pelaku pembangunan lain, termasuk pengguna/pemakai/penyewa dari luar kawasan;

2. Pihak pengelola kawasan berfungsi sebagai lembaga perantara/penghubung dan lembaga perwakilan di antara berbagai pelaku yang berkepentingan dalam pengelolaan aset properti;
3. Pihak pengelola merumuskan program pengelolaan yang dirangkum dari berbagai kepentingan beragam pelaku;
4. Pada kasus pengelolaan dengan kompleksitas tinggi, pihak pengelola diizinkan untuk mendelegasikan atau mengontrakkannya secara profesional kepada suatu lembaga/pihak lain secara kompetitif sesuai peraturan perundang-undangan.

➢ Aspek-Aspek Pengelolaan

Aspek-aspek Pengelolaan terdiri dari :

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 nllai, 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.

➢ Sistematika Pedoman Pengelolaan

Sistematika Pedoman Pengelolaan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3.1 Sistematika Pedoman Pengelolaan

PERATURAN UMUM : Peraturan OperasionalPenggunaan,Pemanfaatan danPenjaminan	☑ Penjaminan atas hak tanah dan hak pakai; ☑ Hak dan kewajiban berbagai pelaku; ☑ Penggunaan yang diizinkan dan yang terlarang; ☑ Pemeiiharaan kondisi properti; ☑ Pengelolaan dan penataan lansekap, ruang terbuka, dan fasilitas umum/fasiiitas sosial;

	☑ Pembangunan tanpa izin (pembangunan liar); ☑ Pemeliharaan ruang terbuka dan fasilitas umum lingkungan; ☑ Pembiayaan pemeliharaan dan perbaikan; ☑ Penegakan hukum (*law enforcement*) pengelolaan
PERATURAN KHUSUS PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN: PeraturanPenggunaan danPemanfaatan Kavelingdan RuangPublik	☑ Koordinasi persetujuan dan persyaratan penggunaan; ☑ Manajemen gangguan; ☑ Manajemen aksesibilitas umum; ☑ Kebersihan dan pembuangan sampah/limbah; ☑ Pengelolaan utilitas dan fasilitas.
PERATURAN KHUSUS PENGELOLAAN DAN PERAWATAN: PeraturanPengelolaan danPerawatanKavelingdan Ruang Publik	☑ Pengelolaan, penggunaan dan perawatan kaveling dan ruangpublik; ☑ Koordinasi kegiatan yang diwadahi; ☑ Pengelolaan kaki lima; ☑ Pengelolaan sirkulasi pejalan kaki, transportasi, dan sistem parkir; ☑ Manajemen gangguan (polusi udara, air, suara, dan hama); ☑ Manajemen teguran/sanksi/denda dan bonus/insentif/disinsentif/imbalan.
PERATURAN KHUSUS PELAYANAN LINGKUNGAN: Peraturan PelayananLingkungan	☑ Koordinasi layanan kegiatan yang diwadahi; ☑ Pengelolaan dan layanan kaki lima; ☑ Manajemen gangguan (polusi udara, air, suara, dan hama); ☑ Pengelolaan layanan kebersihan dan pembuangan; ☑ Koordinasi layanan keamanan dan keselamatan; ☑ Manajemen pelaksanaanperaturan layanan fasilitas umum; ☑ Manajemen teguran/sanksi/denda dan bonus/insentif/disinsentif/imbalan
PERATURAN KHUSUS PEMBAHARUAN/PERBAIKAN: PeraturanPembaharuan Aset	☑ Koordinasi pembaharuan/perbaikan; ☑ Manajemen risiko dan nilai aset terhadap kebutuhan; ☑ Manajemen pembaharuan; ☑ Perubahan/penambahan dan renovasi/perbaikan; ☑ Manajemen insentif/disinsentif/imbalan dalam pembaharuan/perbaikan aset

3.1.1.5 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.

Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, pemerintah daerah provinsi/kabupaten/kota mengembangkan program dan kegiatannya antara lain :

1. Membuat identifikasi lokasi potensial penataan lingkungan/kawasan yang memerlukan RTBL;
2. Menyusun RTBL pada kawasan prioritas;
3. Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang dilakukan oleh masyarakat atau dunia usaha, termasuk dalam penetapan lokasi dan diliniasi kawasan RTBL;
4. Memfasilitasi pelaksanaan dengar pendapat publik dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL;
5. Menetapkan dokumen RTBL sebagai peraturan Gubernur/Bupati/Walikota;
6. Menyebarluaskan peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang dokumen RTBL dan melakukan promosi investasi pembangunannya;
7. Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik secara terpadu lintas sektorai sesuai dokumen RTBL yang merupakan tanggung jawab pemerintah daerah;
8. Mengendalikan pelaksanaan pembangunan berdasarkan peraturan Gubernur/Bupatl/Walikota tentang RTBL untuk lokasi yang bersangkutan dan peraturan daerah tentang bangunan gedung; dan
9. Pemerintah daerah dapat mengembangkan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan pengembangan serta pengelolaan kawasan.

Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, Pemerintah mengembangkan program dan kegiatannya antara lain :

- Membuat identifikasi lokasi potensial dan menetapkan diliniasi lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional yang memerlukan penyusunan RTBL;
- 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 provlnsi/kabupaten/kota berdasarkan kriteria prioritas yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang disusun oleh dan berdasarkan permintaan pemerintah provinsi/kabupaten/kota, masyarakat dan/atau dunia usaha;
- 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;

- Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik sesuai dokumen RTBL, yang merupakan kewenangan Pemerintah secara terpadu lintas sektorai, baik yang akan dilakukan sendiri oleh Pemerintah maupun melalui pelaksanaan tugas pembantuan;
- 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
- 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

3.1.2 Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan

Kebijakan pengembangan pembangunan kawasan dan kebijakan penataan ruang pada RTBL mengacu pada kebijakan-kebijakan dalam cakupan wilayah Kabupaten, yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan 2009-2028. Kebijakan dalam bidang struktur ruang wilayah, pola ruang dan penetapan kawasan strategis dapat ditinjau pada Tabel 3.2.

Tabel 3.2 Kebijakan Kecamatan Pacitan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pacitan Tahun 2009-2028

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan
Rencana Struktur Ruang Wilayah		
1	Rencana Sistem Perkotaan	• Kawasan Perkotaan Pacitan dengan hirarki K-1 berfungsi sebagai Pusat kegiatan Wilayah (PKW II/C/2); • Ibukota Kecamatan yang berfungsi sebagai pusat Kegiatan Lokal (PKL) dengan hirarki K-2 meliputi Ibukota Kecamatan Punung, ibukota Kecamatan Ngadirojo dan Ibukota Kecamatan Bandar; • Ibukota Kecamatan yang berfungsi sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) dengan hirarki K-3 meliputi Ibukota Kecamatan Donorejo, Ibukota Kecamatan Pringkuku, Ibukota Kecamatan kebonagung, Ibukota Kecamatan Arjosari, Ibukota Kecamatan tegalombo, Ibukota Kecamatan Nawangan, Ibukota Kecamatan Tulakan, Ibukota Kecamatan Sudimoro.
		Kecamatan Pacitan

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			• Diarahkan sebagai kecamatan dengan hirarki K-1, dengan fungsi sebagai PKW II/C/2 dan sentra kegiatan sektor paiwisata, sektor industri makanan minuman ringan dan peristirahatan, industri pengalengan ikan dan sektor pertambangan, serta sektor industri produksi batik tulis; • Adanya percepatan pertumbuhan, dengan asumsi sudah berfungsinya Jalan Lintas Selatan; dan • Target jumlah penduduk untuk Kecamatan Pacitan sebagai PKW II/C/2 adalah 100.000-150.000 jiwa.
	Rencana Sitem Perdesaan		• Pusat pelayanan setiap desa (Pusat Pelayanan Lingkungan/PPL); dan • Pusat pelayanan pada setiap dusun atau kelompok permukiman. • Pedesaan merupakan hinterland dari perkotaan. Pelayanan yang belum didapatkan dl perdesaan akan dipenuhi di kawasan perkotaan. Pusat pelayanan kawasan perdesaan secara berhirarld memiiild hubungan dengan pusat kegiatan di kawasan perkotaan atau ibukota kecamatan.
2	Sistem Transportasi		
	Sistem Transportasi Darat	Pengembangan Jaringan Jalan	• Pembangunan jalan lintas selatan meliputi ruas jalan Mukus – Wareng – Ploso – Simoboyo – Kayen – Sidomulyo – Jetak – Hadiwarno – Batas Kabupaten Trenggaiek; dan jalan lingkar Kota Pacitan; • Pelebaran jalan nasional ruas Glonggong – Pacitan – batas Kabupaten Trenggaiek; • Pembangunan lingkar barat Kota Pacitan dari Kelurahan Sidoharjo – Pucangsewu – Semanten – Gunungsari (terhubung dengan dibangunnya Jembatan Gunungsari); • Pembangunan lingkar timur Kota Pacitan dari Desa Gunungsari – Desa Simoboyo – Desa Kembang – Kelurahan Ploso – (terhubung dengan dibangunnya jembatan Ploso), sebagai jalan bypass (bagian dari jalan lintas selatan); • Pembangunan Jembatan Cangkring Ngadirojo; • Pembangunan dan peningkatan jalan antar ibukota kecamatan; • Pembangunan dan peningkatan jalan antara ibukota kecamatan

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			dengan pusat pertumbuhan; • Pembangunan dan peningkatan jalan lingkungan; dan • Mempertahankan kondisi jaian dengan pemeiiharaan rutin. • Peningkatan jalan nasional ruas Glonggong – Pacitan – Batas Kabupaten Trenggaiek; • Peningkatan jalan nasional wilayah kota (ruas Jalan WR. Supratman – Gatot Subroto – P. Sudirman – Magribi); • Peningkatan jalan provinsi ruas Batas Kabupaten Ponorogo – Pacitan; • Peningkatan jalan provinsi ruas Arjosari – Purwantoro (batas Provinsi Jawa Tengah); • Peningkatan jalan provinsi wilayah kota (ruas Jalan Basuld Rahmat dan Tentara Pelajar); • Peningkatan jaringan jalan untuk mendukung pariwisata wilayah barat (ke Pantai Klayar, Gua Gong, dsb) maka untuk memenuhi persyaratan kemudahan manuver kendaraan dan geometrik jalan, dilakukan dengan pelebaran jalan menjadi lebar minimum 5,5 meter dan perbaikan kondisi perkerasan jalan; • Peningkatan jaringan jalan untuk mendukung pariwisata wilayah timur (ke Pantai Segara Anakan, dsb), dilakukan dengan pembangunan akses jalan yang menghubungkan ruas jalan lintas selatan dengan lokasi pariwisata; dan • Peningkatan jalan kabupaten dan poros desa.
		Terminal	• Struktur pengembangan terminal penumpang di Kabupaten Pacitan diarahkan pada pengembangan Terminal tipe A dl Kecamatan Pacitan dengan merevitalisasi terminal yang telah ada sebagai simpul utama yang melayani angkutan AKAP. • Untuk keperluan kecamatan-kecamatan pendukung, pembangunan terminal tipe B direncanakan akan dibangun dl kecamatan Punung, Kecamatan Ngadirojo. Direncanakan pula pengembangan sub-terminal di

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			kecamatan lain (Donorejo, Pringkuku, Kebonagung, Tulakan, Sudimoro, Arjosari, Nawangan, Bandar dan Tegalombo), pengembangan sub terminal direncanakan dibangun sebagai simpul pergerakan penumpang. • Penambahan rute dan sarana angkutan umum dilakukan dalam rangka mendukung aksesibilitas wilayah, khususnya ke daerah-daerah potensi wisata.
	Sistem Transportasi Darat		• Membangun pelayanan pelabuhan laut yang mampu melayani pergerakan barang dan manusia. Pelabuhan umum dikembangkan di Kecamatan Pacitan sedangkan pelabuhan khusus untuk mendukung PLTU dikembangkan di Kecamatan Sudimoro. Pengembangan pelabuhan khusus lainnya dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan; dan • Mengadakan rute angkutan laut yang menghubungkan Kabupaten Pacitan dengan kabupaten/kota lainnya.
	Sistem Jaringan Transportasi Udara		• Untuk memaksimalkan pertumbuhan Kabupaten Pacitan, dikembangkan Bandar Udara khusus yang pengembangannya dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan
3	Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Energi/Kelistrikan	Sistem Jaringan dan pelayanan	• Pemenuhan kebutuhan listrik di masa datang memiliki prospek yang bagus karena adanya pembangunan PLTU Pacitan di Kecamatan Sudimoro kapasitas 2 x 315 MW, pengembangan Gardu Induk Pacitan di Kecamatan Pacitan, serta pengembangan SUTT 150 kV • Dari PLTU – Gardu Induk Pacitan (melewati sebagian wilayah Kecamatan Sudimoro, Ngadirojo, Tulakan, Kebonagung, Arjosari dan Pacitan); • Dari Gardu Induk Pacitan – Ponorogo (melewati sebagian wilayah Kecamatan Pacitan, Arjosari, Bandar dan Tegalombo); dan • Dari Gardu Induk Pacitan – Wonogiri (melewati sebagian wilayah Kecamatan Pacitan, Pringkuku dan Punung).
			Energi terbarukan yang dapat

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			dikembangkan meliputi: ▪ Bahan bakar nabati (bio ethanol, bio diesel); ▪ Tenaga panas bumi; ▪ Tenaga surya; ▪ Tenaga angin; ▪ Tenaga mikro hidro; dan ▪ Bio mass dari ternak dan sampah.
			▪ Persebaran lokasi dengan potensi bahan bakar nabati meliputi sebagian wilayah Kecamatan Donorejo, Punung, Pringkuku, Pacitan, Kebonagung, Tulakan dan Kecamatan Ngadirojo; ▪ Persebaran lokasi dengan potensi tenaga panas bumi meliputi sebagian wilayah Kecamatan Punung dan Kecamatan Arjosari; ▪ Persebaran lokasi dengan potensi tenaga surya meliputi seluruh wilayah Kabupaten Pacitan; ▪ Persebaran lokasi dengan potensi tenaga angin meliputi sebagian wilayah Kabupaten Pacitan; ▪ Persebaran lokasi dengan potensi tenaga mikro hidro meliputi sungai yang di musim kemarau secara kontinyu memenuhi standar mikro hidro untuk menghasilkan daya listrik di sebagian wilayah Kecamatan Punung, Arjosari, Tegalombo, Nawangan, Bandar, Tulakan dan Kecamatan Sudimoro; dan ▪ Persebaran lokasi dengan potensi bio mass dari ternak dan sampah meliputi sebagian wilayah Kecamatan Punung, Pacitan, Nawangan, bandar, Tulakan dan Kecamatan Ngadirojo.
4	Rencana Sistem Jaringan Prasarana Telekomunikasi	Rencana BTS	▪ pembangunan Sistem Transmisi Digital Induk (STDI) di Kecamatan Pacitan, Punung dan Ngadirojo telah dilaksanakan. ▪ Rencana perluasan jangkauan pelayanan komunikasi dilakukan disamping dengan perluasan sistem kabel juga mengembangkan jaringan telekomuniksi seluler oleh sektor swasta hingga ke pelosok kecamatan dan desa. ▪ Pada masa mendatang perlu pengembangan sistem telekomunikasi seluler dengan mengaplikasikan pembangunan menara bersama telekomunikasi

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			• Setiap menara bersama telekomunikasi minimal mampu menampung 3 BTS/RF. Dengan asumsi tersebut, maka hingga 5 tahun kedepan dibutuhkan maksimal sejumlah 117 titik koordinat/zona menara bersama telekomunikasi untuk mengcover seluruh wilayah. • Penetapan titik koordinasi/zona tersebut dilakukan dengan mempergunakan alat bantu Global Positioning System (GPS), komputer dan software yang relevan.
5	Rencana Jaringan Sistem Sumber Daya Air	Rencana Sistem Jaringan	• Rencana drainase di Kabupaten Pacitan dititikberatkan pada permasalahan banjir yang sering dialami. • Drainase di Kabupaten Pacitan terbagi atas 4 sub sistem yang terdiri dari sub sistem Nanggungan, sub sistem utar, sub sistem selatan dan sub sistem timur. • Rencana menanggulangi permasalahan banjir di Kabupaten Pacitan adalahbagian hulu direncanakan adanya kolam tandon (penampungan). Lokasi penempatan kolam tandon dipilih pada bagian wilayah perkotaan yang mempunyai topografi cekungan (lembah). • Untuk menanggulangi banjir di wilayah sub sistem Nanggungan, dengan melakukan pemasangan pompa air di ujung hilir sub sistem dengan tujuan menyalurkan debit air yang berasal dari wilayah Nanggungan langsung ke Sungai Grindulu. Setelah itu perlu dilakukannya penataan sistem drainase di wilayah sub sistem Nangguangan dengan menghindari masuknya air yang berasal dari pengaliran sungai lain. Penataan sistem drainase dilakukan dengan penataan sistem saluran irigasi dan pengaturan pengoperasian pintu air; • Banjir yang terjadi di wilayah sub sistem utara dilakukan dengan:Penataan sistem saluran drainase, yaitu memaksimalkan fimgsi drainase di Jalan Kolonel Sugiono; pengembangan drainase di Jalan Komodor Yos Sudarso

No.	Rencana Sektorai	Kebljakan Pengembangan	
			sepanjang ±2S0m dengan dimensi saluran sekitar 1-1,5m; membıngsikan kembali Kali Tani-Buk Dekem dengan memperbesar dimensi saluran melebarkan alur yang ada dan melakukan pelapisan batu pada saluran; memperbaiki dan meningkatkan kapasitas saluran Buk Dekem – Walanda Maramis serta dengan pemasangan pintu air atau lubang pemasukan (inlet); memfungsikan saluran drainase di Jalan Jend A. Yani – Mayjen Panjaitan dengan memperbesar dimensi saluran, melakukan pengerukan kali secara berkala untuk menanggulangi masalah sedimentasi, serta membuat saluran baru di lokasi persawahan di sebelah selatan; kemudian melakukan pemeiiharaan drainase-drainase lainnya dengan pengerukan sedimen yang mengendap di dasar drainase serta menghindari pembuangan sampah ke saluran drainase; dan ▪ Peningkatan kapasitas bangunan dengan: memperbesar kapasitas bangunan dan meningkatkan luas penampang lubang sadap 2 Ploso. Pemasangan pintu air atau lubang aliran berukuran kecil di pintu air Saluran Buk Dekem (sudetan Kali Tani), melebarkan bangunan pelimpah banjir (emergency spillway) yang berada di Pintu Klep Kali Teleng dan memfungsikan kembali pintu klep otomatis untuk menahan intrusi air laut, serta memperbaiki kembali bangunan pelimpah banjir (emergency spillway) dengan menambah lebar pelimpah sebagai modifikasi struktur pelimpah yang mampu meningkatkan kapasitas alur sungai. ▪ Penanggulangan banjir wilayah sub sistem selatan dilakukan dengan membangun sistem perpompaan di saluran Muso yaitu di Pulosari dan pemasangan pintu air otomatis dan pintu klep di pintu air buk Muso. ▪ Banjir yang terjadi di wilayah sub sistem timur yang meliputi wilayah Desa Purworejo, Mentoro, Menadi, Arjowinangun, Slrnoboyo, Kayen dan Sukoharjo ditanggulangi

No.	Rencaoa Sektoral	Kebijakao Pengembangan	
			dengan mengganti pintu-pintu klep otomatis di saluran drainase dengan bahan yang lebih ringan, pemasangan pompa pengendali banjir dan penyempurnaan saluran-saluran drainasenya
		Rencana Jaringan Irigasi	• Pembangunan dan pengembangna embung di Kabupaten Pacitan meliputi: 1. 37 embung di Kecamatan Donorojo dalam DAS Baksoko; 2. 3 embung di Kecamatan Ngadirojo dalam DAS Lorog; 3. 2 embung di Kecamatan Ngadirojo dalam DAS Pagotan; 4. 29 embung di Kecamatan Pringkuku dalam DAS Baksoko; 5. 7 embung di Kecamatan Pringkuku dalam DAS Baksoko; 6. 1 embung di Kecamatan Sudimoro dalam DAS Bawur; 7. 2 embung di Kecamatan Sudimoro dalam DAS Lorog; 8. 1 embung di Kecamatan Tulakan dalam DAS Grindulu; dan 9. 7 embung di Kecamatan Tulakan dalam DAS Pagotan. • Pembangunan dan pengambangan jaringan irigasi yaitu saluran, bangunan dan bangunan pelengkapnya yang merupakan satu kesatuan yang diperlukan untuk penyediaan, pembagian, pemberian, penggunaan dan pembuangan air irigasi khususnya untuk irigasi lahan pertanian beririgasi teknis: • Pembangunan dan pengembangan sistem irigasi primer dan sekunder; dan • Pembangunan dan pengembangan sistem irigasi tersier oleh perkumpulan petani pemakai air.
		Air Bersih	• Pengembangan air permukaan pada sungai di seluruh wilayah Kabupaten Pacitan; • Pengembangan sumber air permukaan lainnya (embung dan mata air) di seluruh wilayah Kabupaten Pacitan; • Pengembangan air hujan dengan: 1. Pengembangan Sistem Penampungan Air Hujan (SPAH) di kawasan perkotaan Kecamatan Pacitan; dan 2. Pengembangann Sistem Akuifer

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			Buatan dan Simpanan Air Hujan (SABSAH) di kawasan perdesaan Kecamatan Donorojo, Punung, Pringkuku, Arjosari, Kebonagung dan Tulakan. • Peningkatan layanan PDAM di seluruh wilayah Kabupaten Pacitan. • Saat ini salah satu sumber air yang digunakan sebagai sumber air baku (air bersih) PDAM adalah air yang berasal dari DAS Grindulu
6	Sistem Jaringan Prasarana Lainnya	Rencana Sistem Air Limbah	• Kawasan perkotaan Kecamatan Pacitan direncakan akan dikembangkan sistem tangki septik dengan bidang resapan atau cubluk yang dapat didngkatkan menjadi small bore sewer; dan • Kawasan ibukota kecamatan akan dikembangkan dengan sistem tangki septik dengan bidang resapan yang diperbaiki dengan target pencapaian 80% penduduk dl tahun 2015, dengan pentahapan sebagai berikut: 1. Kecamatan Nawangan, Tegalombo dan Ngadirojo (2010-2013); 2. Kecamatan Bandar, Sudimoro dan Tulakan (2013-2018); 3. Kecamatan Kebonagung dan Arjosari (2019-2023); dan 4. Kecamatan Donorojo, Pringkuku dan Punung (2024-2028).
		Rencana Sistem Persampahan	• Secara bertahap lokasi yang perlu ditangani adalah: 1. Kecamatan Donorojo, Pringkuku, Punung, Pacitan dan Kebonagung 2. Pengelolaan yang masih dilakukan secara individual secara bertahap diganti pelayanan secara terpusat Disamping itu diperlukan pengembangan pengelolaan TPA di Kecamatan Pringkuku minimal menggunakan sistem controled landfill dan ramah lingkungan. 3. Kecamatan Nawangan, Bandar, Tegalombo dan Arjosari 4. Daerah ini merupakan daerah perkebunan dan pertanian sehingga banyak menghasilkan sampah organik. Sehingga bisa dikembangkan pembinaan pembuatan kompos secara berkelompok.

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			5. Kecamatan Sudimoro, Tulakan dan Ngadirojo • TPA terpadu yang dikelola bersama terletak di lokasi yang rawan bencana serta jauh dari kegiatan masyarakat setempat
Rencana Pola Ruang Wilayah			
1	Kawasan Lindung	Hutan Lindung	• luas total kawasan 68.533 Ha atau 49,31% dari luas total Kabupaten Pacitan. • Dengan kelerengan lebih dari 40% adalah Kecamatan Arjosari dan Kecamatan Tegalombo. • Untuk melindungi kawasan hutan lindung, maka perlu adanya buffer zone hutan lindung dengan lebar 500 m (untuk hutan lindung yang telah ditaat batasnya) atau 1.000 m (untuk hutan lindung yang belum ditata batasnya).
		Kawasan Karst	• Wilayah karst Pacitan terbagi menjadi karst barat dan karst timur. Wiiayah karst barat merupakan wilayah yang termasuk dalam ekokarst I, sehingga di wilayah ini tidak boleh dilakukan kegiatan pertambangan.
		Kawasan Periindungan Setempat	Kawasan sempadan pantai • Ketentuan kawasan lindung sempadan pantai adalah 100 m dari titik pasang tertinggi. Pantai di Kabupaten Pacitan termasuk dalam daerah bahaya I terhadap bencana tsunami sehingga harus memperhatikan pencegahan bahaya tsunami. Kawasan sempadan sungai • Kawasan sempadan sungai diarahkan bagi 5 Daerah Aliran Sungai (DAS) di Kabupaten Pacitan, yaitu DAS Grindulu, DAS Baksoko, DAS Lorog, DAS Pagotan dan DAS Bawur. • Diberlakukan kawasan periindungan setempat bagi. DAS Grindulu selebar 100 m di sepanjang Kecamatan Pacitan, Kebonagung, Arjosari. Tulakan, Punung, Pringkulu, Tegalombo, Nawangan dan Bandar dengan diberlakukannya arahan kegiatan yang dibatasi. Untuk DAS Baksoko yang terletak di wilayah Kecamatan Donorojo, Punung dan Pringkuku, DAS Bawur yang terletak di wilayah Kecamatan Sudimoro, DAS Pagotan yang terletak dl wilayah Kecamatan Tulakan dan Ngadirojo,

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			DAS Lorog yang terletak di wilayah Kecamatan Ngadirojo dan Sudimoro, mendapatkan perlakuan yang sama dengan DAS Grindulu. • Dengan maksud di sepanjang wilayah yang dilalui DAS tersebut penggunaan lahannya harus diatur sesuai dengan jenis kegiatan yang diperbolehkan dikembangkan di sepanjang sempadan sungaL Kawasan sekitar mata air • Ketentuan periindungan kawasan sekitar mata air adalah jari-jari 200 m dari titik mata air. Kabupaten Pacitan memilild potensi mata air yang cukup banyak yaltu 36 buah mata air. Kawasan sekitar SUTT • Ditetapkan bahwa lokasi sepanjang jalur transmisi SUTT 70 KV merupakan kawasan ruang terbuka hijau. Persebaran lokasinya antara lain Kecamatan Tegalombo di sepanjang jalur SUTT di Desa Tahunan, Desa Ploso, Desa Kemuning, Desa Kebondalem; dl Kecamatan Bandar yaitu sepanjang jalur SUTT di Desa Kledung dan Desa Petungsinarang; Kecamatan Arjosari di sepanjang jalur SUTT di Desa Kedunbendo, Desa Mangunharjo, Desa Gegeran, Desa Borang, Desa Gembong, Desa Pagutan dan Desa Gunungsari; Kecamatan Kebonagung di sepanjang jalur SUTT di Desa Ketepung; dan Kecamatan Pacitan di sepanjang jalur SUTT di Desa Purworejo dan Desa Nanggungan. Adanya pengembangan PLTU di Desa Sukorejo Kecamatan Sudimoro akan dilalui jalur transmisi SUTT 150 KV sepanjang 45 km yang ditetapkan sebagai ruang terbuka hijau yaitu melewati: Kecamatan Sudimoro (Desa Sukorejo, Pager Kidul dan Pager Lor); Kecamatan Ngadirojo (Desa Bogoharjo, Cangkring dan Tanjung Lor); Kecamatan Tulakan (Desa Ngumbul, Bungur, Tulakan dan jadgunung); Kecamatan Kebonagung (Desa Ketro dan Ketepung); dan Kecamatan Pacitan (Desa Purworejo dan Widoro).
		Kawasan Rawan Bencana	Kawasan rawan gempa bumi • Seluruh wilayah Kabupaten Pacitan

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			termasuk ke dalam kawasan rawan gempa bumL Kawasan rawan tanah longsor/gerakan tanah • Kawasan rawan longsor berada pada kemiringan lahan lebih dari 40% dan memiliki jenis tanah Redzina dan litosol, kawasan tersebut diusahakan untuk hutan lindung/hutan rakyat Kawasan rawan gelombang pasang Tsunami • Kecamatan yang merupakan kawasan tsunami perlu diatur penggunaan lahannya, yaitu seluruh wilayah pantai di bagian selatan Kabupaten Pacitan yang memiliki kemiringan landai dan wilayah yang dilalui sungai yang dipengaruhi pasang surut air laut Kawasan rawan banjir • Daerah yang termasuk kawasan rawan banjir adalah sebagian wilayah Kecamatan Arjosari, Pacitan dan Kebonagung.
		Kawasan suaka alam dan cagar budaya	Kawasan cagar alam • Kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya diantaranya: kawasan cagar alam hutan wisata Pacitan Indah (Kecamatan Pringkuku); kawasan cagar alam Hutan Bakau (Kecamatan Ngadirojo); Gua Kalak dan Gua Luweng Ombo (Kecamatan Donorojo); Gua Putri, Gua Gong dan Gua Tabuhan (Kecamatan Punung); Gua Kendil dan Gua Luweng)aran (Kecamatan Pringkuku); Gua Clangap (Kecamatan Kebonagung); Gua Pentung dan Gua Sumopuro (Kecamatan Tulakan); Gua Papringan, Gua Kambil, Sukorejo (Kecamatan Sudimoro) dan gua yang merupakan habitat burung walet dan kelelawar yaitu Gua Butun, Gua Kayuaking, Gua Dampar, Gua Bandung, Gua Karangbolong. Gua Grinjing, Gua Ngasinan, Gua Baranjang, Gua Bayutarung, Gua Srintcn, Gua Guprak, Gua Seropan, Gua Ganjuran, Gua Watukurung, Gua Pandanduwur, Gua Watugudang, Gua Watulumbung, Gua Klamun, Gua Klopan, Gua Wedi Putih, Gua Curi, Gua Klopo, Gua Plantar, Gua Sawo, Gua Temon, Gua Grebes; serta gua di bagian barat yang dihuni burung walet antara lain Gua Sirondo,

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			Gua Singkil, Gua Princen, Gua Klatakan, Gua Ngandan dan Gua Watusingar. Kawasan cagar budaya • Kawasan berdasarkan acara adat antara lain: upacara Ceprotan di Kecamatan Donorojo, upacara Serumbung Mojo, upacara Baritan di Kecamatan Kebonagung, upacara Badut Sinampurno, upacara Jangkrik Genggong di Kecamatan Ngadirojo, upacara adat Jrubungmojo di Kecamatan Punung seni tradisional jaranan Nem/Geduk di Kecamatan Sudimoro, seni tradisional Tari Eklek di Kecamatan Pringkuku, seni tradisional Kethe Ogleng di Kecamatan Nawangan, seni tradisional Rondo Tetek, seni tradisional Kucingan, seni tradisonal Sentewere, wayang Beber di Kecamatan Donorojo, Badut Simparno di Kecamatan Tegalombo dan Pondok Termas di Kecamatan Arjosari. • Kawasan yang ditetapkan karena nilai sejarahnya antara lain: Monumen Palagan Tumpak Rinjing di Desa Dadapan Kecamatan Pringkuku, Situs purbakala di Desa Wareng Kecamatan Punung Monumen markas dan rute Panglima Jenderal Sudirman di Desa Pakis Kecamatan Nawangan, Peninggalan Prasejarah Kerajaan Wirand dan Makan Kyai Santri di Desa Watu Pathok Kecamatan Bandar, Tugu Watu Pathok di Kecamatan Bandar, Batu Tulis dan Makam Sutononggo di Desa Ngreco Kecamatan Tegalombo, Situs Bak Soka di Desa Soka kecamatan Punung dan Makam-makam kuno.
		Kawasan Lindung Lainnya	Kawasan ruang terbuka hijau • Ruang terbuka hijau di wilayah kota yaitu di Kecamatan Pacitan diarahkan akan dikembangkan di alun-alun Kota Pacitan, selain itu kawasan terbuka hijau dilakukan dengan bentuk memanjang antara lain berupa jalur peneduh jalan raya, jalur hijau di sempadan sungai, sempadan pantai dengan memperhatikan zona pengaman fasilitas/instalasi yang sudah ada, antara lain ruang bebas SUTT.

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Penaetobangan	
			Kawasan terumbu karang • Untuk menghindari terjadinya kerusakan ekosistem terumbu karang maka lokasi-lokasi perairan yang memiliki ekosistem terumbu karang diarahkan sebagai kawasan lindunglainnya yang berhak mendapatkan periindungan secara hukum di dalam pengelolaannya
2	Kawasan Budidaya	Kawasan Hutan Produksi	• Menyediakan kebutuhan domestik akan kayu bangunan; • Melakukan reboisasi pada areal-areal yang gundul; • Mencegah dan mengendalikan perambahan hutan; • Melakukan penghijauan dengan menanam jenis-jenis kayu hutan guna mengendalikan erosi; • Melakukan pembinaan pengrajin mebel sehingga hasil kayu yang dipasarkan sudah memiliki nilai tambah; dan • Rehabilitasi hutan dan lahan diselenggarakan melalui kegiatan reboisasi, penghijauan, penanaman dan pemeiiharaan, pengayaan tanaman, atau penerapan teknik rehabilitasi lahan dan konservasi tanah secara vegetatif dan sipil teknis, pada lahan kritis dan tidak produktif.
		Kawasan Hutan Rakyat	• Kegiatan budidaya yang telah ada sebelumnya diupayakan agar kegiatan tersebuut tidak mengganggu atau diminimalkan gangguannya terhadap fungsi lindung; • Penebangan hasil hutan dilakukan secara terbatas/bertahap; • Pada lahan yang saat ini sudah digunakan sebagai kegiatan pertanian dan perkebunan dapat menggunakan Sistem Parak; • Teknik penanaman harus mengikuti kaidah konservasi tanah; • Perlu kegiatan sosialisasi/penyuluhan fungsi periindungan hutan, pembuatan ilaran api, pemeiiharaan sekat bakar, pengadaan sarana pemadam kebakaran, pengaturan pengembalaan ternak dalam hutan, pengambilan rumput dan makanan ternak lainnya serta serasah dari dalam kawasan hutan.
		Kawasan Peruntukkan Pertanian	• Pengembangan pertanian dilakukan pada lahan-lahan saat ini dan lahan-lahan yang sesuai untuk

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			dikembangkan pertanian sekaligus diupayakan menunjang pengembangan kegiatan pariwisata. Pengembangan kawasan peternakan dibuat dengan luasan maksimal 100 Ha, peternak wajib menyediakan pengolahan limbah buangan untuk di treatment sesuai ambang batas minimum yang dapat ditolerir. Pengembangan kawasan perkebunan dengan pemilihan jenis komoditi disesuaikan dengan agroekosistem (kesesuaian lahan), komoditi yang dikembangkan berorientasi pasar dan manajemen pengelolaan bersifat agribisnis.
		Kawasan peruntukan perikanan	• Wilayah pesisir diarahkan kepada pengembangan kegiatan budidaya air payau dan perikanan tangkap. Di wilayah yang dialiri aliran sungai diarahkan untuk pengembangan perikanan budidaya yaitu untuk budidaya ikan air tawar.
		Kawasan Peruntukkan Pertambangan	• Penetapan Wilayah Pertambangan (WP) yang meliputi Wilayah Usaha Pertambangan (WUP), Wilayah Pertambangan Rakyat (WPR) dan Wilayah Pencadangan Negara (WPN); • Agar perkembangan kawasan pertambangan tidak merusak lingkungan perlu pengawasan secara ketat perkembangannya dan dibuat aturan yang mengharuskan investor untuk menguruk bekas galiannya; • Arah jenis tambang yang dikembangkan adalah yang mempunyai nilal ekonomis dan ditermia pasar; • Pemegang ijin pertambangan wajib melaksanakanreklamasi pada kawasan hutan bekas areal pertambangan sesuai dengan tahapan kegiatan pertambangan; dadn • Setiap pengajuan ijin pertambangan yang rencana kegiatannya akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan wajib melengkapi dengan AMDAL atau UKL-UPL yang direkomendasikan instansi yang bertanggung jawab di bidang pengelolaan lingkungan hidup
		Kawasan Industri	• Pengembangan kegiatan industri, perizinan investasi industri harus diarahkan ke kawasan peruntukan industri yang telah ditetapkan.

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			Industri yang diperkirakan akan berdampak pada lingkungan harus menggunakan teknologi yang ramah lingkungan. Perlu dilakukan upaya pemberdayaan dan peningkatan ketrampilan bagi masyarakat setempat
		Kawasan peruntukan pariwisata	• Kegiatan pariwisata yang akan dikembangkan di Kabupaten Pacitan dititikberatkan pada kegiatan wisata budaya, wisata alam dan wisata bahari dengan target market tidak hanya penduduk Kabupaten Pacitan dan sekitaruya saja tetapi juga untuk menarik minat wiasatawan manca negara berkunjung. Rencana pengembangan kegiatan pariwisata diarahkan pada pengembangan pusat-pusat informasi obyek wisata, maksimalisasi daya tarik panorama alam dan melestarikan bangunan bersejarah dengan melibatkan peran aktif masyarakat setempat.
		Kawasan Permukiman	• Perlu memperhatikan tata air, budaya lokal serta kepentingan unum; • Pada permukiman/perumahan nelayan harus dilakuakn upaya penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kawasan; • Program pemanfaatan kawasan yang dapat diterapkan untuk kawasan peruntukan permukiman yang telah ada antara lain revitalisasi/penataan bangunan, penyediaan utilitas, penanganan sarana air bersih, air limbah dan persampahan, serta pemeliharaan drainase; • Program pemanfaatan kawasan yang dapat diterapkan untuk kawasan peruntukan permukiman baru antara lain penataan bangunan, pengaturan pengambilan air tanah, reklamasi, pengaturan batas sempadan bangunan, program penghijauan sempadan, dll; • Penetapan kawasan peruntukan permukiman dilakukan dengan menegaskan kembali fungsi dan peran kawasan lindung serta dalam hal pengaturan bangunan serta tata lingkungan yang dapat mendukung daya tarik wisata; • Pengaturan KDB, KLB, ketinggian bangunan berdasarkan peruntukan

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			lahannya; dan • Permukiman yang telah ada di kawasan lindung tidak diperkenankan untuk berkembang lagi. Permukiman di kawasan budidaya (non pertanian) mendapatkan insentif pengembangan dengan meningkatkan pelayanan infrastruktur.
		Kawasan Peruntukkan Lainnya	Kawasan andalan • Rencana pengelolaan kawasan andalan terdiri dari pengelolaan kawasan pertanian, perikanan dan pariwisata. • Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) Pangkalan Udara TNI AU Iswahyudi
		Rencana Pengembangan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil	• Rencana Tata Ruang Satuan Wilayah Pengembangan Pesisir (SWP-P) Pusat, meliputi 2 kecamatan yaitu Kecamatan Pacitan dan Kecamatan Kebonagung. • Satuan Wilayah Pengembangan Pesisir (SWP-P) Barat, meliputi: meliputi Kecamatan Donorojo dan Kecamatan Pringkuku. Wilayah pesisir di kedua kecamatan ini memiliki potensi pariwisata yang baik dan berpeluang untuk berkembang. • Satuan Wilayah Pengembangan Pesisir (SWP-P) Timur, meliputi tiga kecamatan yang berada di pesisir timur yaitu Kecamatan Sudimoro, Ngadirojo dan Tulakan. • Pelingkupan kedua kecamatan ini ke dalam satu wilayah SWP-P mengingat BWP Punung terkait dengan kebijakan SWP-P Barat
Rencana Penetapan Kawasan Strategis			
1	Kawasan Strategis Sosial dan Budaya		• Kawasan Pengembangan Pariwisata (KPP) B dengan pusat pelayan di Kecamatan Pacitan dengan cakupan wilayah Kecamatan Pacitan, Punung dan Pringkuku (bagian timur), Arjosari dan Kebonagung (Bagian Barat). • KPP B berfungsi sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional. • Obyek wisata yang termasuk dalam KPP B adalah Pantai Teleng Ria, Pantai Temperan, Palagan Tumpak Rinjing, Makam Kanjaeng Jimat,

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan
		Sumber Air Hangat, Pondk Tremas da Makan Ki Ageng Petung dan Notopuro. • Pengembangan fasilitas pendukung wisata secara umum (KPP A, KPP B, KPP, C, dan KPP D) meliputi visitor center, area terbuka, toilet, kios makan dan minum, kios cinderamata, fasilitas parkir, sistem informasi dan guiding (pusat dan papan informasi dan interpretasi obyek, leaflet, booklet guide professional; papan informasi kondisi/profil kawasan/obyek); • Pengembangan aksesibilitas di KPP B berupa peningkatan kualitas jaringan jalan dan moda transportasi pada koridor utama, segmen jalur Selatan dan Tengah Pacitan serta rute akses menuju daerah wisata, pengembangan fasilitas transfer moda pada jalur koridor utama, pengembangan dan peningkatan rambu petunjuk, serta penataan akses internal, area parker dan sistem sirkulasi dan akses antar obyek wisata.

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pacitan 2009-2028

3.1.3 Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Pacitan Tahun 2009-2029

Tujuan penataan Perkotaan Pacitan merupakan nilai dan atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW dan merupakan alasan disusunnya RDTR tersebut, serta apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian. Guna mewujudkan tujuan tersebut, maka prinsip penataan ruang di Perkotaan Pacitan meliputi:

a. Tersedianya aksesibilitas yang tinggi dan baik antar wilayah dan dalam kawasan perkotaan;
b. Tersedianya prasarana transportasi yang baik dan memadahi;
c Tersedianya sarana prasarana pendukung kegiatan perdagangan dan jasa;
d. Tertatanya intensitas bangunan di sekitar kawasan perdagangan dan jasa;
e. Tertatanya pedagangang Kaki Lima (PKL) dan penyedian tempat penampungan PKL baru;
f. Tersedianya RTH yang memadai di wilayah Perkotaan Pacitan
g Terkendalinya pertumbuhan wilayah melalui peraturan zonasi

Kebijakan dalam bidang pola ruang, Jaringan Prasarana Wilayah dan kawasan yang diprioritaskan pengembangannya dapat ditinjau pada Tabel 3.3.

Tabel 3.3 Kebijakan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pacitan Tahun 2009-2029

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
Rencana Struktur Ruang			
1	Sistem Pusat Kegiatan	• *Pembagian BWK*	• BWK PK atau BWK A sebagai pusat kota, dengan pelayanan kota/regional, meliputi UL A1, U A2 dan UL A3 • BWK B sebagai sub pusat kota wilayah barat, UL B1 dan UL B2 • BWK C sebagai sub pusat kota wilayah timur, terdiri dari UL C1, UL C2 dan UL C3 • BWK D, sebagai sub Pusat kota wilayah pesisir, terdiri dari UL D1 dan UL 02
		• *Fungsi Wilayah*	• BWK A sebagai pusat pengembangan perdagangan regional, jasa, pemerintahan, terminal (regional dan lokal), kesehatan dan pndidikan • BWK B berfungsi sebagai lahan perkantoran/pemerintahan dan perumahan • BWK C berfungsi sebagai lahan industri/gudang, perkantoran/pemerintah dan perumahan • BWK D berfungsi sebagai lahan kawasan wisata pantaL kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan
	Rencana Jaringan Pergerakan	• Sistem Transportasi Darat	• Arteri primer : jalur Lntas Selatan
			• Kolektor primer : menghubungkan Pacitan-Trenggalek, Pacitan - Ponorogo
			• Lokal Primer : menghubungkan antar kota Kcamatan
			• Rencana Pengembangan Jaringan Jalan skala prioritas(perbaikan kualitas, Jalur hijau, median jalan dan perbaikan serta penambahan saluran) terdiri dari Jalan WR. Supratman, Jalan Gatot Subrata, Jala Basuld Rachmad, Jalan Tentara Pelajar, Jalan Yos Sudarso Jalan A. Yani, Jalan Jend. Sudirman, dan Jalan Magribi.
		• Sistem Transportasi Laut	• Pembanguan fasilitas pelabuhan dl Teluk Pacitan
	Rencana Jaringan Energl/Kellstrikan		• Menselaraskan usaha-usaha pelayanan listrik dengan pengembangan perumahan • Pengaturan sistem distribusi • Meningkatkan daya denan menambah trafo distribusi • Memberikan pelayanan secara merata
	Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum		• Sistem penyediaan oleh PDAM Perkotaan Pacitan • Sistem perpipaa dengan memanfaatkan sumber yang ada • Menggunakan air tanah dengan membuat sumur bor • Penggunaan sumber mata air

No.	Rencana Sektorai		Kebijakan Pengembangan
			• Pengembangan sistem pelayanan dengan kran umum disamping sambungan langsung • Pemanfaatan air permukaan berupa air sungai dan saluran irigasidengan melakukan water treatment baik aspek fisik, kimia dan biologi
	Rencana Pengembangan Jaringan Drainase		• Program kegiatan bozem Teleng • Program kegiatan Muara Teleng, dan Sabuk Barat • Program kegiatan rehabilitasi Kali Teleng • Program Kegiatan Retarding Bazin Kali Kunir dan Sumberharjo • Program kegiatan sabuk Kali Kunir, Kali Sedeng dan Kali Tani • Rehabilitas Saluran • Program Kegiatan Pintu air Kali Jati • Program Kegiatan instalasi perbaikan Nanggungan • Program Kegiatan saluran Arjowinangun dan pintu klep • Program Kegiatan sabuk timur
	Rencana Pengembangan Air Limbah		• Sistem septik tank untuk penyaluran atau pembuangan air bekas • Pengembangan sistem tangki septik dengan bidang resapan aau cubluk yang dapat ditingkatkan menjadi *Small bore* sewer • Pengadaan saluran air buangan secara berkelompok • Pembangunan saluran induk oleh pemerintah saluran air limbah rumah tangga disatukan dengan saluran air hujan/drainase dengan membuat resapan terlebih dahulu • Kegiatan hotel dan restoran membuat unit penangkap lemak dan minyak • Industri penghasil limbah dengan membuat AMDAL, UPL/UKL
	Rencana Pengembangan Persampaban		• Pengelolaan oleh dinas/lembaga kebersihan kota bersama organisasi masyarakat • Pengelollan secara terpadu mulai dari pengumpulan, pengangkutan hingga pembuangan • Pengembangan pembuangan akhir yang terpusat pada satu lokasi • TPA berada di bagian Barat Perkotaan Pacitan (di luar wilayah kota) Desa Dadaban, Kecamatan Pringkulu dengan volume 6.930 m^3 seluas 6.150 m^2
• **Rencana Blok Peruntukkan**			
2	Rencana Zona Lindung	• *Zona Ruang Terbuka Hijau*	• Pengaturan komponen di sepanjang jalan, kawasan permukiman, sepanjang sungai dan pantaL di sekitar bangunan umum dan kawasan RTH • Mempertahankan lokasi eksisting taman dan jalur hijau • Pengembangan taman di wilayah kelurahan/desa • Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Pacitan diarahkan pada taman kota dan hutan kota dengan priritas lokasi berada di kawasan sepanjang pantai sekaligus membentuk areal bumi perkemahan Pancer Door • Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan

No.	Rencana Sektoral	Kebijakan Pengembangan	
			Perkotaan Pacitan diarahkan pada Jalur pengaman jalan, median jalandan pedestrian seperti di Jalan WR. Supratman, Jalan Gatot Subroto, Jalan Basuld Rachmad, Jalan Tentara Pelajar, Jalan Yis Sudarso, Jalan A. Yani, Jalan Jenderal Sudirman dan jalan Magribi • Pengembangan sempadan sungai dl sepanjang pengaliran utama Sungai Girindilu dan jalur dl bawah SUTT dan SUTET • Memanfaatkan tanah aset Pemerintah Kabupaten Pacitan yang merupakan lahan belum terbangun
	Rencana Zona Budidaya	• *Zona Perumahan (R)*	• Pengembangan kawasan permukiman ke arah lahan pertanian yang memilild embrio dengan muncuinya beberapa permukiman baru yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat atau kelah pertanian yang kurang produktif • Pada kawasan sebelah utara ditujukan pengembangan permukiman perkotaan • Pada bagian selatan sebagai kawasan permukiman perdesaan • Tidak mengembangan permukiman pada kawasan dengan kemiringan melebihi 2% • Pengembangan kawasan permukiman sesuai dengan kebutuhan proyeksi penduduk • Pengmbangan pada kawasan yang memiliki ijjin lokasi sebagai kawasan permukiman • Pengembangan perumaan real estate, developer wajib menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dengan proporsi 40% dan selanjutnya diserahkan pada pemerintah • Penambahan RTH dengan intensifikasi pembangunan permukiman • Pengembangan yang terpadu dengan sarana prasarana kota
		• *Zona Perdagangan dan Jasa (K)*	• Pengembangan toko/warung, pertokoan, pusat pertokoan, psar lingkungan serta pusat perblanjaan dan niaga • Penataan pasar tradisional • Penataan pusat perbelanjaan da toko modern • Pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern • Perkulakan hanya boleh berlokasipada akses jaringan arteri dan kolektor primer maupun arteri sekunder
		• *Zona Industri(I)*	• Mempertahankan industri dan pergudangan yang ada di kawasan Perkotaan Pacitan • Pengembangan industri kecil dan rumah tangga yang tidak polutif dan mengikuti arah perkembangan permukiman yang direncanakan • Pengembangan kawasa pergudangan skala perkotaa dl Desa Arjowilangun
		• *Zona Peruntukkan Lainnya*	• Kawasan wisata alam dan keindahan panorama laut antara lain Pantai Temperan, Pantai Teleng Ria, dan Bumi Perkemehan Pancer Door • Didukung dengan sarana prasarana antara lain terminal, akomodasi, pasar tradisonal, TPI, dan

No.	Rencana Sektorai	Kebijakan Pengembangan	
			rencana pengembangan pelabuhan • Pengendalian secara ketat agar tidak bersinggungan dengan kawasan lindung
Rencana Penataan Bangunan dan Lingkungan			
	Tata Bangunan	• *KDB, KLB dan Tinggi Bangunan*	• Bagi bangunan yang telah ada dan bangunan baru yang tidak memenuhi srayat ketentuan disarankan untuk memnuhi ketetapan yang diberlakkan kemudian • Perumahan KDB 40-70% dan KLB 30-120% (1-2 lantai) • Pemerintahan/bangunan umum KDB 40-70% dan KLB 70-180% (1-3 lantai) • Perdagangan KDB 60-80% dan KLB 60-400% (1-5 lantai) • Industri/gudang KDB 40% dan KLB 40% (1 lantai) • Rekreasi/olahraga KDB <40% dan KLB 40% (1 lantai)
		• *Massa Orientasi Bangunan*	• Mengahadap ke arah jalan utama • Bangunan pojok menggunakan pedoman penataan bangunan pojok/sudut
		• *Peil Lantai*	• S0 cm dl atas titik perbatasan tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan atau sekurang-kurangnya 75 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan
		• *Garis Pemuuduran Bangunan (Building Set Back)*	• Bangunan perdagangan jasa dan hiburan rekreasi, untuk bangunan 4 lantai adalah 3 meter samping dan belakang • GSB minmal berjarak 6 meter dari arah pagar depan
		• *Pedoman arsitektural*	• Konsep bangunan jawa menjadi pedoman utama dalam pengolahan arsitektur
		• *Garis Sempadan Bangunan*	• Rumija <8 m, GSB minimum ½ rumija • Rumija ≥8 m, GSB minimum ½ rumija + 1 • Jarak antar bangunan gedung minimal setengah tinggi bangunan gedung

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pacitan 2009-2029

BAB IV
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pada bab ini berisikan tentang Analisis tingkat Kawasan Kabupaten Pacitan, analisis masalah khusus kawasan perencanaan, kebutuhan penanganan kawasan perencanaan dan analisis spesifik kawasan perencanaan, yang dianalisa melalui SWOT serta rahan konsep pengembangan yang dituangkan dalam visi dan misi pembangunan kawYasan dalam penyusunan pekerjaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

4.1. ANALISIS TINGKAT 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 Pacitan dan RDTRK Perkotaan Pacitan juga kondisi eksisting maka dapat dijabarkan kesesuaian fungsi wilayah di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

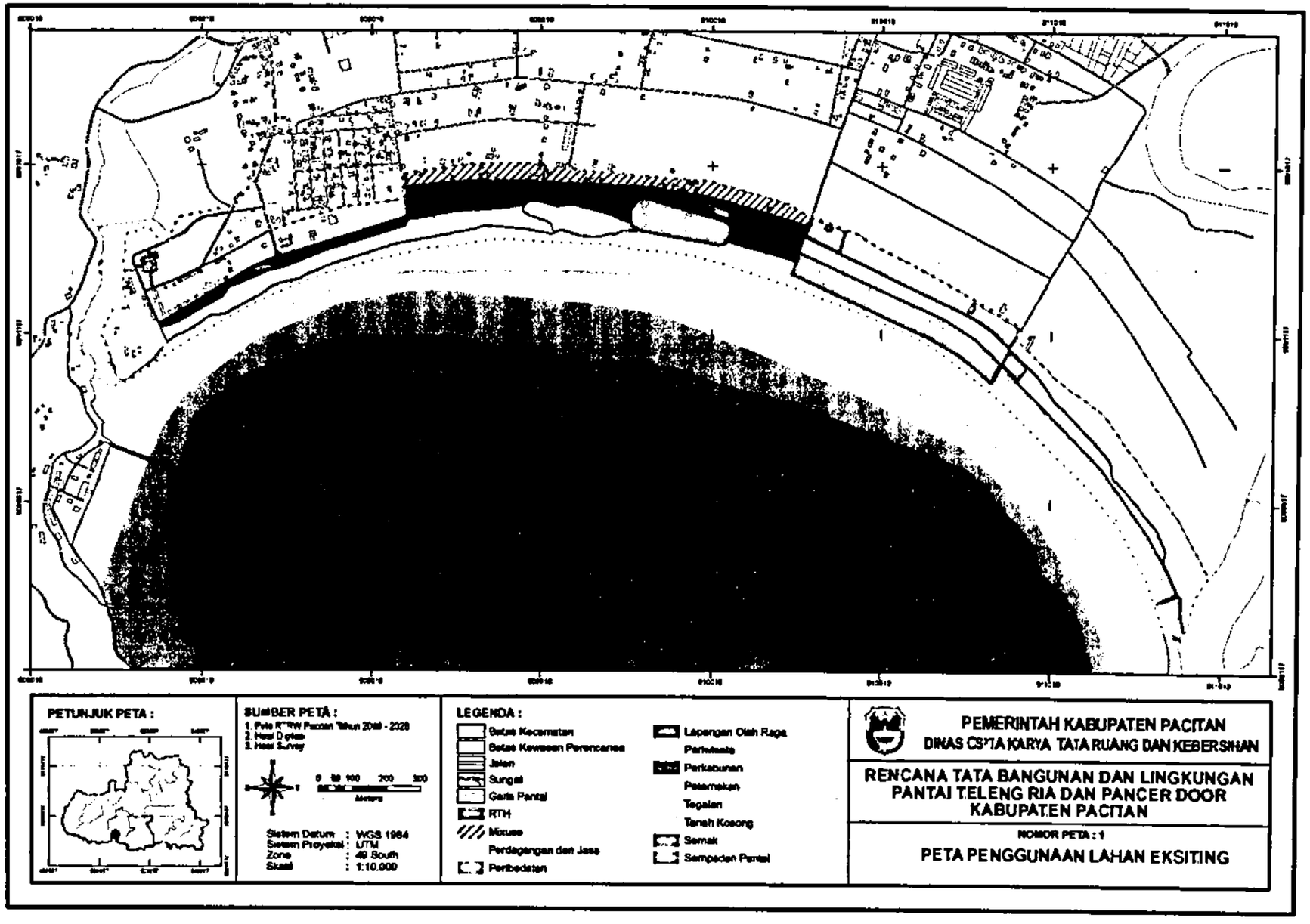
Tabel 4.1. Kesesuaian Fungsi Wilayah dl Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door

Komparasi	RTRW Kabupaten Pacitan	RDTRK Perkotaan Pacitan	Kondisi Eksisting
Rencana Pusat Kegiatan	• Kawasan Perkotaan Pacitan dengan hirarki K-1 berfungsi sebagai Pusat kegiatan Wilayah (PKW II/C/2); • Kecamatan Pacitan Diarahkan sebagai kecamatan dengan hirarki K-1, dengan fungsi sebagai PKW II/C/2 dan sentra kegiatan sektor paiwisata, sektor industri makanan minuman ringan dan peristirahatan, industri pengalengan ikan dan sektor pertambangan, serta sektor industri produksi batik tulis; • Adanya percepatan pertumbuhan, dengan asumsi sudah berfungsinya Jalan Lintas Selatan; dan Target Jumlah penduduk untuk Kecamatan Pacitan sebagai PKW II/C/2 adalah 100.000-150.000 jiwa.	• BWK D, sebagai sub Pusat kota wilayah pesisir, terdiri dari UL D1 dan UL D2 • BWK D berfungsi sebagai lahan kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan	• Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door berada di wilayah administrasi Kecamatan Pacitan dan menjadi bagian dari wilayah perkotaan Kecamatan Pacitan yang terletak di Desa Sidoharjo dan Desa Ploso • Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door merupakan bagian dari wilayah pesisir Kabupaten Pacitan yang terletak di Teluk Pacitan • Memiliki fungsi lindung sebagai zona lindung setempat yaitu zona sempadan pantai dan sempadan sungai (Sungai Teleng dan Sungai Grindulu) • Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door dikembangkan sebagai kawasan wisata alam bahari
Fungsi dan Peran Perwilayahan	• Ketentuan kawasan lindung sempadan pantai adalah 100 m dari titik pasang tertinggi. Pantai di Kabupaten Pacitan termasuk dalam daerah bahaya 1 terhadap bencana tsunami sehingga harus memperhatikan pencegahan bahaya tsunami. • Kawasan sempadan sungai diarahkan bagi 5 Daerah Aliran Sungai (DAS) di Kabupaten Pacitan, yaitu DAS Grindulu, DAS Baksoko, DAS Lorog, DAS Pagotan dan DAS Bawur. • Wilayah pesisir diarahkan kepada pengembangan	• Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Pacitan diarahkan pada taman kota dan hutan kota dengan priritas lokasi berada di kawasan sepanjang pantai sekaligus membentuk	• Kawasan sempadan sungai di sekitar Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, kondisi RTH sangat kurang karena sebagian dimanfaatkan sebagai areal wisata • Terdapat hutan kota dan taman di sekitar Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door • Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door berpotensi menjadi obyek

Komparasi	RTRW Kabupaten Pacitan	RDTRK Perkotaan Pacitan	Kondisi Eksisting
	kegiatan budidaya air payau dan perikanan tangkap. Di wilayah yang dialiri aliran sungai diarahkan untuk pengembangan perikanan budidaya yaitu untuk budidaya ikan air tawar. • Rencana Tata Ruang Satuan Wilayah Pengembangan Pesisir (SWP-P) Pusat, meliputi 2 kecamatan yaitu Kecamatan Pacitan dan Kecamatan Kebonagung. • Kawasan Pengembangan Pariwisata (KPP) B dengan pusat pelayan di Kecamatan Pacitan dengan cakupan wilayah Kecamatan Pacitan, Punung dan Pringkuku (bagian timur), Arjosari dan Kebonagung (Bagian Barat). • KPP B berfungsi sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional. • Obyek wisata yang termasuk dalam KPP B adalah Pantai Teleng Ria, Pantai Temperan, Palagan Tumpak Rinjing, Makam Kanjaeng Jimat, Sumber Air Hangat, Pondk Tremas da Makan Ki Ageng Petung dan Notopuro. • Pengembangan fasilitas pendukung wisata secara umum (KPP A, KPP B, KPP, C, dan KPP D) meliputi visitor center, area terbuka, toilet, kios makan dan minum, kios cinderamata, fasilitas parkir, sistem informasi dan guiding (pusat dan papan informasi dan interpretasi obyek, leaflet, booklet, guide professional; papan informasi kondisi/profil kawasan/obyek); • Pengembangan aksesibilitas di KPP B berupa peningkatan kualitas jaringan jalan dan moda transportasi pada koridor utama, segmen jalur Selatan	areal bumi perkemahan Pancer Door • Pengembangan sempadan sungai di sepanjang pengaliran utama Sungai Girindilu • Kawasan wisata alam dan keindahan panorama laut antara lain Pantai Temperan, Pantai Teleng Ria, dan Bumi Perkemehan Pancer Door	wisata unggulan Kabuoaten Pacitan karena sudah dilengkapi dengan fasilitas penunjang wisata seperti cottage, losme, homestay, restoran, warung, pusat oleh-oleh, pasar akik dan pasar kuliner • Terdapat obyek wisata berupa waterpark yang dilengkapi dengan mini garden dan mini zoo, terdapat geopark dan bumi perkemahan Pancer Door • Banyak dikunjungi wisatawan local mapun mancanegara • Memiliki potensi perikanan laut sangat besar yang dapat mendukung kegiatan wisata • Dilengkapi dengan sarana olahraga • Kondisi jaringan jalan di Kawasan Pancer Door sebagian masih berupa jalan tanah dan sempit • Perkembangan masih terpusat di kawasan Teleng Ria • Pengelolaan Teleng Ria dikuasakan pada pihak swasta namun dengan tetap melibatkan masyarakat

Komparasi	RTRW Kabupaten Pacitan	RDTRK Perkotaan Pacitan	Kondisi Eksisting
	dan Tengah Pacitan serta rute akses menuju daerah wisata, pengembangan fasilitas transfer moda pada jalur koridor utama, pengembangan dan peningkatan rambu petunjuk, serta penataan akses internal, area parker dan sistem sirkulasi dan akses antar obyek wisata.		

Sumber ; Hasil Analisis, 2014


PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
1. Peta RTRW Pacitan Tahun 2011 - 2028
2. Hasil Digitasi
3. Hasil Survey
0 50 100 200 300
Meters
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 South
Skala : 1:10.000
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kawasan Perencanaa
Jalan
Sungai
Garis Pantai
RTH
Mixuse
Perdagangan dan Jasa
Peribadatan
Lapangan Olah Raga
Perkebunan
Pemakaman
Tegalan
Tanah Kosong
Semak
Sempadan Pantai
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR
KABUPATEN PACITAN
NOMOR PETA : 1
PETA PENGGUNAAN LAHAN EKSITING

4.2. ANALISIS TINGKAT KAWASAN

4.2.1. Distribusi Kepadatan Penduduk

Aspek kependudukan dalam penyusunan RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door merupakan faktor penting yang digunakan untuk mengetahui gambaran sosial demografi dalam mendukung pengembangan kawasan. Gambaran mengenai karakteristik kependudukan yang akan dibahas mencakup jumlah dan pertumbuhan penduduk, kepadatan penduduk dan komposisi penduduk.

Data mengenai karakteristik kependudukan disusun dan diolah berdasarkan buku Laporan Desa, Monografi Desa dan Potensi Desa yang dihimpun dari desa (sebagai unit-unit wilayah administratif terkecil) yang termasuk dalam wilayah perencanaan.

1. Aktifitas Sosial dan Kebudayaan

   Kegiatan sosial kemasyarakatan yang terdapat di dalam kawasan perencanaan lebih banyak terjadi di beberapa cluster antara lain di permukiman yang tersebar di sekitar lokasi Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door dimana permukimannya merupakan permukiman dengan intensitas tinggi dan kepadatan sedang dengan kondisi sosio kultural yang relatif sama. Sedangkan cluster lainnya merupakan kawasan fasilitas umum antara lain perdagangan dan jasa berupa cottage, homestay, restoran, warung kios, pasar oleh-oleh, pasar kuliner, pasar aldk, dan pedagang kaki lima yang menjual makan dan minuman serta obyek wisata berupa waterpark, geopark dan bumi perkemahan Pancer Door. Kegiatan sosial kemasyarakatan yang terjadi pada umumnya berupa aktivitas yang melibatkan interaksi dengan banyak orang yang menjadi kebutuhan bersama.

2. Prospek Pertumbuhan Ekonomi

   Prospek Pertumbuhan Ekonomi yaitu gambaran sektor pendorong perkembangan ekonomi, antara lain :

   a. Kegiatan usaha
   b. Perkembangan penggunaan lahan
   c. Produktivitas kawasan
   d. Kemampuan pendanaan pemerinrah daerah

   Lokasi strategis wilayah perencanaan dilingkupi oleh daerah pesisir yang mempunyai beragam kegiatan, fungsi dan peruntukan, yang membuat prospek pertumbuhan ekonomi menjadi positif. Keberadaan obyek wisata dan jalur jalan pesisir memicu timbulnya aktivitas perdagangan dan jasa diseputarnyaserta kesempatan untuk menjaring konsumen semakin besar.

4.2.2. Daya Dukung Fisik dan Lingkungan

Kondisi fisik dasar merupakan input dalam perencanaan dan pengembangan wilayah terkait dengan daya dukung fisik lahan dan lingkungan terhadap kegiatan budidaya maupun lindung. Kondisi fisik dasar dapat diidentifikasi melalui komponen topografi, morphologi, geologi, kemampuan tanah dan hidrologi. Seluruh komponen tersebut secara spesifik disimpulkan dalam tabel 6.2.

Tabel 4.2. Kondisi Fisik Dasar Kawasan Perencanaan

Kondisi Ftslk Dasar	Uraian
☒ Topografi	☑ Pantai ini relatif landai serta terlindung dari ombak dengan panjang pantai mencapai 2,5 kilometer. Pantai berpasir dl sebelah utara memiliki relief hampir datar dengan perbedaan tinggi antara titik terendah dan titik tertinggi kurang dari 5 meter.
☒ Morfologi	☑ Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door kondisinya relatif landaL ☑ Pantai inl dikelilingi oleh dua ujung perbukitan yang mengelilingi Teluk Pacitan.
☒ Geologi	☑ sebagian besar mempunyai struktur batuan lepas, tanah lunak, serta rawan bencana tsunami ☑ keadaan geologi kawasan pesisir Kabupaten Pacitan mempunyai tipe batuan Tanah Alluvial, Tanah Latosol, Tanah Andosol dan Regosol, Tanah Mediteran Coklat Kemerahan dan Tanah Podzolik dan Regosol
☒ Hidrologi	☑ daerah pasang surut, mempunyai air tanah tinggi ☑ terdapat tekanan air laut terhadap air tanah ☑ daerah retensl sehingga run-off air rendah
☒ Faktor Pembatas	☑ Air payau ☑ Pantai Teleng Ria dan Pantai Pancer Door mempunyai tiga palung laut yang terletak kurang lebih tiga meter dari pinggir pantai pada waktu surut dan kedalamannya kurang lebih 30 meter dari permukaan laut serta lebarnya kurang lebih 1 hingga 2 meter. ☑ Dibatasi oleh sungai grindulu pada sisl timur dan sungai Teleng pada sisi barat
☒ Klimatologi	☑ Curah hujan tahunan rata-rata sebesar 2.790 mm, ☑ suhu udara berkisar antara 22,6°C sampai dengan 32,1 °C ☑ kelembapan udara tahunan rata-rata 77%

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa daya dukung wilayah perencanaan sesuai dalam mendukung kegiatan RTBL di kawasan pesisir Kabupaten Pacitan.

4.2.3. Daya Dukung Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

Perkembangan kawasan pesisir Kabupaten Pacitan yang dijadikan kawasan perencanaan RTBL mempunyai beragam penggunaan lahan, seperti perdagangan dan jasa

berupa cottage, homestay, restoran, warung Idos, pasar oleh-oleh, pasar kuliner, pasar akik, dan pedagang kaki lima yang menjual makan dan minuman serta obyek wisata berupa waterpark, geopark dan bumi perkemahan Pancer Door, Taman, Hutan Kota dan peruntukan lahan untuk prasarana jalan dan peruntukan lahan untuk rencana Museum Kilas Balik SBY.

Berdasarkan arahan dalam RDTRK Perkotaan Pacitan, kawasan di sekitar Teleng Ria diperuntukkan sebagai kawasan pariwisata yang dilengkapi dengan RTH berupa hutan kota serta lapangan olahraga, serta sebagai kawasan sempadan pantai dan sempadan sungai. Sedangkan untuk kawasan di Pancer Door fungsinya diperuntukkan sebagai fungsi tegalan, dan sebagian lahan di kawasan ini merupakan kepemilikan masyarakat, namun kawasan ini dihingsikan sebagai lahan cadangan untuk pengembangan pariwisata sesuai dengan arahan dalam RTRW Kabupaten Pacitan.

Berikut akan dijabarkan dalam matriks perbandingan tentang prasarana dan fasilitas lingkungan eksisting dan rencana, apakah ada yang menyimpang atau tidak dan apakah daya dukung prasarana dan fasilitas masih mampu untuk menampung perkembangan penduduk dan lingkungan.

Tabel 4.3. Matriks Perbandingan

No	Prasarana Fasilitas Lingkungan	Eksisting	Rencana	Keterangan
1	*Cottage* dan restoran	Bangunan sudah tertata dengan baik, dilengkapi dengan halaman yang luas dan hijau serta bentuk bangunan yang seirama	Arahan RTRW Kabupaten Pacitan: 1. Bagian dari Kawasan Strategis Sosio-Kultural Kab. Pacitan 2. Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sebagai bagian Kawasan Pengembangan Pariwisata B (KPP B) yang berfungsi sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional. 3. Pengembangan fasilitas pendukung wisata secara umum meliputi visitor center, area terbuka, toilet, kios makan dan minum, kios cinderamata, fasilitas parkir, sistem informasi dan guiding (pusat dan papan informasi dan interpretasi obyek, leaflet, booklet, guide professional; papan informasi kondisi/profil kawasan/obyek); 4. Pengembangan aksesibilitas berupa peningkatan kualitas	• Pengembangan lahan diarahkan untuk pengembangan kegiatan pariwisata • Penataan area kuliner (olahan hasil laut), pasar akik, kios makanan dan minuman serta oleh-oleh khas Pacitan • Intensitas area perdagangan jasa dengan rencana waterfron city • Pengendalian pemanfaatan lahan • Perencanaan sistem pembuangan sampah • Penataan lansekap dan ruang publik • Pengembangan RTH dan pohon peneduh dl seluruh kawasan perencanaan • Perencanaan street furniture • perencanaan plaza pada jalur jalan untuk mendukung waterfron city • Penataan vegetasi • Pengaturan sempadan jalan • pengintegrasian kawasan dengan mengkaitkan antar kegiatan/atraksi wisata yang ada dl kawasan perencanaan secara
2	Kios pedagang (ikan, akik dan oleh-oleh khas pacitan)	Kondisi bangunan semi permanen hingga permanen, kondisi bangunan kurang tertata, dan tidak ada keserasian antar bangunan, sebagian kondisinya rusak dan menimbulkan kesan kumuh, serta masih terlihat banyak sampah berserakan		
3	Menara pantau	Lokasinya berada di sekitaran pantai sebanyak 1 unit, berupa bangunan 2 lantai, dilengkapi dengan fasilitas MCK namun untuk air limbahnya belum dikelola dengan baik		
4	Waterpark, mini zoo dan mini garden	Berada paling dekat dengan gerbang masuk/keluar, menjadi satu kawasan, terdiri dari kolam renang, taman bermain, kebun anggrek, mini zoo, serta toilet		
5	Lahan Parkir	Berada menyebar di seluruh kawasan di Teleng Ria, kondisinya berupa lahan terbuka dengan perkerasan tanah		
6	RTH	RTH yang ada di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door berupa taman, sempadan jalur seta hutan kota		
7	jalur jalan	Keberadaan jalur jalan pesisir masih		

No	Prasarana Fasilitas Lingkungan	Eksisting	Rencana	Keterangan
	Pesisir	belum maksimal, karena perkembangan hanya di sekitar Pantai Teleng Ria, sedangkan di sekitar Pantai Pancer Door masih berupa jalan tanah	jaringan jalan dan moda transportasi pada koridor utama, segmen jalur Selatan dan Tengah Pacitan serta rute akses menuju daerah wisata, pengembangan fasilitas transfer moda pada jalur koridor utama, pengembangan dan peningkatan rambu petunjuk, serta penataan akses internal, area parkir dan sistem sirkulasi dan akses antar obyek wisata. 5. Kawasan Pantai Teleng Ria sebagai kawasan rawan bencana Tsunami – penataan ruang diarahkan sebagai Bahaya I Tsunami Arahan RDTRK Perkotaan Pacitan: • kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan • Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Pacitan diarahkan pada taman kota dan hutan kota dengan pririlas lokasi berada di kawasan sepanjang	makro • Pengembangan fungsi jalur pejalan kaki • Pengaturan sempadan lapangan dengan jalan • Pengaturan sempadan sungai dan pantai
8	Bumi Perkemahan Pancer Door	Bumi perkemahan Pancer Door berupa lahan terbuka hijau yang berdekatan dengan lokasi taman dan lapangan olahraga serta berada sejajar dengan gedung geopark maupun rencana museum Kilas Balik		
9	Lapangan Olah Raga	Lapangan olahraga berupa lapangan voley, arena motor cross, arena berkuda serta arena *skate board*		
10	Geopark	Berada di sebelah bumi perkemahan, berupa bangunan monumental. Meilild petak lahan yang luas dan dilengkapi dengan lahan parkir di dalamnya. Kurangnya pohon peneduh, sehingga terlihat terik dan kuraang nyaman		
11	Rencana Museum Kilas Balik	Lahan kosong yang rencananya akan dijadikan sebagai Museum Kilas Balik yang letaknya berada di Pantai Pancer Door yang bersebelahan dengan kawasan hutan kota		
11	Homestay, losmen, warung dan kios	Fasilitas ini dikelola oleh masyarakat yang berkembang di sepanjang jalan Teleng Ria. Bentuk bangunan beragam dan bercampur dengan perumahan penduduk		

No	Prasarana Fasilitas Lingkungan	Eksisting	Rencana	Keterangan
12	Kandang Kuda	Kandang kuda terdapat di sebelah lapangan olahraga serta berada di sekitar losmen milikl masyarakat Kuda-kuda ini disewakan, karena terdapat arena pacuan kuda.	pantai sekaligus membentuk areal bumi perkemahan Pancer Door • Kawasan wisata alam dan keindahan panorama laut • Didukung -- terminal, akomodasi, pasar tradisonal, TPI, dan rencana pengembangan pelabuhan • Pengendalian secara ketat agar tidak bersinggungan dengan kawasan lindung	

Sumber : Hasil Analisa

4.2.4. Legalisasi Tanah dan Konsolidasi

Aspek legal konsolidasi lahan di wilayah perencanaan perlu mempertimbangkan beberapa aspek antara lain status kepemilikan lahan, tujuan dan urgensi konsolidasi lahan dan pertimbangan ijin pemanfaatan ruang yang telah dilayankan oleh Pemerintah Kabupaten Pacitan. Jika dicermati dari status kepemilikan lahannya, kepemilikan lahan diwilayah perencanaan sebagian besar didominasi oleh lahan milik pemerintah Kabupaten Pacitan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan serta sebagian kecil lahan milik masyarakat

Beberapa program Kabupaten Pacitan yang menuntut adanya upaya konsolidasi lahan di wilayah perencanaan antara lain :

1. Pengembangan jalur jalan pesisir
2. Pengembangan Museum Kilas Balik SBY
3. Pengembangan dan penataan fasilitas penunjang pariwisata
4. Pengembangan Kawasan Sekitar Pancer Door

Beberapa program diatas secara tidak langsung akan menuntut adanya intervensi pemerintah daerah terhadap status kepemilikan lahan perseorangan dan badan hukum, sehingga diperlukan adanya proses komunikasi publik yang lebih baik untuk meminimalisir adanya konflik dalam pembebasan lahan.

Upaya konsolidasi lahan yang juga perlu dicermati diwilayah perencanaan adalah pengembangan kegiatan investasi oleh masyarakat (pengembang) yang menuntut ketersediaan lahan berskala besar dan atau menuntut adanya perluasan intensitas lahan dan bangunan. Upaya konsolidasi lahan untuk kegiatan investasi di wilayah perencanaan dapat diamati dari layanan umum perijinan yang telah dikeluarkan pemerintah Kabupaten Pacitan.

4.3. ANALISA ASPEK FUNGSI UTAMA KAWASAN

Dari tinjauan kebijakan yang sudah dijelaskan pada sub bab di atas, maka dapat dijelaskan secara analitis kekuatan dan kelemahan dari aspek fungsi utama kawasan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.4. Matriks SWOT Terhadap Aspek Fungsi Utama Kawasan

	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
INTERNAL EKSTERNAL	• Pusat pelayanan kegiatan pariwisata • Pengembangan kawasan sempadan sungai dan sempadan pantai • Pengembangan RTH berupa hutan kota • Eksisting kegiatan sudah berkembang kegiatan pariwisata • Disekitar kawasan pantai sudah terdapat bangunan penunjang kepariwisataan • Dihubungkan oleh jaringan kolektor primer • Berada pasa satu garis pantai dan bersebelahan sehingga memudahkan dalam pengembangan • Adanya rencana pengembnagan Museum Kilas Balik SBY yang dapat mengangkat nilai kawasan	• Belum dikelola secara optimal sebagai kawasan wisata yang potensial • Perkembangan hanya di sekitar Pantai Teleng Ria • Masih bercampur dengan kegiatan lainnya seperti keberadaan rumah penduduk, industry, ladang, dll • Kondisi bangunan dan lingkungan yang belum tertata dengan baik sehingga menimbulkan kesan kumuh • Kondisi jaringan jalan berkembang di sekitar Kawasan Teleng Ria, sedangkan di sekitar Pantai Pancer Door masih berupa jalan tanah dan setapak • Hanya memiliki satu pintu masuk dan keluar menuju Pantai Teleng Ria saja
Peluang (Opportunities)	**SO - Strategi**	**WO - Strategi**
• Sebagai bagian dari potensi wisata Pantai selatan Indonesia yang • berpotensi menjadi tujuan wisata baru, menyambung jalur wisata ke Solo-Jogjakarta. • Dari kawasan ini, wisatawan bisa memilih banyak tujuan wisata lain yang ada di Kabupaten Pacitan. • Adanya wacana pengembangan bandara dalam kawasan perencanaan	• Kawasan perencanaan yang berada di sepanjang garis pantai Teluk Pacitan, memiiild sejumlah potensi wisata pantai yang menarik namun masih butuh sejumlah sentuhan untuk bisa lebih baik dan lebih bisa diandalkan sebagai lokasi wisata pantai. Karena itu, sejumlah langkah nyata, di antaranya kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan.	• Penataan pantai dan penyedian sarana prasarana penunjang, pengembangan RTH serta pengembangan atraksi-atraksi baru • Sinergi antar berbagai stakeholder
Tantangan (threats)	**ST - Strategi**	**WT - Strategi**

• Merupakan bagian dari kawasan konservasi Kabupaten Pacitan yang terbatas pengembangnnya • Pengembangan kawasan pantai membutuhkan biaya yang besar	• Hal yang paling efektif yang dapat dilakukan pemerintah Kabupaten Pacitan dan masyarakatnya adalah; membuat aturan yang mengharuskan setiap bangunan di tepian pantai menghadap ke arah laut Dengan demikian, kawasan pantai beserta lautnya seolah menjadi pekarangan rumahnya. Dengan posisi pantai dan laut berada di muka bangunan maka mau tidak mau, 'pekarangan' tersebut harus dijaga dan dirawat Bukan lagi sebagai tempat membuang sampah dan limbah. Akhirnya pantai-pantai itu akan menjadi lebih indah lagi dan ekonomi disana akan jauh lebih bergairah lagi. • Diperlukan adanya komitmen kuat antara semua stakeholder	• Penataan kawasan pantai • Peningkatan kualitas lingkungan dengan mengembangkan RTH, pengelolaan jaringan prasarana seperti air bersih, sampah dan sanitasi • Melakukan promosi dan menjaring invstasi sebanyak-banyaknya

4.3.1. Analisa Daya Dukung Sarana dan Fasilitas Lingkungan

Secara analitis kekuatan dan kelemahan dari aspek Daya Dukung Sarana dan Fasilitas Lingkungan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.5. Matriks SWOT Terhadap Daya Dukung Sarana dan Fasilitas Lingkungan

	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
INTERNAL EKSTERNAL	• Terdapat sarana penujang wisata seperti cottage, homestay, losmen, restoran, rumah makan, pusat kuliner, pasar akik dan pusat oleh-oleh, dll • Terdapat beberapa bangunan sebagai atraksi wisata seperti kawasan waterpark, geopark, bumi perkemahan dan rencana Museum Kilas Balik • Sudah terlayani oleh jaringan air bersih dan listrik (PLN) • Lokasinya yang berdekatan dengan TPI Temperan • Dilengkapi dengan Hutan Kota yang berada dl sepanjang sempadan Pantai Pancer Door	• Pantai sebagai teras kota belum dimanfaatkan secaara maksimal • Perkembangan sarana dan fasilitas lingkungan belum tertata dengan balk dan terkesan tidak harmonis • Terdapat sentra PKL yang kondisi bangunannya terkesan kotor dan tidak terawat • Perkembangan terpusat di sekitar Teleng Ria dibandingkan di Pancer Door • Bangunan sarana penunjang wisata berkonstruksi permanen dan berada di wilayah sempadan pantai • Beberapa petak lahan merupakan milik masyarakat sehingga rawaan terjadi konflik dalam pengembangan fasilitas baru di kawaasan perencanaan • Prasarana persampahan dan sanitasi yang kurang memnuhi, sehingga masih terjadi penumpukan sampah dan terdapat air limbah yng tidak terkelola dengan baik
Peluang (Opportunities)	**SO - Strategi**	**WO - Strategl**
• Fungsi Kawasan perencanaan sebagai bagian dari kawasan strategis Sosial kultural dalam RTRW Kabupaten Pacitan sehingga	• Penataan bangunan dan lingkungan di kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door • Pengembangan RTH di sepanjang Kawasan Teleng	• Rehabilitasi dan reorientasi bangunan agar menghadap ke pantai dalam upaya membentuk Waterfront City;

pembangunannya diprioritaskan • Diarahkan sebagai kawasan Pariwisata dalam RTRW Kabupaten Pacitan maupun dalam RDTRK Perkotaan Pacitan • Adanya rencana pengembangan Museum Kilas Balik SBY yang dapat menjadikan daya tarik besar terhadap perkembangan kawasan • Arahan rencana pengembangan wisata sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional	Ria dan Pancer Door • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder	• mempertahankan sisa lahan tidak terbangun sebagai ruang terbuka sempadan pantai; • mengatur agar bangunan penunjang pariwisata di kawasan tersebut tidak permanen; • pengembangan jaringan jalan sisi pantai yang dilengkapi pemecah gelombang sebagai pembatas serta pengaman dari pengaruh gelombang laut; • Penataan kembali kawasan dan obyek wisata yang ada agar sesuai dengan strategi pengembangan kawasan ini.
Tantangan (*threats*)	**ST - Strategi**	**WT - Strategi**

• Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sebagai kawasan slaga Tsunami I menurut RTRW Provinsi Jawa Timur • Perkembangan obyek wisata lain di Kabupaten Pacitan maupun di kawasan sekitarnya yang leblh pesat dengan atraksl yang lebih bagus • Perilaku pelaku wisata yang kurang menjaga sarana dan fasilitas lingkungan yang ada	• Diperlukan adanya penataan bangunan dan lingkungan sehingga membentuk kawasan yang aman, nyaman dan berkelanjutan • Perbaikan sarana dan prasarana lingkungan seperti pelayanan air bersih, persampahan, drainase dan sanitasi • Pengembangan RTH selain sebagai kawasan sempadan Juga sebagai peneduh • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder	• Penataan pantai • Penataan PKL • Peningkatan kualitas lingkungan • Penataan dan pengembangan RTH • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan deml memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder

Sedangkan kekuatan dan kelemahan dari aspek Sistem Pergerakan/Jaringan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.6. Matriks SWOT Terhadap Sistem Pergerakan/Jaringan

INTERNAL EKSTERNAL	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
	• Dihubungkan oleh jalur kolektor primer (Jalan Nasional) dan sudah terlayani oleh angkutan umum • Lahan parkir yang luas • Dilengkapi dengan jalur pejalan kakl	• Jalur jalan utama yang sempit • Keterbatasan moda angkutan yang menghubungkan jalan utama (WR. Supratman) menuju kawasan wisata • Kondisi jalan di Pancer Door masih berupa jalan tanah dan sebagian masih berupa jalan setapak
Peluang (Opportunities)	SO - Strategi	WO - Strategi
• Adanya upaya pengembangan jalan untuk mendukung	• Peningkatan kapasitas jalan • Peningkatan kualitas lingkungan sarana transportasi dan moda	• Peningkatan kondisi jaringan jalan • Pengembangan jalan baru sebagai alternatif

pengembangan museum Kilas Balik • Menjadi kawasan yang diprioritaskan, sehingga memiliki prioritas pengembangan infrastruktur sebagai upaya pengembangan kawasan • Peningkatan street *furniture* sepanjang koridor utama maupun koridor sepanjang pantai	angkutan • Interkoneksi antar moda angkutan • Pengembangan RTH jalur yang berfungsi pula sebagai peneduh bagi paraa pengguna jalan khususnya para pejalan kaki	penataan sirkulasi • Penataan sepanjang koridor jalan • Penataan street furniture • Pengembangan RTH jalur • Penyediaan lahan parkir • Penataan dermaga dan terminal sehingga memudahkan masyarakat dalam medapatkan pelayanan
Tantangan (*threats*)	**ST - Strategi**	**WT - Strategl**
• Perkembangan jaringan transportasi antar kawasan yang tidak saling terintegrasi antar moda angkutan	• Peningkatan kapasitas jalan • Peningkatan kualitas lingkungan sarana transportasi dan moda angkutan • Interkoneksi antar moda angkutan	• Peningkatan kapasitas jalan • Pengembangan jalur jalan di sekitar Pancer Door • Pengembangan pintu gerbang baru di sekitar Pancer Door • Pengaturan sirkulasi keluar dan masuk kawasan perencanaan • Peningkatan kualitas lingkungan sarana transportasi dan moda angkutan • Interkoneksi antar moda angkutan • Penataan sepanjang koridor Jalan • Penataan street furniture • Pengembangan RTH Jalur • Penyediaan lahan parkir

4.3.2. Analisa Non Fisik Kawasan Strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door

Secara analitis kekuatan dan kelemahan dari aspek Non Fisik Kawasan Strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7. Matrlks SWOT Non Fisik Kawasan

INTERNAL / EKSTERNAL	Kekuatan (*Strengths*)	Kelemahan (Weaknesses)
	• Atraksi wisata yang beragam seperti menikmati keindahan pantai, berselancar, atraksi waterpark dan taman bermain, atraksi pendidikan berupa Geopark dan Museum Kilas Balik serta terdapat atraksi bumi perkemahan • Kegiatan kuliner khas Kabupaten Pacitan	• Kurangnya promosi, sehingga kawasan ramai pengunjung saat hari-hari libur saja • Tidak adanya pengaturan sirkulasi sehingga perkembangan terpusat di Teleng Ria • Belum terdapat event-event kegiatan wisata yang diagendakan seperti festival kuliner, dll, yang diadakan secara baik dan belum di dukung sarana prasarana memadai
Peluang (Opportunlties)	SO - Strategi	WO - Strategl
• Mengkaitkan kawasan perencanaan dengan obyek wisata lain di Kabupaten Pacitan sebagai bagian dari daerah kunjungan wisata • Promosi kuliner dan oleh-oleh khas Kabupaten Pacitan	• Penataan kawasan pantai • Pengaturan sirkulasi, sehingga semua atraksi dapat dinikmati oleh pengunjung • Penataan PKL berdasarkan jenisnya • Peningkatan promosi wisata • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan.	• Peningkatan promosi wisata • adakan berbagai event perlombaan baik internasional, nasional, maupun lokal sebagai agenda rutin (reguler) • Mengembangkan event-event wisata yang saling mengkaitkan dengan obyek wisata lainnya yang ada di Kabupaten Pacitan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan.
Tantangan (*threats*)	ST - Strategi	WT - Strategi

• Kesamaan atraksi yang ditawarkan dengan kawasan wisata lainnya • Pola hidup para pelaku aktivitas di kawasan perencanaan yang terbatas/kurang berkembang • Pola kerjasama dengan pihak swasta dengan tetap meningkatkan upaya pemberdayaan masyarakat	• Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder • Peningkatan promosi wisata • Pelatihan pada para pelaku wisata seperti para pedagangdan pemilik usaha	• Penataan pantai • Penataan PKL • Peningkatan kualitas lingkungan • Penataan dan pengembangan RTH • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkalt, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder

4.3.3. Analisa Terhadap Rencana Terkait dengan Kawasan Strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door

Secara analitis kekuatan dan kelemahan dari aspek Rencana Terkait terhadap Kawasan Strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai berikut:

Tabel 4.8. Matriks SWOT Aspek Rencana Terkait

	Kekuatan (*Strengths*)	Kelemahan (Weaknesses)
INTERNAL EKSTERNAL	• Rehabilitasi dan reorientasi bangunan agar menghadap ke pantai dalam upaya membentuk *Waterfront City*; • mempertahankan sisa lahan tidak terbangun sebagai ruang terbuka sempadan pantai; • mengatur agar bangunan penunjang pariwisata di kawasan tersebut tidak permanen; • pengembangan jaringan jalan sisi pantai yang dilengkapi pemecah gelombang dan RTH sebagai pembatas serta pengaman dari pengaruh gelombang laut; • Penataan kembali kawasan dan obyek wisata yang ada agar sesuai dengan strategi pengembangan kawasan ini.	• Biaya yang dibutuhkan sangat besar untuk membentuk kawasan *Waterfront City* • Kondisi yang belum mampu mendukung arahan pengembangan sesuai dengan RTRW Kabupaten Pacitan maupun RDTRK Perkotaan Pacitan • Melibatkan banyak stakeholder
Peluang	SO - Strategi	WO - Strategl

(Opportunities)		
• Sebagai kawasan strategis sudut kepentingan Sosial Kultural Kabupaten Pacitan • Perkotaan Pacitan menjadi Pusat Kegiatan Wilayah dari Kabupaten Pacitan yang akan menjaadi pusat pelayanan sesuai dengan RTRW Kabupaten Pacitan	• Pelibatan berbagai stakeholder termasuk pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana hingga pelaksanaan kegiatan • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan deml memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder	• Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder
Tantangan (threats)	ST - Strategi	WT - Strategi
• Kebutuhan biaya dan teknologi tinggi • Menghadapi dan meyakinkan masyarakat terhadap arahan pengembangan kawasan perencanaan	• Pelibatan berbagai stakeholder termasuk pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana hingga pelaksanaan kegiatan • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder	• Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder

Pelaksanaan pembangunan di kawasan strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door harus mengacu pada kebijakan yang sudah ada yang tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan dan RDTR Perkotaan Pacitan. Pelaksanaan pembangunan harus tetap melibatkan masyarakat sebagai subyek maupuk obyek dari pembangunan sehingga pembangunan sesuai dengan aspirasi masyarakat tanpa harus bertentangan dengan ketentuan yang sudah ada, oleh karena itu stakeholder terdiri dari berbagai instansi terkait, masyarakat maupun swasta. Selain itu kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan.

4.3.4. Analisa Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door

Secara analitis kekuatan dan kelemahan dari aspek perubahan penggunaan lahan di Kawasan Strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai berikut:

Tabel 4.9. Matrlks SWOT Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan

INTERNAL / EKSTERNAL	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
	• Rencana tata guna lahan pada kawasan perencanaan sejauh ini masih sesuai dengan arahan tata ruang Kabupaten Pacitan • Sesuai arahan tata ruang kawasan perencanaan di arahkan sebagai kawasan pengembangan kegiatan pariwisata • Sebagian besar kawasan perencanaan sudah berkembang sebagai kawasan pariwisata	• Kondisi yang ada, pembangunan fisik belum membentuk kawasan waterfront city • Kurangnya RTH • Pelanggaran garis sempadan pantai oleh bangunan fisik yang bersifat permanen • Pedagang-pedagang yang kurang tertata dan terkesan kumuh
Peluang (Opportunlties)	**SO - Strategi**	**WO - Strategi**
• Penataan kawasan yang meliputi penataan bangunan serta lingkungannya • Penataan kawasan wisata dengan konsep waterfront city yang akan membentuk kawasan yang nyaman dan indah	• Pengawasan dan pengendalian perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan arahan rencana • Pelibatan berbagai stakeholder termasuk pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana hingga pelaksanaan kegiatan • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder	• Pelibatan berbagai stakeholder termasuk pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana hingga pelaksanaan kegiatan • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder
Tantangan (threats)	**ST - Strategi**	**WT - Strategi**

• Perkembangan kegiatan pariwisata akan memunculkan banyak tarikan kegiatan baru dengan merubah fungsi bangunan maupun fungsi lahan yang ada • Kebutuhan akan biaya dan teknoiogi tinggi • Pelibatan masyarakat dengan berbagai kepentingan dan pemikiran	• Pengawasan dan pengendalian perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan arahan rencana • Pelibatan berbagai stakeholder termasuk pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana hingga pelaksanaan kegiatan • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan deml memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder	• Pengawasan dan pengendalian perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan arahan rencana • Pelibatan berbagai stakeholder termasuk pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana hingga pelaksanaan kegiatan • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk sektor pariwisata terus ditingkatkan demi memperlancar seluruh kegiatan kepariwisataan di Kabupaten Pacitan. • Kesinergian antar stakeholder

Tabel 4.10. Matriks SWOT Terhadap Ruang Terbuka Hijau (RTH)

	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
INTERNAL EKSTERNAL	• Terdapat RTH berupa hutan kota, taman dan bumi perkemahan • Terdapat pepohonan di pinggir pantai sebagai jalur hijau	• RTH di kawasan perencanaan keberadaannya kurang merata dan kondisi taman tidak terawatt • Kurangnya pohon peneduh di sepanjang jalur pedestrian maupun pada ytaman-taman yang ada • Kondisi RTH sangat tidak terawat
Peluang (Opportunities)	SO - Strategi	WO - Strategl

• Arahan pengembangan RTH sesuai dengan kebijakan yang sudah ada yaitu 30% daru total luas Kabupaten Pacitan yang terdiri dari 10% RTH Privat dan 20% RTH Publik • Banyak program yang mendukung pengembangan RTH baik dari pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, hingga Pemerintah Kabupaten Pacitan	• Perawatan RTH yang sudah ada • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk pengembangan RTH.	• Pengembangan RTH baru berupa taman, hutan kota maupun jalur hijau • Perawatan RTH yang sudah ada • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk pengembangan RTH.
Tantangan (*threats*)	ST - Strategi	WT - Strategi
• Kondisi cuaca ekstrim dengan suhu panas di Kabupaten Pacitan membuat semakin parah kekeringan sehingga taman banyak mengaiami kekeringan • Kesadaran yang kurang terhadap kebutuhan RTH seperti taman, hutan kota maupun jalur hijau dan sempadan pantai	• Pengembangan RTH baru berupa taman, hutan kota maupun jalur hijau • Perawatan RTH yang sudah ada • Pengembangan Teknologi untuk pengembangan RTH pada kondisi cuaca ekstrim (panas) • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk pengembangan RTH. • Sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya RTH untuk meningkatkan kesadaran masyarakat pentingnya RTH	• Pengembangan RTH baru berupa taman, hutan kota maupun jalur hijau • Perawatan RTH yang sudah ada • Pengembangan Teknologi untuk pengembangan RTH pada kondisi cuaca ekstrim (panas) • Perlu adanya komitmen kuat semua stakeholder terkait, terutama semua pemangku kepentingan pada kawasan perencanaan • Kebijakan anggaran untuk pengembangan RTH.

4.4. MASALAH KHUSUS KAWASAN SEBAGAI SASARAN RTBL

4.4.1. Faktor Lingkungan Internal Kawasan

A. Faktor Kekuatan/Potensl

1. Bagian dari wilayah pesisir pantai Kabupaten Pacitan dengan kondisi laut yang indah dengan fasilitas pariwisata yang memadai, memungkinkan untuk menjadi daerah tujuan wisata di Kabupaten Pacitan;

2. Perkembangan kawasan cenderung mengikuti garis pantai, merupakan potensi alamiah untuk menjadikan kawasan perencanaan sebagai Waterfront City di Kabupaten Pacitan;
3. Kekayaan sumber daya alam bawah laut merupakan potensi alam yang sangat diandalkan untuk kegiatan ekonomi dan pariwisata.
4. Pengembangan moda angkutan yang menghubungkan antara jalan Kolektor Primer menuju kawasan perencanaan, menjadi pilihan lain sebagai sarana transportasi masyarakat yang memberikan aksesibilitas bagi masyarakat;
5. Kabupaten Pacitan mejadi simpul antara jalur yang menghubungkan dengan Solo-Jogjakarta;
6. Sudah tersedia ruang bagi pergerakan pejalan kaki;
7. View potensial kearah pantai maupun tebing-tebih pada sisi barat dan timur perlu ada pengaturan dengan baik;
8. Kondisi penggunaan lahan di sekitar pantai berupa sarana prasarana wisata seperti akomodasi dan perdagangan jasa; dan
9. Terdapat potensi pengembangan elemen citra kawasan yang dapat mendukung pengembangan citra wisata dt kawasan perencanaan.

Potensi-potensi di atas mampu memberikan dukungan yang besar bagi upaya pengembangan ekonomi serta kegiatan pariwisata di Kawaasan Perencanaan.

B. Faktor Kelemahan/masalah

1. Perkembangan bangunan di sepanjang kawasan pesisir Kabupaten Pacitan, cukup pesat, khususnya pelanggaran sempadan Pantai di sekitar Teleng Ria;
2. Perkembangan terpusat di Teleng Ria
3. Penataan lalu lintas, sarana jalan serta ornamen jalan pada jalan utama sesuai dengan tema kawasan sebagai kawasan pedagangan jasa;
4. Keterbatasan moda angkutan yang menghubungkan jalan utama (WR. Supratman) menuju kawasan wisata
5. keberadaan pedagang sektor informal di sekitar kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door;
6. pengelolaan wilayah pantai belum optimal, sehingga potensi ekonomi yang dimiliki oleh kawasan tersebut belum dimanfaatkan secara optimal;
7. program penghijauan belum menjamah wilayah pesisir pantai;

8. karena kebutuhan akan lahan terutama untuk perhotelan, perdagangan dan restoran yang tinggi, maka dimungkinkan kawasan pantai-pantai tersebut akan terkooptasi oleh kepentingan bangunan tersebut;
9. Street furniture belum tertata dengan baik, tempat pemasangan dan dimensi papan reklame menimbulkan kekacauan visual
10. Memiliki kerawanan terhadap tsunami yang pengaruh terhadap gairah pembangunan bagi masyarakat dan pemerintah; dan
11. Lingkungan Pantai belum dirancang dengan baik sesuai potensinya.

4.4.2. Faktor Lingkungan Eksternal Kawasan

A. Peluang Pengembangan Kawasan

Dari uraian potensi dan masalah kawasan perencanaan, maka peluang-peluang pengembangan kawasan akan diuraikan sebagai berikut:

1. Peran Kabupaten Pacitan sebagai Kawasan Perbatasan antara Jawa Timur dan Jawa Tengah

   Terkait dengan perannya sebagai kawasan perbatasan, maka Kabupaten Pacitan dituntut dapat berfungsi dan melayani kegiatan pada skala antar provinsi. Beberapa kebijakan dan arahan rencana yang terkait dengan peran tersebut, terutama hal pengembangan sektor perkotaan dalam lingkup regional, tentunya akan berimbas pada perkembangan Kabupaten Pacitan secara keseluruhan. Pengembangan jalan nasional, reklamasi pantai, pengembangan perumahan, pengembangan sektor perdagangan jasa dan lainnya merupakan beberapa contoh arahan rencana yang berpotensi merangsang perkembangan kawasan perencanaan.
2. Sistem transportasi yang menjadi prioritas utama karena memegang peranan sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi;

   Posisi Kabupaten Pacitan dalam alur Lintas Jawa merupakan simpul pelayanan jalur transportasi wilayah, serta sebagai kota persinggahan utama. Upaya pengembangan Jalur Lintas Selatan (JLS), menjadikan Kabupaten Pacitan ini cukup berperan dalam menunjang aktivitas perekonomian wilayah khususnya pulau jawa. Kondisi ini sangat menguntungkan dalam upaya peningkatan jumlah kunjungan wisata di Kabupaten Pacitan dengan didukung kemudahan aksesibilitas.
3. Dukungan infrastruktur perkotaan yang cukup memadai dalam pengembangan kegiatan pariwisata, Kawasan Kabupaten Pacitan sudah diakses dalam kerangka Kota yang berupa jalan-jalan utama, sehingga akan mendorong pertumbuhan dan

perkembangan wilayah kota. Kondisi jaringan jalan yang ada di Kabupaten Pacitan sebagian besar sudah dilapisi aspal dan umumnya berkondisi baik.

4. Ketersediaan lahan untuk pengembangan baru

   Ketersediaan lahan sebagai cadangan dalam pengembangan kawasan sesuai dengan arahan dalam RTRW Kabupaten Pacitan Tahun2010-2030 memunculkan kemungkinan untuk berbagai potensi pengembangan. Adanya pengembangan kawasan wisata yang dikembangkan pemerintah pada kawasan perencanaan juga akan direspon oleh Kabupaten, potensi ini akan menjadi magnet pertumbuhan bagi kawasan di sekitarnya, terntama untuk pengembangan kawasan budidaya.

5. Merupakan bagian dari kawasan strategis Kabupaten Pacitan yang diprioritaskan pengembangannya sesuai dengan RTRW Kabupaten Pacitan Tahun2010-2030, dengan arahan pengembangan :

   a. Pengembangan fasilitas pendukung wisata meliputi visitor center, area terbuka, toilet, kios makan dan minum, kios cinderamata, fasilitas parkir, sistem informasi dan *guiding* (pusat dan papan informasi dan interpretasi obyek, *leaflet*, *booklet*, *guide professional*; papan informasi kondisi/profil kawasan/obyek);

   b. Pengembangan aksesibilitas -- peningkatan kualitas jalan dan moda transportasi pada koridor utama, serta rute akses menuju daerah wisata, pengembangan fasilitas transfer moda, pengembangan rambu petunjuk, serta penataan akses internal, area parker dan sistem sirkulasi dan akses antar obyek wisata.

6. Kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door sesuai dengan RTRW Kabupaten Pacitan Tahun2010-2030, sebagai bagian Kawasan Pengembangan Pariwisata B (KPP B) yang berfungsi sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional.

7. Bagian dari BWK D sesuai dengan RDTRK Perkotaan Pacitan, yang diarahkan sebagai kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan

8. Sesuai dengan RDTRK Perkotaan Pacitan, Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Pacitan diarahkan pada taman kota dan hutan kota dengan priritas lokasi berada di kawasan sepanjang pantai sekaligus membentuk areal bumi perkemahan Pancer Door

9. Sesuai dengan RDTRK Perkotaan Pacitan, Kawasan perencanaan perlu didukung dengan terminal, akomodasi, pasar tradisonal, TPI, dan rencana pengembangan

pelabuhan namun dengan tetap melakukan pengendalian secara ketat agar tidak bersinggungan dengan kawasan lindung.

B. Tantangan Pengembangan Kawasan

Tantangan pengembangan yang terdapat di kawasan perencanaan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai berikut :

1. Degradasi lingkungan akibat global warming yang berakibat pada peningkatan suhu sehingga memperparah tingkat kekeringan khususnya saat musim kemarau;
2. Jumlah RTH yang tidak memenuhi dan kualitas RTH yang tidak terpelihara dengan baik sehingga mengurangi nilai estetika kota;
3. Penyediaan air bersih dan listrik yang belum mencukupi
   Kawasan perencanaan didukung pula oleh jaringan prasarana perkotaan yang lengkap baik berupa air bersih dan listrik (PLN). Namun demikian tingkat pelayanan belum maksimal karena belum menjangkau seluruh masyarakat, sehingga sebagian masyarakat masih kesulitan mendapatkan air bersih, terutama saat musim kemarau, demikian halnya dengan jaringan listrik, belum menjangkau seluruh masyarakat, karena kurangnya kemampuan daya listrik yang ada sehingga seringkali dilakukan pemadaman listrik.
4. Keterbatasan fisik pengembangan, karena fungsinya sebagai daerah sempadan pantai dan sungai. Kawasan ini menjadi *buffe*r bagi wilayah pantai dan sungai dengan wilayah terbangun di sekitarnya.
5. Banyaknya obyek wisata sejenis yang telah dikelola secara maksimal dengan ketersediaan sarana prasarana yang memadai dan menawarkan atraksi yang beragam dan menarik.

4.5. KEBUTUHAN PENANGANAN

Berdasarkan pada faktor internal (potensi dan masalah) serta faktor eksternal (peluang dan kendala), maka dilakukan analisis SWOT untuk merumuskan strategi berdasarkan potensi, kekuatan, masalah maupun kendala yang ada. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (strengths) dan peluang (opportunities), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (weaknesses) dan Tantangan (threats). Dengan demikian perencanaan strategi (potensi, kelemahan, peluang dan Tantangan) dalam kondisi saat ini. Berdasarkan potensi permasalahan sebagaimana dijelaskan, berikut potensi, permasalahan, peluang serta Tantangan yang dihadapi kawasan perencanaan:

Kekuatan (Strengths)	S1	Bagian dari wilayah pesisir pantai Kabupaten Pacitan dengan kondisi laut yang indah dengan fasilitas pariwisata yang memadai, memungkinkan untuk menjadi daerah tujuan wisata di Kabupaten Pacitan;
	S2	Perkembangan kawasan cenderung mengikuti garis pantai, merupakan potensi alamiah untuk menjadikan kawasan perencanaan sebagai Waterfront City di Kabupaten Pacitan;
	S3	Kekayaan sumber daya alam bawah laut merupakan potensi alam yang sangat diandalkan untuk kegiatan ekonomi dan pariwisata.
	S4	Pengembangan moda angkutan yang menghubungkan antara jalan Kolektor Primer menuju kawasan perencanaan, menjadi pilihan lain sebagai sarana transportasi masyarakat yang memberikan aksesibilitas bagi masyarakat;
	S5	Kabupaten Pacitan mejadi simpul antara jalur yang menghubungkan dengan Solo-Jogjakarta
	S6	Sudah tersedia ruang bagi pergerakan pejalan kaki
	S7	View potensial kearah pantai maupun tebing-tebih pada sisi barat dan timur perlu ada pengaturan dengan baik
	S8	Kondisi penggunaan lahan di sekitar pantai berupa sarana prasarana wisata seperti akomodasi dan perdagangan jasa
	S9	Terdapat potensi pengembangan elemen citra kawasan yang dapat mendukung pengembangan citra wisata di kawasan perencanaan
Kelemahan (Weaknesses)	W1	Perkembangan bangunan di sepanjang kawasan pesisir Kabupaten Pacitan, cukup pesat, khususnya pelanggaran sempadan Pantai;
	W2	Perkembangan terpusat di Teleng Ria
	W3	Penataan lalu lintas, sarana jalan serta ornamen jalan pada jalan utama sesuai dengan tema kawasan sebagai kawasan pedagangan jasa
	W4	Keterbatasan moda angkutan yang menghubungkan jalan utama (WR. Supratman) menuju kawasan wisata
	W5	keberadaan pedagang sektor informal di sekitar kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door
	W6	pengelolaan wilayah pantai belum optimal, sehingga potensi ekonomi yang dimiliki oleh kawasan tersebut belum dimanfaatkan secara optimal
	W7	program penghijauan belum menjamah wilayah pesisir pantai
	W8	karena kebutuhan akan lahan terutama untuk perhotelan, perdagangan dan restoran yang tinggi, maka dimungkinkan kawasan pantai-pantai tersebut akan terkooptasi oleh kepentingan bangunan tersebut
	W9	Street furniture belum tertata dengan baik, tempat pemasangan dan dimensi papan reklame menimbulkan kekacauan visual
	W10	Memiiiid kerawanan terhadap tsunami yang pengaruh terhadap gairah pembangunan bagi masyarakat dan pemerintah
	W11	Lingkungan Pantai belum dirancang dengan baik sesuai potensinya
Peluang (*Opportunities*)	O1	Peran Kabupaten Pacitan sebagai Kawasan Perbatasan antara jawa Timur dan jawa Tengah
	O2	Sistem transportasi yang menjadi prioritas utama karena memegang peranan sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi
	O3	Dukungan infrastruktur perkotaan yang cukup memadai dalam pengembangan kegiatan pariwisata
	O4	Ketersediaan lahan untuk pengembangan baru
	O5	Merupakan bagian dari kawasan strategis Kabupaten Pacitan yang diprioritaskan pengembangannya sesuai dengan RTRW Kabupaten Pacitan Tahun2010-2030

	06	sebagai bagian Kawasan Pengembangan Pariwisata B (KPP B) yang berfungsi sebagai simpul pengembangan atraksl wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional
	07	Diarahkan sebagai kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan
	08	Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Pacitan diarahkan pada taman kota dan hutan kota dengan priritas lokasi berada di kawasan sepanjang pantai sekaligus membentuk areal bumi perkemahan Pancer Door
	09	Kawasan perencanaan perlu didukung dengan terminal, akomodasi, pasar tradisonal, TPI, dan rencana pengembangan pelabuhan namun dengan tetap melakukan pengendalian secara ketat agar tidak bersinggungan dengan kawasan lindung
Tantangan (*threats*)	T1	Degradasi lingkungan akibat global warming yang berakibat pada peningkatan suhu sehingga memperparah tingkat kekeringan khususnya saat musim kemarau;
	T2	Jumlah RTH yang tidak memenuhi dan kualitas RTH yang tidak terpelihara dengan baik sehingga mengurangi nilai estetika kota;
	T3	Penyediaan air bersih dan listrik yang belum mencukupi;
	T4	Keterbatasan fisik pengembangan, karena fungsinya sebagai daerah sempadan pantai dan sungai. Kawasan fnl menjadi buffer bagi wilayah pantai dan sungaidengan wilayah terbangun di sekitarnya;
	T5	Banyaknya obyek wisata sejenis yang telah dikelola secara maksimal dengan ketersediaan sarana prasarana yang memadai dan menwarkan atraksi yang beragam dan menarik;
	T6	Degradasi iingkungan akibat global warming yang berakibat pada peningkatan suhu sehingga memperparah tingkat kekeringan khususnya saat musim kemarau;

Tabel 4.11. Matriks SWOT

Elemen	Kekuatan (*Strengths*)	Kelemahan (Weaknesses)
	• Bagian dari wilayah pesisir pantai Kabupaten Pacitan dengan kondisi laut yang indah dengan fasilitas pariwisata yang memadai, memungkinkan untuk menjadi daerah tujuan wisata di Kabupaten Pacitan; • Perkembangan kawasan cenderung mengikuti garis pantai, merupakan potensi alamiah untuk menjadikan kawasan perencanaan sebagai Waterfront City di Kabupaten Pacitan; • Kekayaan sumber daya alam bawah laut merupakan potensi alam yang sangat diandalkan untuk kegiatan ekonomi dan pariwisata. • Pengembangan moda angkutan yang menghubungkan antara jalan Kolektor Primer menuju kawasan perencanaan, menjadi pilihan lain sebagai sarana transportasi masyarakat yang memberikan aksesibilitas bagi masyarakat; • Kabupaten Pacitan mejadi simpul antara jalur yang menghubungkan dengan Solo-Jogjakarta • Sudah tersedia ruang bagi pergerakan pejalan kaki • View potensial kearah pantai maupun tebing-tebih pada sisi barat dan timur perlu ada pengaturan dengan baik	• Perkembangan bangunan di sepanjang kawasan pesisir Kabupaten Pacitan, cukup pesat, khususnya pelanggaran sempadan Pantai; • Perkembangan terpusat di Teleng Ria • Penataan lalu lintas, sarana jalan serta ornamen jalan pada jalan utama sesuai dengan tema kawasan sebagai kawasan pedagangan jasa • Keterbatasan moda angkutan yang menghubungkan jalan utama (WR. Supratman) menuju kawasan wisata • keberadaan pedagang sektor informal di sekitar kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door • pengelolaan wilayah pantai belum optimal, sehingga potensi ekonomi yang dimiliki oieh kawasan tersebut belum dimanfaatkan secara optimal • program penghijauan belum menjamah wilayah pesisir pantai • karena kebutuhan akan lahan terutama untuk perhotelan, perdagangan dan restoran yang tinggi, maka dimungkinkan kawasan pantai-pantai tersebut akan terkooptasi oleh kepentingan bangunan tersebut • Street furniture belum tertata dengan baik, tempat pemasangan dan dimensi papan reklame menimbulkan kekacauan visual

	• Kondisi penggunaan lahan di sekitar pantai berupa sarana prasarana wisata seperti akomodasi dan perdagangan jasa • Terdapat potensi pengembangan elemen citra kawasan yang dapat mendukung pengembangan citra wisata di kawasan perencanaan	• Memiliki kerawanan terhadap tsunami yang pengaruh terhadap gairah pembangunan bagi masyarakat dan pemerintah • Lingkungan Pantai belum dirancang dengan baik sesuai potensinya
Peluang (Opportunities)	**SO - Strategi**	**WO - Strategi**

• Peran Kabupaten Pacitan sebagai Kawasan Perbatasan antara Jawa Timur dan Jawa Tengah • Sistem transportasi yang menjadi prioritas utama karena memegang peranan sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi • Dukungan infrastruktur perkotaan yang cukup memadai dalam pengembangan kegiatan pariwisata • Ketersediaan lahan untuk pengembangan baru • Merupakan bagian dari kawasan strategis Kabupaten Pacitan yang diprioritaskan pengembangannya sesuai dengan RTRW Kabupaten Pacitan Tahun2010-2030 • sebagai bagian Kawasan Pengembangan Pariwisata B (KPP B) yang berhingsi sebagai simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional • Diarahkan sebagai kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan • Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Pacitan diarahkan pada taman kota dan hutan kota dengan priritas lokasi berada di kawasan sepanjang pantai sekaligus membentuk areal bumi perkemahan Pancer Door • Kawasan perencanaan perlu didukung dengan terminal, akomodasi, pasar tradisonal, TPI, dan rencana pengembangan pelabuhan namun	Mengarahkan investasi pariwisata ke kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, dengan meningkatkan promosi pariwisata, serta pemantapan kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sebagai kawasan pariwisata yang dilengkapi dengan sarana prasarana penunjang wisata, penataan bangunan dan lingkungannya serta mengembangkan atraksi wisata.	• Rehabilitasi dan reorientasi bangunan agar menghadap ke pantai dalam upaya membentuk Waterfront City; • mempertahankan sisa lahan tidak terbangun sebagai ruang terbuka sempadan pantai; • mengatur agar bangunan penunjang pariwisata di kawasan tersebut tidak permanen; • pengembangan jaringan jalan sisi pantai yang dilengkapi pemecah gelombang sebagai pembatas serta pengaman dari pengaruh gelombang laut; • Penataan kembali kawasan dan obyek wisata yang ada agar sesuai dengan strategi pengembangan kawasan ini.

dengan tetap melakukan pengendalian secara ketat agar tidak bersinggungan dengan kawasan lindung		
Tantangan (*threats*)	**ST - Strategi**	**WT - Strategi**
• Degradasi lingkungan akibat global warming yang berakibat pada peningkatan suhu sehingga memperparah tingkat kekeringan khususnya saat musim kemarau; • Jumlah RTH yang tidak memenuhi dan kualitas RTH yang tidak terpelihara dengan baik sehingga mengurangi nilai estetika kota; • Penyediaan air bersih dan listrik yang belum mencukupi; • Keterbatasan fisik pengembangan, karena fungsinya sebagai daerah sempadan pantai dan sungai. Kawasan ini menjadi buffer bagi wilayah pantai dan sungaidengan wilayah terbangun di sekitarnya; • Banyaknya obyek wisata sejenis yang telah dikelola secara maksimal dengan ketersediaan sarana prasarana yang memadai dan menwarkan atraksi yang beragam dan menarik; • Degradasi lingkungan akibat global warming yang berakibat pada peningkatan suhu sehingga memperparah tingkat kekeringan khususnya saat musim kemarau;	• Pengelola lingkungan secara terpadu dan terintegrasi dengan pengembangan kegiatan pariwisata dengan menjaga karakteristik kawasan wisata • Peningkatan dan penataan RTH • Peningkatan promosi • Peningkatan pelayanan utilitas di kawasan perencanaan, seperti upaya peningkatan pelayanan air bersih dengan menambah sumur-sumur resapan dan peningkatan RTH	• Pengendalian secara ketat kawasan strategis Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door yang dapat menurunkan kualitas lingkungan • Penataan bangunan dan lingkungan untuk menciptakan kawasan yang nyaman, aman, indah dan berkelanjutan • Pengembangan upaya mitigasi bencana

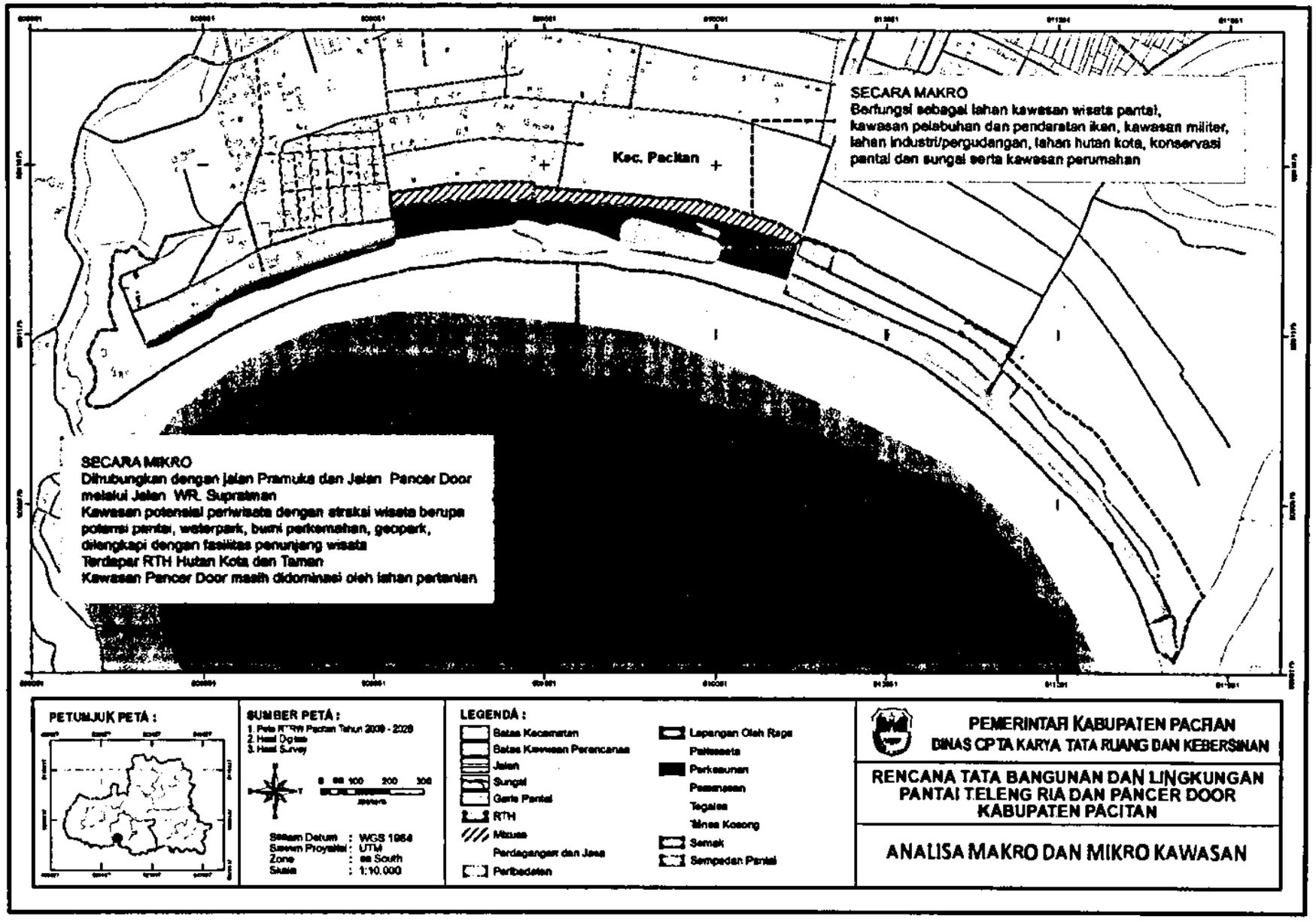
4.6. ANALISA KEBUTUHAN RUANG

4.6.1. Ruang Makro

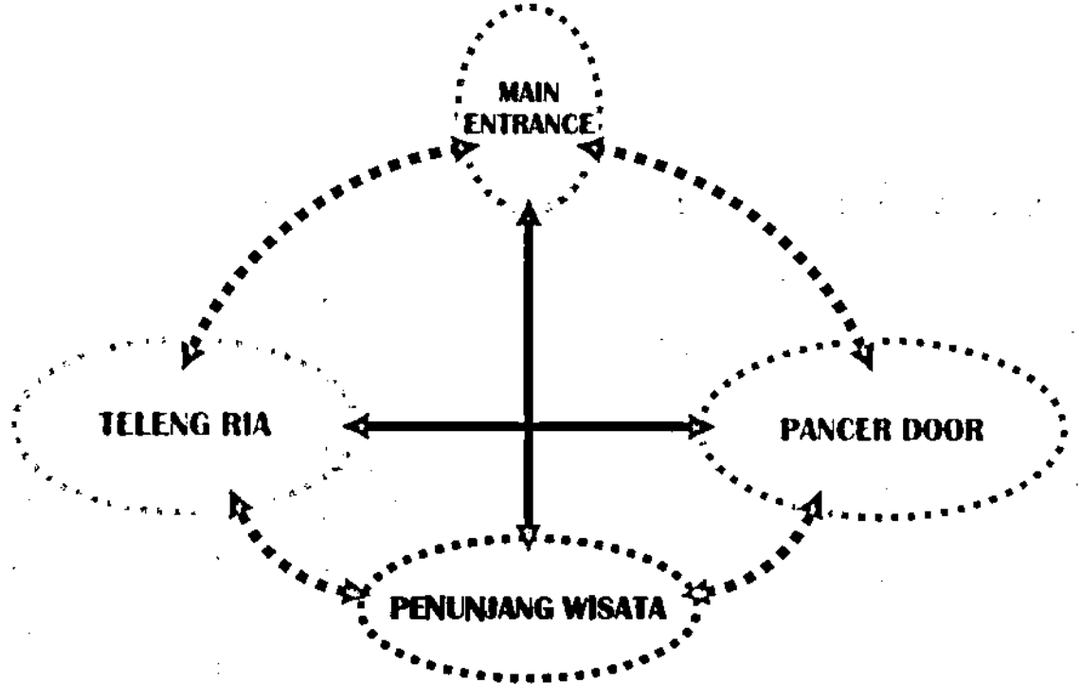
Ruang makro pada kawasan Teleng Ria dan Pancer Door berarti bahwa pembentukan ruang sebagai generator bagi kegiatan wisata pada kawasan perencanaan. Ruang ini dirancang dengan fasilitas untuk menampung segala aktivitas pelaku wisata di Kawasan Perencanaan. Secara makro, jika dilihat dari fungsinya sebagai bagian dari kawasan Perkotaan Pacitan, maka kawasan perencanaan memiiild fungsi sebagai kawasan wisata dengan daya tarik wisata berupa wisata bahari, wisata kuliner, wisata pendidikan serta wisata petualangan. Fungsi ruang secara makro juga telah ditetapkan dalam RDTRK Perkotaan Pacitan, dimana fungsi kawasan adalah sebagai kawasan wisata pantai, lahan hutan kota serta kawasan konservasi pantai dan sungai.

Secara garis besar, kawasan makro Teleng Ria dan Pancer jika dilihat sebagai tapak kawasan, maka fungsi ruang yang terbentuk adalah kawasan Pantai Teleng Ria, Kawasan Pantai Pancer Door, Main Entrace serta fasilitas penunjang. Adapun gambaran fungsi makro kawaasan adalah sebagai berikut

Gambar 4.1. Analisa (Makro dan Mikro) Kawasan Perencanaan Terhadap Kawasan Sekitarnya


Kec. Pacitan
SECARA MAKRO
Berfungsi sebagai lahan kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan
SECARA MIKRO
Dihubungkan dengan jalan Pramuka dan Jalan Pancer Door melalui Jalan WR. Supratman
Kawasan potensial pariwisata dengan atraksi wisata berupa potensi pantai, waterpark, bumi perkemahan, geopark, dilengkapi dengan fasilitas penunjang wisata
Terdapat RTH Hutan Kota dan Taman
Kawasan Pancer Door masih didominasi oleh lahan pertanian
PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
1. Peta RTRW Pacitan Tahun 2009 - 2029
2. Hasil Digitasi
3. Hasil Survey
0 50 100 200 300
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 South
Skala : 1:10.000
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kawasan Perencanaan
Jalan
Sungai
Garis Pantai
RTH
Mitsues
Perdagangan dan Jasa
Perbedaan
Lapangan Olah Raga
Pelabuhan
Perkantoran
Pemerintahan
Tegalan
Tanah Kosong
Semak
Sempadan Pantai
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN
ANALISA MAKRO DAN MIKRO KAWASAN

ZONING MAKRO



PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG
A KEBERSIHAN

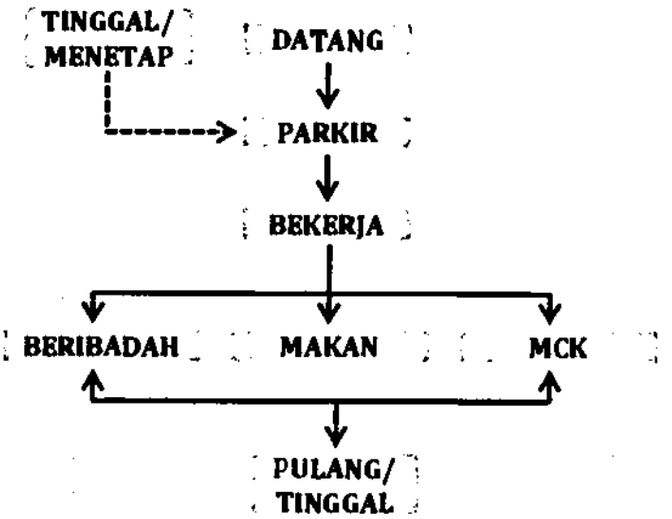
RENCANA TATA BANGUNAN
DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN TELENG RIA S PANCER DOOR

Judul Gambar :

ZONING MAKRO

Skala : NTS

KETERANGAN :

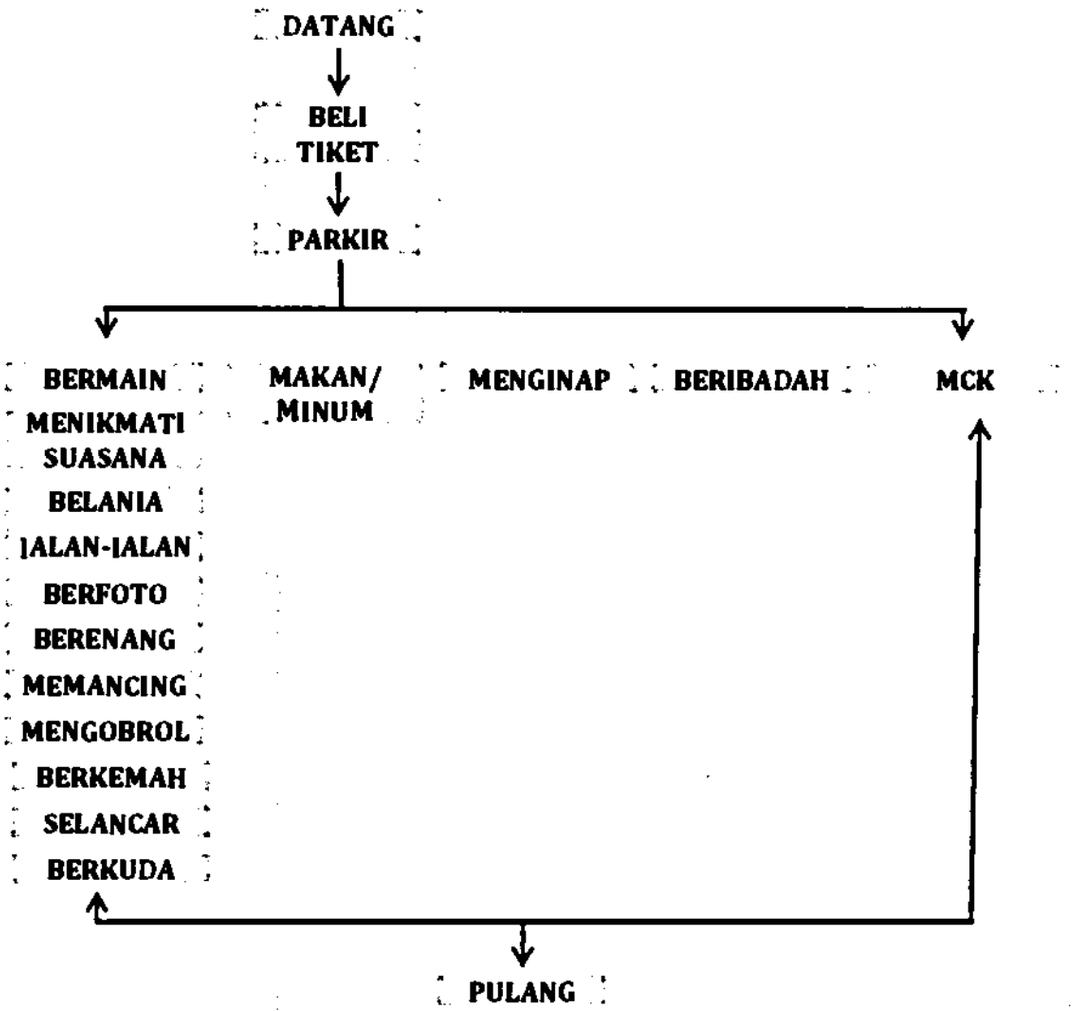


Gambar 4.4. Alur Aktivitas Pegawai/Pedagang

Untuk aktivitas pegawai atau pedagang hamper sama dengan pengelola, namun untuk jenis kegiatan pegawai/pedagang berbeda dengan pengelola. Jenis kegiatan dalam bekerja pegawai/pedagang adalah pemeliharaan fasilitas, berdagang, melayani pengunjung menjaga keamanan. Sedangkan pegawai/pedagang yang ada di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sebagian besar tingga di dalam kios/warungnya maupun dalam fasilitas khusu pegawai yang ada dl dalam kawasan cottage dan restoran di Teleng Ria.

C. Pengunjung/Wisatawan

Uraian kegiatan pengunjung/wisatawan adalah diawali dengan dating, membeli tiket kemudian parker. Untuk kegiatan yang dilakukan dalam kawasan meliputi bermain, menikmati pemandangan, berkemah, memancing, jalan-jalan, berbelanja, berfoto, berkuda, berselancar, memancing, makan dan minum, menginap, MCK dan pulang. Adapun alur aktivitas pengunjung/wisatawan adalah sebagai berikut.



Gambar 4.5. Alur Aktivitas Pengunjung/Wisatawan

4.6.2.2. Analisa Hubungan Fungsional/Hubungan Antar Ruang

Dari alur kegiatan yang dilakukan oleh pengelola, pegawai/pedagang serta pengunjung/wisatawan akan menentukan jenis fasilitas yang dibutuhkan. Dari jenis aktivitas yang dibutuhkan akan membentuk hubungan fasilitas atau hubungan antar ruang dalam kawasan. Untuk jenis fasilitas yang dibutuhkan dapat dilihat pada gambar sebagai berikut

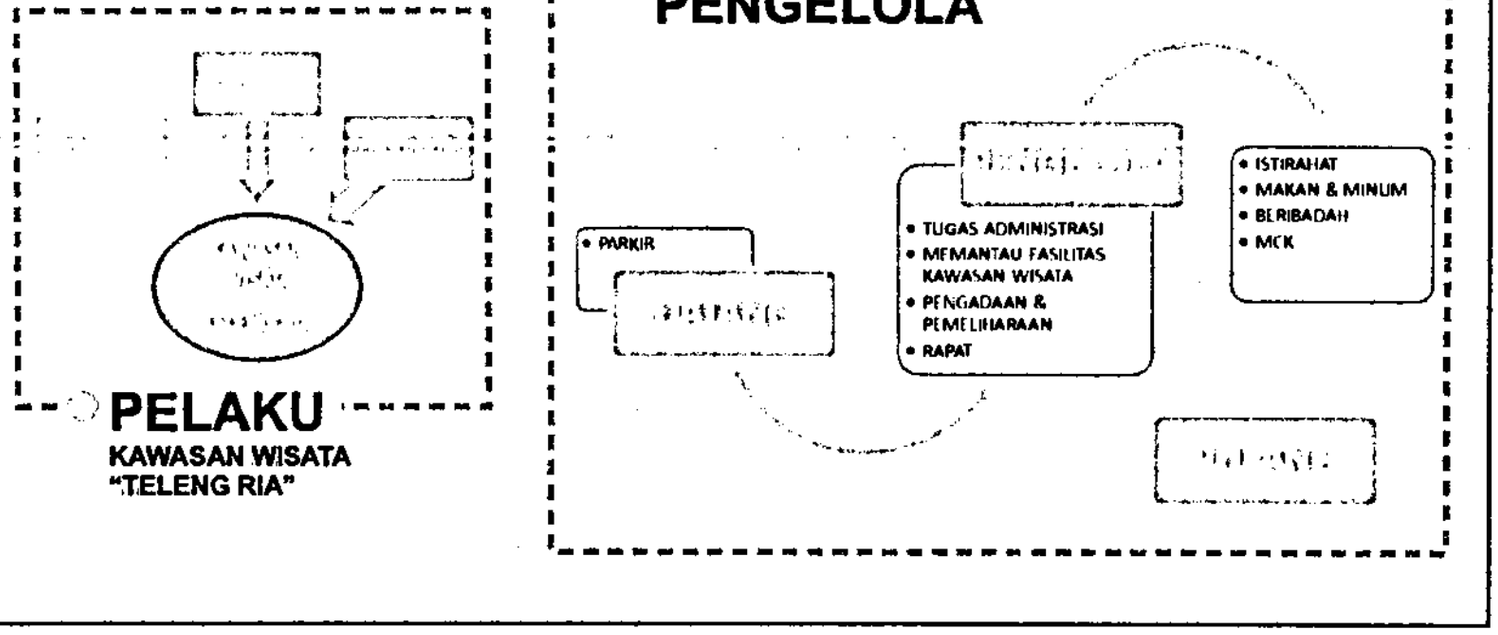
Tabel 4.12. Kebutuhan Fasilitas

Pelaku	Aktlvltas/Kegiatan	Kebutuhan Fasilitas
Pengelola	Datang-Parldr	• Area Parkir
	Bekerja • Mengelola manajemen • Mengelola adminitrasi pegawai • Mengelola fasilitas • Pengadaan, pemeliharaan dan persiapan • rapat	• Kantor Pengelola
	Istirahat • Beribadah • Makan/minum • MCK	• Tempat Istirahat • Mushola • Warung/kios/kantin • toilet
	Pulang/menetap	-
Pegawai/Pedagang	Datang - Parkir	• Area Parkir
	Bekerja • Pemeiiharaan Fasilitas • Berjualan • Mengelola Fasilitas • Menjaga Keamanan	• ME • Mini Market • Pasar kuliner • Kios/warung • Fasilitas kawasan wisata • Pos Jaga • Menara Pengawas/pantai
	Istirahat • Beribadah • Makan/minum • MCK	• Tempat Istirahat • Mushola • Warung/kios/kantin • toilet
	Pulang/Menetap	-
Pengnjung/ Wisatwan	Datang – Beli Tiket - Parldr	• Gerbang Masuk/Keluar • Area Parkir
	Bermain Menikmati pemandangan Mengobrol Jalan-jalan Belanja Berfoto Berenang Berkemah Berselancar Berkuda Berolahraga Memancing Menginap Makan Minum	Hotel, cottage, restoran/warung, toko oleh-oleh, pasar kuliner, gazebo, area/taman bermain, mini market, waterpark, gedung pertemuan, Sitting Area, Menara Pantai Kolam Pancing Perkemahan Penyewaan alat berenang dan berselancar, lapangan olah raga
	Beristirahat Beribadah	Mushola dan toilet

Pelaku	Aktivitas/Keglatan	Kebutuhan Fasilitas
	MCK	
	Pulang	-

Sumber : Hasil Analisa

Dalam keterkaitan antar ruang pada kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, jenis kegiatan secara garis besar dibedakan menjadi kegiatan utama, kegiatan penunjang, kegiatan pengelolaan serta kegiatan service atau pelayanan. Berdasarkan hal tersebut, maka tiap aktivitas yang membutuhkan ruang tersebut dapat dibagi dalam zona-zona kawasan. Zona-zona tersebut memiliki saling keterkaitan dalam sebuah system yang dihubungkan melalui jaringan jalan. Adapun keterkaitannya dapat dilihat pada gambar 4.9 – 4.11.



PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG A KEBERSIHAN

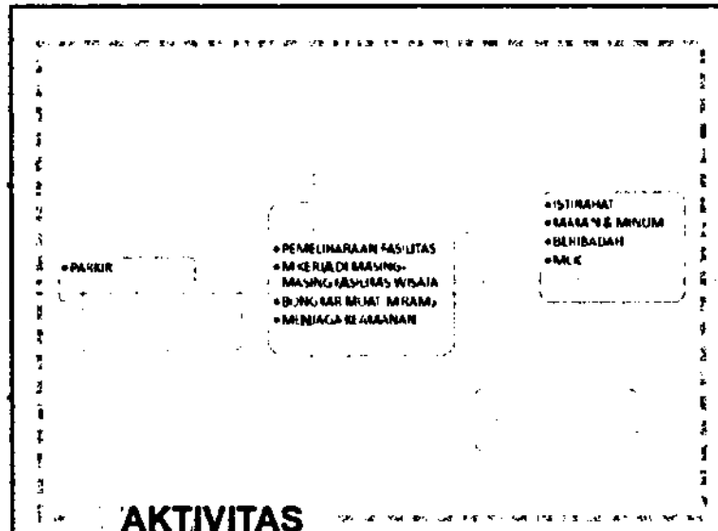
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN TELENG RIA & PANCER DOOR

Judul Gambar :

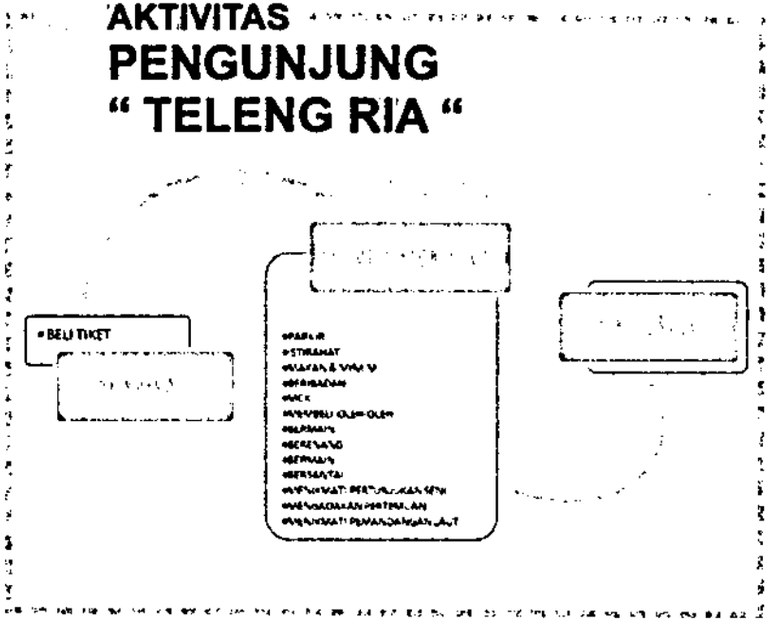
ANALISA AKTIVITM

Skala : NTS

KETERANGAN :



AKTIVITAS KARYAWAN



PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARTA, TATA RUANG
S KEBERSIHAN

RENCANA TATA BANGUNAN
DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN TELENG RIA S PANCER DOOR

Judul Gambar :

ANALISA IKTIVITAS

Skala : NTS

KETERANGAN :

Secara keseluruhan fasilitas yang ada pada kawasan wisata "Pancer Door" secara makro dibagi menjadi 4 zona yaitu :

ZONA UTAMA	• PLAY GROUND • GEDUNG WISATA EDUKASI • PANGKALAN KUDA • DERMAGA WISATA AIR	• SITTING AREA • PANGGUNG TERBUKA • AREA PERKEMAHAN • KOLAM PANCING
ZONA PENGELOLA	• KANTOR PENGELOLA • PARKIR AREA	
ZONA PENUNJANG	• MINI MARKET • FOOD COURT • KIOS WISATA	• GEDUNG PERTEMUAN • COTTAGE • PARKIR AREA
ZONA SERVIS	• MUSHOLLAH • TOILET • GERBANG	

PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARTA, TATA RUANG & KEBERSIHAN

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN TELENG RIA A PANCER DOOR

Judul Gambar :

ANALISA PENGELOMPOKAN RUANG

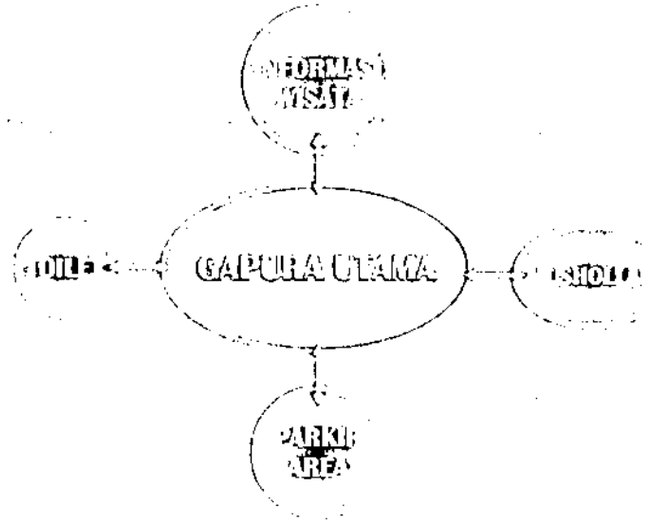
Skala : NTS

PETA LOKASI

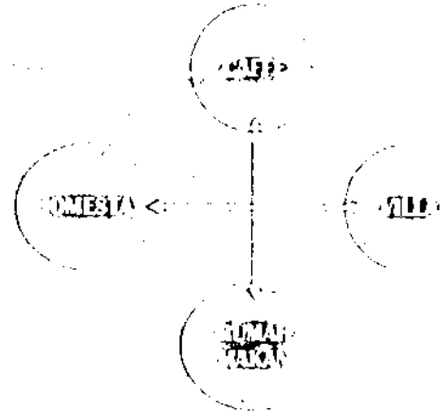
KETERANGAN :

Halaman | IV-45

MAIN ENTRANCE WISATA



PENUNJANG WISATA



PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG
A KEBERSIHAN

RENCANA TATA BANGUNAN
DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN TELENG IUA A PANCER DOOR

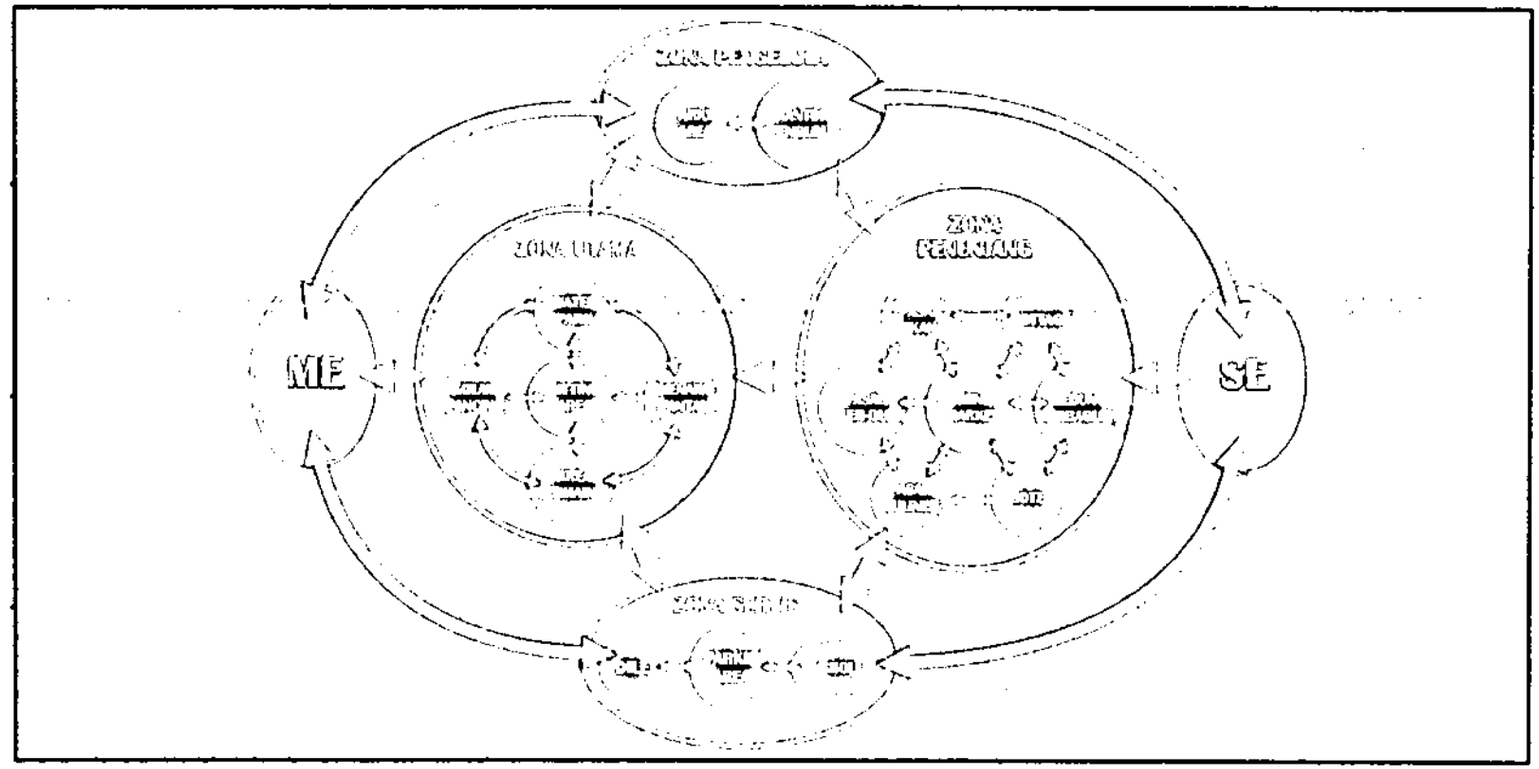
Judul Gambar :

ZONING MIKRO ME A PENUNJANG WISATA

Skala : NTS

KETERANGAN :

Halaman | IV-46



PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG & KEBERSIHAN

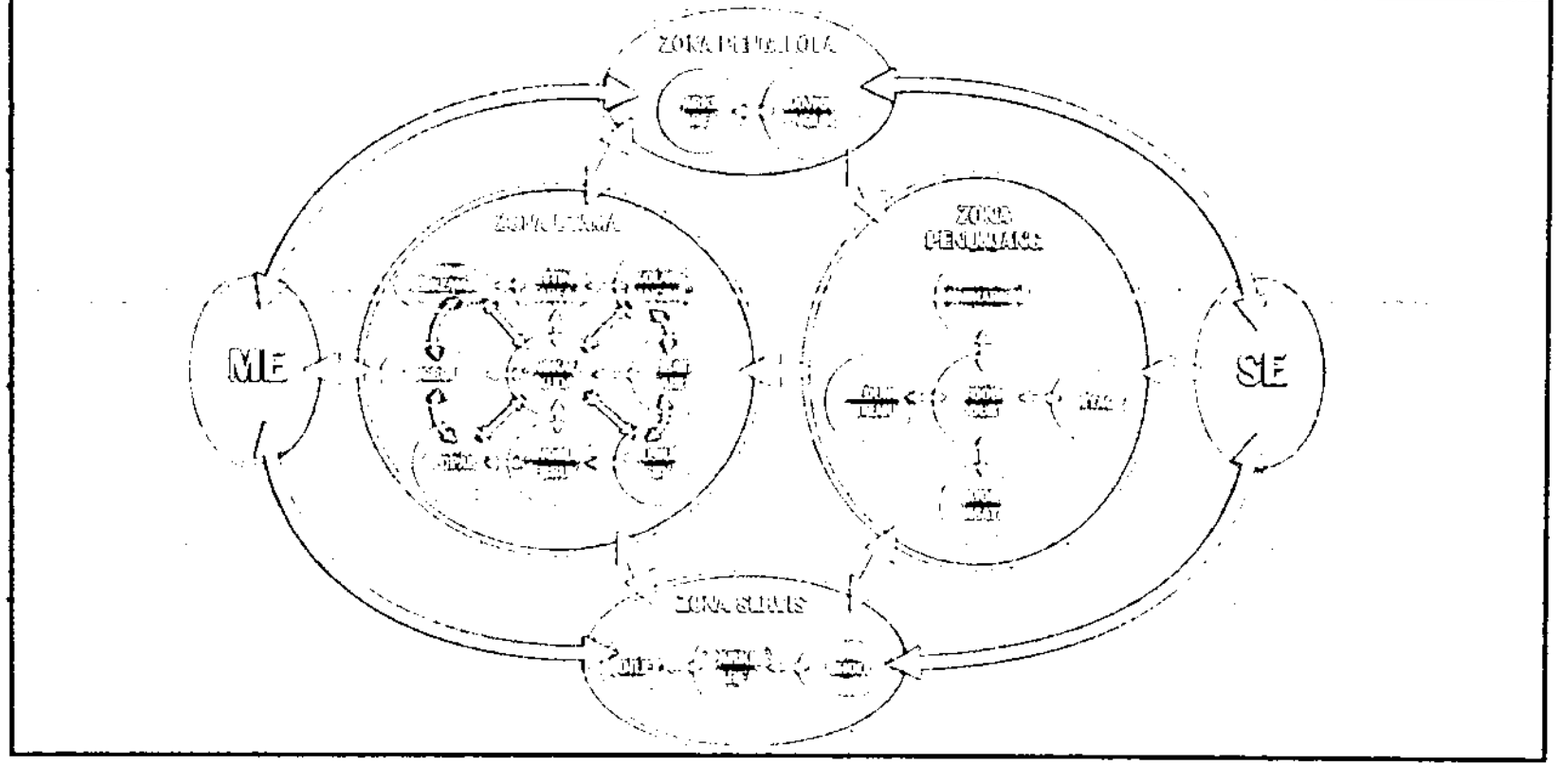
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN TELENG RIA & PANCER DOOR

Judul Gambar :

ZONING MIKRO TELENG RIA

Skala : NTS

KETERANGAN :



PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG & KEBERSIHAN

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN TELENG RIA A PANCER DOOR

Judul Gambar :

ZONING MIKRO PANCER DOOR

Skala : NTS

KETERANGAN :

4.7. ANALISIS PENGEMBANGAN PEMBANGUNAN BERBASIS PERAN MASYARAKAT

Identifikasi aspirasi dan analisis permasalahan dilakukan dengan mengacu pada pedoman pelibatan masyarakat dalam pemanfaatan ruang yang diawali dengan mengidentifikasi beberapa stakeholder terkait

Beberapa stakeholders yang telah teridentifikasi selanjutnya diberikan ringkasan hasil pengamatan awal tentang potensi dan permasalahan kawasan serta konsep pengembangan yang selanjutnya dikumpulkan dan akan dikonfirmasl dalam forum sosialisasi di Kecamatan dan atau desa.

Dalam kegiatan sosialisasi untuk memperoleh gambaran aspirasi masyarakat terkait dengan potensi dan permasalahan kawasan, stakeholder yang akan dilibatkan antara lain;

a. Kepala Camat
b. Kepala Desa
c. Tokoh Masyarakat
d. Pelaku Kegiatan Perikanan dan Perdagangan Jasa
e. Akademisi
f. Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Pacitan
g. Dinas Kebersihan Dan Pertamanan Kabupaten Pacitan
h. Dinas Pariwisata Dan Kebudayaan Kabupaten Pacitan
i. Dinas PU. Cipta Karya Dan Tata Ruang Kabupaten Pacitan
j. Lembaga Pemberdayaan Masyarakat

Dalam rangka penyusunan RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, program pemberdayaan dilakukan dengan bekerjasama dengan Lembaga Pemberdaayaan Masyarakat (LPM) yang ada. Beberapa langka yang dilakukan berkaitan dengan program pemberdayaan antara lain adalah :

1. Pendekatan LPM yang secara formal sudah ada, sehingga program pemberdayaan dilakukan bekerjasama dengan LPM setempat;
2. Pendekatan struktural yakni melalui lurah atau ketua RT/RW setempat;

Untuk menindaklanjutl pelaksanaan penggalangan aspirasi dari masyarakat, maka diperlukan penetapan tahapan-tahapan perencanaan dalam program peran masyarakat sebagai berikut:

1. Persiapan yaitu koordinasi dengan berbagai elemen masyarakat baik secara formal maupun non formal melaiui lurah dan ketua LPM;

2. Konsolidasi penyiapan struktur manajemen yang akan melibatkan semua unsure atau elemen masyarakat pada lokasi kegiatan;
3. Identifikasi aspirasi dan anlisis permasalahan melalui kegiatan rembug warga;
4. Analisis perilaku lingkungan bersama masyarakat di lokasi kegiatan;
5. Rencana pengembangan sesuai aspirasi masyarakat;
6. Strategi pengembangan dan publikasi melalui media cetak maupun elektrik; dan
7. Penerapan rencana melalui pentahapan kegiatan dan penentuan skala prioritas.

4.8. VISI MISI PEMBANGUNAN KAWASAN TELENG RIA DAN PANCER DOOR

Agar dapat disusun visi dan misi pembangunan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, maka beberapa isu strategis berikut ini dapat menjadi landasan untuk proses penyusunan visi-misi. Isu stategis yang di maksud antara lain :

1. Wilayah Provinsi Jawa Timur dikelilingi oleh lautan dengan potensi pulau-pulau kecil di dalamnya, sehingga memiliki arahan pengembangan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, dengan arah pengembangan potensi laut dan pantai, demikian halnya dengan Kabupaten Pacitan
2. Posisi Kabupaten Pacitan dalam alur Lintas Jawa merupakan simpul pelayanan jalur transportasi wilayah, serta sebagai kota persinggahan utama. Upaya pengembangan Jalur Lintas Selatan (JLS), menjadikan Kabupaten Pacitan ini cukup berperan dalam menunjang aktivitas perekonomian wilayah khususnya pulau jawa. Kondisi ini sangat menguntungkan dalam upaya peningkatan jumlah kunjungan wisata di Kabupaten Pacitan dengan didukung kemudahan aksesibilitas
3. Pengembangan Kabupaten Pacitan sebagai kota tepi pantai/ *waterfront city*
4. Isu peningkatan secara maksimal peran Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sebagai simpul pengembangan atraksl wisata alam bahari dan wisata tirta yang bersifat rekreatif.dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional.
5. Isu pengembangan fasilitas pendukung pariwisata, sebagai kawasan yang layak huni, produktif, dan kota layak kunjungan wisatawan.
6. Isu peningkatan secara efisien dan ramah lingkungan bagi pengembangan transportasi publik.
7. Isu peningkatan intensitas kawasan, dan pembentukan ruang terbuka hijau dalam wilayah Kabupaten Pacitan.

Selain isu strategis di atas, penyusunan visi misi ini juga mengacu ada visi misi pengembangan wilayah yang lebih luas sebagaimana tertuang dalam tabel di bawah ini :

Tabel 4.13. Vtsl MIsl Tata Ruang, RPJP, RPJM dan RTRW Kabupaten Pacitan

Dirjen Taru	RPJP Kabupaten Pacitan	RPJM Kabupaten Pacitan	RTRW Kabupaten Pacitan
Terwujudnya ruang nusantara yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan untuk kemajuan dan kesejahteraan masyarakat	Kabupaten Pacitan Yanng Mandiri, Berdaya Saing, Aman Sejahtera Yang menjunjung Tinggi Nilai-nilai Agama dan Budaya	Terwujudnya Masyarakat Pacitan Yang Sejahtera	a. Mewujudkan Optimalisasi pemanfaatan Seluruh Potensi terutama pariwisata, pertanian, dan kelautan sesuai dengan visi misi Kabupaten Pacitan b. Mewujudkan periindungan terhadap wilayah yang termasuk kedaiam kawasan lindung c. Mewujudkan rencana pembangunan yang komprehensif guna mendukung fungsi Kabupaten Pacitan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah d. Mewujudkan ruang yang aman,, nyaman,, produktif dan berkelanjutan
a. Memantapkan penyelenggaraan penataan ruang nasional melaui pelaksanaan kerangka strategi sebagai kerangka orientasi arah pengembangan nasional. b. menyiapkan pengembangan dan mensosialisasikan norma, standar, pedoman dan manual (NSPM) bidang penataan ruang dalam rangka meningkatkan kemampuan daerah serta pelaku pembangunan lainnya dalam penyelenggaraan penataan ruang nasional. c. Meningkatkan upaya pengendalian penataan ruang baik di tingkat nasional, provinsi, kabupaten dan kota maupun penerapan sangsi dari SPM Implementasi yang di tuangkan dalam peraturan perundang-undangan dan perkuatan sistem	a. Mewujudkan SDM yang Berdaya Saing, Mandiri, Berakhlak Mulia dan Berbudaya b. Mewujudkan Pertumbuhan Ekonommi yang Didukung oleh Industri Berbasis Pertanian (Agroindustri), Kelautan dan Pariwisata c. Mewujudkan Infrastruktur Daerah Yang Berkualitas dalam Mewujudkan AKtivitas Ekonomi yang Stabil d. Mewujudkan Susana Aman dalam Kehidupan Politik, Hukum, Ekonomi dan Sosial Budaya e. Mewujudkan Pengelolaan Sumberdaya Alam yang Berwawasan Lingkungan f. Mewujudkan Pemerintahan yang Berkualitas, Berlandaskan Prinsip-prinsip Good Governance	a. Profesional birokrasi dalam rangka meningkatkan pelayanan prima dan mewujudkan tata pemerintahan yang baik b. Meningkatkan derajat kesehatan masyarakat c. Meningkatkan akses dan kualitas pendidikan masyarakat d. Meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan ekonomi yang bertumpu pada potensi unggulan e. Pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar f. Mengembangkan tatanan kehidupan masyarakat yang berbudaya, berkepribadian dan memiliki keimanan serta	

Dirjen Taru	RPJP Kabupaten Pacitan	RPJM Kabupaten Pacitan	RTRW Kabupaten Pacitan
informasi. d. Menetapkan kelembagaan penataan ruang di tingkat nasional, daerah dan masyarakat dalam operasionalisasi penataan ruang wilayah nasional, provinsi, kabupaten, kota dan kawasan.	dan Clean Goverment	memantapkan kerukunan umat beragama	

hasil kesepakatan delinisasi kawasan rencana bersama masyarakat dalam forum FGD I (*Forum Group Discussion*) yaitu kawasan perencanaan berada di Desa Sidoharjo dan Desa Ploso dengan kawasan perencanaan dibatasi pada Pantai Teleng Ria dan Pancer Door yang berbatasan langsung dengan Sungai Teleng pada sisi barat dan Sungai Grindulu pada sisi timur, dengan mengambil kawasan perencanaan yang ada di sepanjang jalan utama kawasan pantai seluas sekitar 79,95 hektar.

Berdasarkan pertimbangan di atas dan sesuai diskusi yang di lakukan pada Focus Group Discussion (FGD 1) maka di rumuskan Visi Misi pengembangan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, sebagai berikut:

Visi Pengembangan Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Rencana;

'Terwujudnya ruang pantai yang aksesabel pada kawasan rencana, berdasarkan keseimbangan lingkungan yang keberlanjutan '

Sedangkan Misi dari kegiatan ini adalah :

- Mewujudkan konsep kota tepi pantai (*Waterfront City)* berdasarkan keseimbangan lingkungan yang keberlanjutan;
- Mewujudkan kesatuan karakter serta meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan sesuai fungsinya sebagai kawasan perdagangan jasa dan wisata;
- Menghidupkan kembali fungst-fungsi *Waterfront* untuk kepentingan masyarakat dengan mengubah atau membangun kembali fasilitas-fasilitas yang ada.

4.9. ASPIRASI STAKEHOLDER DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN

Dalam diskusi Focus Group Discussion Pertama (FGD-I) yang di lakasanakan pada tanggal 17 Bulan September Tahun Dua Ribu Empat Belas, bertempat di Ruang Rapat Kantor Bappeda Kabupaten Pacitan, Tim Teknis bersama Tim Konsultan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupatenr terdapat beberapa masukan terkait dengan kegiatan ini, adapun tahapan FGD dan aspirasi yang di maksud adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan diskusi dilakukan dengan bentuk Diskusi Terfokus, Diskusi dilakukan beberapa sesi:
   - Sesi I membahas mengenai penetapan deiiniasi kawasan perencanaan .
   - sesi II membahas potensi, masalah dan usulanan penanganan Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Teleng Ria dan Pancer Door.
2. Hasil diskusl/kesepakatam
   - Disepakati batasan Lokasi Perencanaan (deiiniasi) RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door di Kabupaten Pacitan, berdasarkan kesamaan tematik (sesuai Permen PU no.06 th. 2007) yakni untuk Desa Sidoharjo dan Desa Ploso dibagi menjadi dua segmen, yaitu;
     1. Segmen I, kawasan pesisir pantai Teleng Ria (dari batas Sungai Teleng sebelah barat dan Bumi Perkemahan Pancer Door batas sebelah timur)

2. Segmen II, mencakup kawasan pantai Pancer Door (dengan batas Bumi Perkemahan Pancer Door pada sisi barat hingga Sungai Grindulu pada sisi timur)

- Stratagi Pengembangan yang menjadi keinginan peserta FGD I di usulkan meliputi lima spot kawasan, sebagai berikut :

Spot I:	Revitalisasi Kawasan dan penataan kawasan sekitar area kios-Idos dan warung (pedagang olahan ikan, makanan dan minuman, pasar akik serta pusat oleh-oleh)
Spot II:	Kawasan jalur jalan pesisir pantai (sekitar Pantai Pancer Door).
Spot III:	Kawasan Rencana Museum
Spot IV:	Pengembangan Gerbang baru di Jalan Pancer Door

3. Pemimpin rapat menutup acara Focus Group Discussion Pertama (FGD-I) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, pada pukul 11.30 WIB.

Dalam pelaksanaan FGD I, yang telah di laksanakan dihadiri oleh:

a. Anggota Tim Teknis Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door di Kabupaten Pacitan,
b. Tim Konsultan Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan,
c. Unsur Pemerintah Pemerintah Kabupaten Pacitan;

4.10. PRESEDEN

Kawasan pesisir merupakan kawasan yang strategis bagi pengembangan wilayah karena memiliki karakterisitik dan keunggulan yang komparatlf dan kompetitif, terutama pada kota pesisir. Kota pesisir memiliki karakteristik sebagai kawasan open acess dan multi use yang berpotensi sebagai prime movers pengembangan wilayah lokal, regional, dan nasional, bahkan internasional (Rahmat, 2010). Sebaliknya, kota pesisir memiliki sensifitas tinggi terhadap degradasi lingkungan apabila eksploitasl dan pembangunan dilakukan secara berlebihan. Oleh karena itu, perencanaan dan pengelolaaan kawasan kota pesisir diperlukan sebagai upaya pengembangan kawasan pesisir yang terpadu dan berkelanjutan.

Mayoritas kota-kota dl Indonesia dapat dikategorikan sebagai kota pesisir karena lokasinya yang berada di wilayah pesisir, terutama kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Makasar. Kota-kota tersebut memiliki kawasan pesisir yang strategis untuk dikembangkan sebagai kota pesisir atau yang lebih dikenal dengan sebutan *waterfront*

city. Misalnya, perencanaan kawasan eco-*waterfront city* di Teluk Lamong Kota Surabaya dikembangkan sebagai pendukung kegiatan Pelabuhan Tanjung Perak yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan. Sehingga tidak heran jika konsep perencanaan waterfront *city* terus dikembangkan sesuai dengan karakteristik kawasan pesisir masing-masing wilayah.

Namun, proses dan teknik implementasi perencaaan *waterfront city* masih mengaiami kendala. Salah satunya adalah penyediaan lahan bagi pengembangan kawasan. Upaya yang sering dilakukan adalah mereklamasi kawasan pesisir tersebut, sedangkan beberapa pihak menilai bahwa reklamasi dapat mengakibatkan degradasi lingkungan yang dapat berpengaruh terhadap keseimbangan ekosistem kawasan pesisir. Seperti kasus pengembangan *waterfront city* Teluk Lamong Kota Surabaya melalui reklamasi pantai, menurut organisasi lingkungan akan merusak ekosistem pesisir, diantaranya hutan bakau yang menjadi penyeimbang dan penyangga ekosistem pesisir dan laut, dan dapat mengancam sumber kehidupan ribuan nelayan dan petani tambak di Surabaya dan Gresik.

Dengan demikian, diperlukan kajian lebih lanjut tentang aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan *waterfront city*. Pendekatan yang dapat dilakukan adalah melalui pengelolaan kawasan pesisir yang terpadu dan pembangunan berkelanjutan. Selain itu, dapat juga belajar dari pengalaman kota-kota di negara maju yang sukses mengembangkan dan mengimplementasikan konsep waterfront city, seperti San Antonio (Amerika Serikat), Venesla (Italia), Darling Harbor (Sydney), Inner Harbor (Baltimore), Clark & Boat Quay (Singapura), serta Kop van Zuid (Rotterdam). Contoh dari negara maju tersebut dapat menjadi inspirasi pengembangan konsep perencanaan waterfront city dalam mewujudkan pembangunan kawasan pesisir yang terpadu dan berkelanjutan di Indonesia.

4.10.1. Konsep Perencanaan Waterfront City

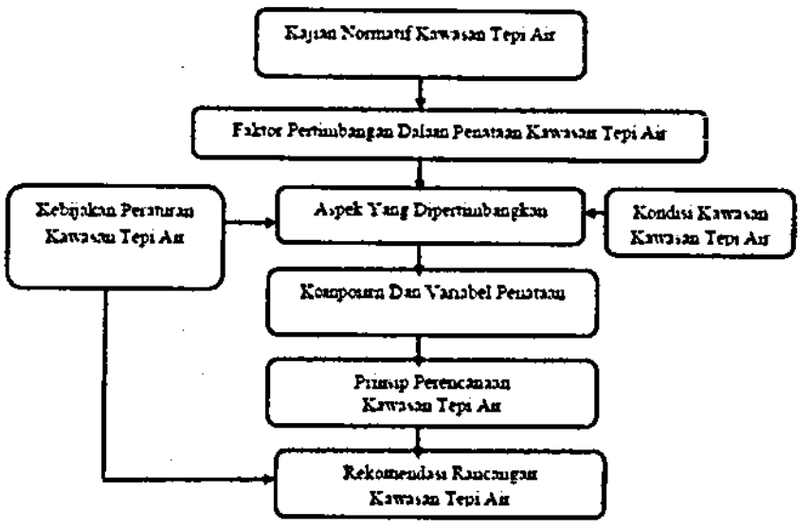
Menurut direktorat Jenderal Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dalam Pedoman Kota Pesisir (2006) mengemukakan bahwa Kota Pesisir atau *waterfront city* merupakan suatu kawasan yang terletak berbatasan dengan air dan menghadap ke laut, sungai, danau dan sejenisnya. *Waterfront city* juga dapat diartikan suatu proses dari hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air dan bagian dari upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan. Sebagai bagian dari kawasan pesisir, kota pesisir (*waterfront city*) memiliki karakteristik sebagai kawasan open acces dan multi use yang berpotensi sebagai *prime*movers pengembangan wilayah lokal, regional, dan nasional bahkan internasional.

Pada awalnya *waterfront* berkembang di wilayah yang memiliki tepian (laut, sungai, danau) yang potensial, antara lain: terdapat sumber air yang sangat dibutuhkan untuk minum, terletak di sekitar muara sungai yang memudahkan hubungan transportasi antara dunia luar dan kawasan pedalaman, memiliki kondisi geografis yang terlindung dari hantaman gelombang dan serangan musuh, perkembangan selanjutnya mengarah ke wilayah daratan yang kemudian berkembang lebih cepat dibandingkan perkembangan *waterfront*.

Kondisi fisik lingkungan *watcrfront city* secara topografi merupakan pertemuan antara darat dan air, daratan yang rendah dan landai, serta sering terjadi erosl dan sedimentasi yang bisa menyebabkan pendangkalan. Secara hidrologi merupakan daerah pasang surut mempunyai air tanah tinggi,terdapat tekanan air sungai terhadap air tanah, serta merupakan daerahrawa sehingga run off air rendah. Secara geologi kawasan tersebut sebagian besar mempunyai struktur batuan lepas,tanah lembek, dan rawan terhadap gelombang air. Secara tata guna lahan kawasan tersebut mempunyai hubungan yang intensif antaraair dan elemen perkotaan. Secara klimatologi kawasan tersebut mempunyai dinamika iklim, cuaca, angin dansuhu serta mempunyai kelembaban tinggi. Pergeseran fungsi badan perairan laut sebagai akibat kegiatan di sekitarnya menimbulkan beberapa permasalahan lingkungan, seperd pencemaran. Kondisi ekonomi, sosial dan budaya waterfront city memiliki keunggulan lokasi yang dapat menjadi pusat pertumbuhan ekonomi, penduduk mempunyai kegiatan sosio-ekonomi yang berorientasi ke air dan darat, terdapat peninggalan sejarah dan budaya, terdapat masyarakat yang secara tradisi terbiasa hidup (bahkan tidak dapat dipisahkan) di atas air. Terdapat pula budaya/tradisi pemanfaatan perairan sebagaitransportasi utama, merupakan kawasan terbuka (akses langsung) sehingga rawan terhadap keamanan,penyelundupan, peyusupan (masalah pertahanan keamanan) dan sebagainya.

Prinsip perancangan *waterfront city* adalah dasar-dasar penataan kota atau kawasan yang memasukan berbagai aspek pertimbangan dan komponen penataan untuk mencapai suatu perancangan kota atau kawasan yang baik. Kawasan tepi air merupakan lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air seperti kota yang menghadap ke laut, sungai, danau atau sejenisnya. Bila dihubungkan dengan pembangunan kota, kawasan tepi air adalah area yang dibatasi oleh air dari komunitasnya yang dalam pengembangannya mampu memasukkan nilai manusia, yaitu kebutuhan akan ruang publik dan nilai alami.

Berikut alur pikir perumusan prinsip perancangan kawasan tepi air.



Gambar 4.12. Bagan Alur Pildr Perumusan Prinsip Perancangan Kawasan Tepi Air (Sumber: Sastrawati, 2003)

Aspek yang dipertimbangkan adalah kondisi yang ingin dicapai dalam penataan kawasan. Komponen penataan merupakan unsur yang diatur dalam prinsip perancangan sesuai dengan aspek yang dipetimbangkan.Variabel penataan adalah elemen penataan kawasan yang merupakan bagian dari tiap komponen dan variabel penataan kawasan dihasilkan dari kajian (normatif) kebijakan atau aturan dalam penataan kawasan tepi air baik didalam maupun luar negeri dan hasil pengamatan di kawasan studi (Sastrawati, 2003).

Penerapan *waterfront city* pada kota-kota di negara maju dapat dijadikan referensi dalam perencanaan *waterfront city* bagi kota-kota di Indonesia. Di negara maju perencanaan dan pengembangan *waterfront city* didasarkan pada berbagai konsep sesuai dengan kondisi sosio-kultur, kemampuan teknologi dan ekonomi serta kebutuhan kotanya masing-masing. Kota San Antonio di Texas berhasil mengembangkan waterfront city modern yang dapat mempertahankan bangunan bersejarah dan dapat menonjolkan nuansa kesenian dan budaya setempat Kawasan *Waterfront city* di pusat kota ini yang dapat meningkatkan kondisi perekonomian di Texas.

Positano dan Amalfi di Italia, mengembangkan romantic waterfront yang mengkombinasikan pelabuhan, resort dan pusat perbelanjaan yang seimbang fungsi dan skalanya. Venesia mengembangkan perairan tidak hanya sebagai edge tetapi juga sebagai jalur arteri sirkulasi kota, Vaporeti *(bus air)* sampai angkutan pencampur beton. seluruhnya menggunakan jalur air. Tepian Sungai Seina dl Paris dikembangkan untuk menciptakan fungsi, skala perubahan suasana yang dinamis melalui penataan kawasan komersial, industri, residensial dan rekreasi.

4.10.2. Waterfront City di Indonesia

Pada dasarnya, mayoritas perencanaan dan pengembangan *waterfront city* di kota-kota Indonesia memiliki karakteristik yang beorientasi ekonomi dan ekologis sehingga mampu menjadi prime movers pengembangan wilayah lokal, regional, dan nasional, bahkan internasional. Seperti perencanaan dan pengembangan *waterfront city* di Jakarta yang mempunyai tujuan utama merevitalisasi, memperbaiki kehidupan masyarakat pantai, termasuk nelayannya. Pantai juga ditata kembali bagi kesejahteraan masyarakat, dengan memberdayakan keunggulan ekonomis dari pantai tersebut, seperti pariwisata, industri, pelabuhan, pantai untuk publik dan juga perumahan (Rahmat,2010).

Di Kota Surabaya, perencanaan *waterfront city* dikembangkan di Teluk Lamong dengan konsep pelabuhan modern yang mengacu pada pelabuhan modern Jepang. Selain itu, akan dikembangkan juga sebagai kawasan pergudangan, industri, dan pariwisata. Berdasarkan hasil Kajian Lingkup Hidup Startegis (KLHS) Teluk Lamong (2011) konsep yang ditawarkan adalah *eco-waterfront city* sebagai upaya untuk menjaga kondisi lingkungan dari kerusakan dan berkelanjutan.

Sedangkan *waterfront city* di Ternate telah menjadi kota mandiri *(self contained city)* yang dapat melayani kebutuhan penduduk di sekitarnya. Dalam konteks ekologi *waterfront city* di Ternate adalah bagaimana menjaga terjadinya penurunan kualitas lingkungan pada kawasan baik wilayah daratan, laut maupun perairan yang termasuk maupun tidak termasuk kawasan sensitif (Nurdin, 2009).

Waterfront city di Makasar berciri kota maritime yang kuat merupakan hasil pengujian dilapangan berdasarkan keinginan masyarakat. Masyarkat tetap menglnginkan *positioning* Makassar yang diterapkan dalam lima visi kota sebagai kota maritime, jasa, niaga, pendidikan serta budaya *(http://www.makassarterkini.com)*

Berdasarkan konsep *waterfront city* yang ditawarkan oleh masing-masing kota – kota di Indonesia tersebut menunjukkan bahwa terdapat pertimbangan-pertimbangan perencanaan kawasan *waterfront city* yaitu aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Aspek sosial meliputi usaha mencapai pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dan peningkatan kualitas hidup serta peningkatan kesejahteraan individu, keluarga, patembayan dan selurnh masyarakat diwilayah itu. Usaha ekonomi meliputi usaha mempertahankan dan memacu perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang memadai untuk mempertahankan kesinambungan *(sustainable)* dan perbaikan kondisi-kondisi ekonomi yang baik bagi kehidupan dan memungkinkan pertumbuhan kearah yang lebih baik. Wawasan lingkungan meliputi usaha pencegahan kerusakan dan pelestarian terhadap kesetimbangan lingkungan. Aktivitas sekecil apapun dari manusia yang mengambil atau

memanfaatkan potensi alam sedikit banyak akan mempengaruhi kesetimbangannya. Apabila hal ini tidak diwaspadai akan menimbulkan kerugian bagi kehidupan manusia, khususnya akibat dampak yang dapat dapat bersifat tak berubah lagi *(irreversible changes)*. Ketiga aspek tersebut harus mendapat perhatian yang sama sesuai dengan peran dan pengaruh masing-masing pada pengembangan kawasan *waterfront city*.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa konsep *waterfront city* merupakan salah satu konsep pembangunan yang berkelanjutan karena mempertimbangkan berbagai aspek diantaranya pelestarian sumber daya, pemerataan pertumbuhan ekonomi, keseimbangan lingkungan. Selain itu, jika menggunakan pendekan pengelolaan kawasan peisir yang terpadu *(Integrated Coastal Zone Management)* maka konsep *waterfront city* menggunakan prinsip ICZM yakni proses untuk pengelolaan pantai menggunakan pendekatan terpadu, mengenai semua aspek dari zona pantai, termasuk batas geografis dan politik, dalam usaha untuk mencapai pengelolaan sumberdaya yang keberlanjutan.

Beberapa gambaran penataan kegiatan kawasan pesisir yang di lakukan di berbagai negara maupun dalam negeri, sebagai berikut;

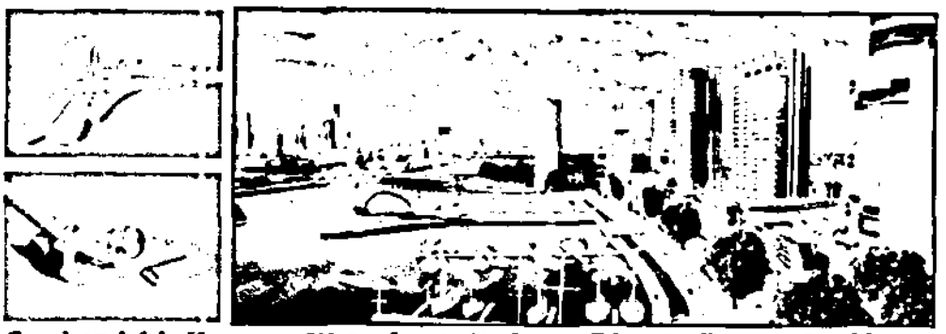
A. Kawasan wisata berbasis Waterfront di Amalfi - Italia

Positano dan Amalfi di Italia, mengembangkan romantic waterfront yang mengkombinasikan pelabuhan, resort dan pusat perbelanjaan yang seimbang fungsi dan skalanya.

Gambar 4.13. Kawasan wisata berbasis Waterfront di *Amalfi – Italia*

B. Waterfront City Modern - Yarra Edge, Melbourne Docklands

Kawasan Waterfront city dengan fungsi utama resident (apartemen), yang dirancang beroirentasi ke teluk, dilengkapi dengan anjungan dan tambatan perahu yang menjorok ke teluk.



Gambar 4.14. Kawasan Waterfront city *Yarra Edge, Melbourne Docklands*

C *Canary Wharf "Waterfront Development" London, UK*

Di dalam *"Waterfront Development"* dapat dikembangkan sebagai kawasan bisnis sebagai contoh di Canary Wharf salah satu bagian kawasan "London Docklands". Di daerah tersebut terlihat di tepian air banyak gedung - gedung perkantoran serta kondominum. Kawasan tersebut dapat menjadi pusat bisnis.

Gambar 4.15. Kawasan Bisnis di *Canary Wharf* bagian kawasan "London Docklands" - Inggris

D. *Pantai Kuta* Bali

Di dalam *"Waterfront Development"* dapat pula dikembangkan sebagai kawasan komersial, hiburan dan wisata. Dengan kondisi air yang baik dan tidak berbau maka kawasan tersebut terjamin akan banyak di singgahi pengunjung. Waterfront dengan konsep sebagai kawasan komersial dan hiburan inl pastinya akan sangat digemaral oleh masyarakat perkotaan. Sekaligus juga dapat meningkatkan pendapatan di daerah.

Gambar 4.16. Kawasan Komersial, Hiburan dan Wisata di Kuta Bali

E. Pan*tai* Losari Makasar

Pantai Losari di Kota Makasar dikembangkan sebagai *waterfront city* dengan fungsi utama plaza/ ruang komunal, tempat berkumpul, komunikasi sosial bagi masyarakat kota sambil menikmati keindahan laut.

Gambar 4.17. Plaza Pantai Losari

4.11. KONSEP PERANCANGAN STRUKTUR TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN STRATEGIS PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR

Konsep perancangan struktur tata bangunan dan lingkungan adalah suatu gagasan perancangan dasar pada skala makro, mulai dari intervensi desain struktur bangunan dan lingkungan yang akan dicapai pada kawasan perencanaan. Hal ini terkait dengan struktur keruangan yang terintegrasi terhadap kawasan sekitarnya secara luas dengan mengintegrasikan seluruh komponen perancangan kawasan yang ada. Konsep perancangan kawasan yaitu dengan mengintegrasikan kawasan perencanaan dengan kawasan di sekitarnya. Konsep dasar konektivitas kawasan yaitu dengan pengembangan jalur transportasi yang melalui jalan kolektor kawasan. Perencanaan dalam kawasan dikonsepkan dengan pengembangan simpul pengembangan atraksi wisata alam bahari

dan wisata tirta yang bersifat rekreatif dan petualangan Ringan, serta sebagai pusat pelayanan skala regional.

Sehingga sesuai dengan arahan dalam RTW Kabupaten Pacitan Tahun 2009-2028 dan RDTRK Perkotaan Pacitan, maka arahan Pengembangan fasilitas pendukung wisata secara umum meliputi visitor center, area terbuka, toilet, kios makan dan minum, kios cinderamata, fasilitas parkir, sistem informasi dan guiding (pusat dan papan informasi dan interpretasi obyek, leaflet, booklet, guide professional; papan informasi kondisi/profil kawasan/obyek). Hal ini dilakukan melalui pengembangan dan penataan bangunan dan lingkungan kawasan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door, dengan tetap melindungi fungsinya sebagai akwasan sempadan Pantai dan Sempadan Sungai.

Dengan dukungan pengembangan aksesibilitas berupa peningkatan kualitas jaringan jalan dan moda transportasi pada koridor utama, segmen jalur Selatan dan Tengah Pacitan serta rute akses menuju daerah wisata, pengembangan fasilitas transfer moda pada jalur koridor utama, pengembangan dan peningkatan rambu petunjuk, serta penataan akses interual, area parker dan sistem sirkulasi dan akses antar obyek wisata.. Selain itu, pengembangan kawasan tepian air sebagai ruang publik kota sekaligus sebagai pengendali pemanfaatan lahan di area sempadan pantai.

4.11.1. Konsep Umum Struktur Ruang Kawasan

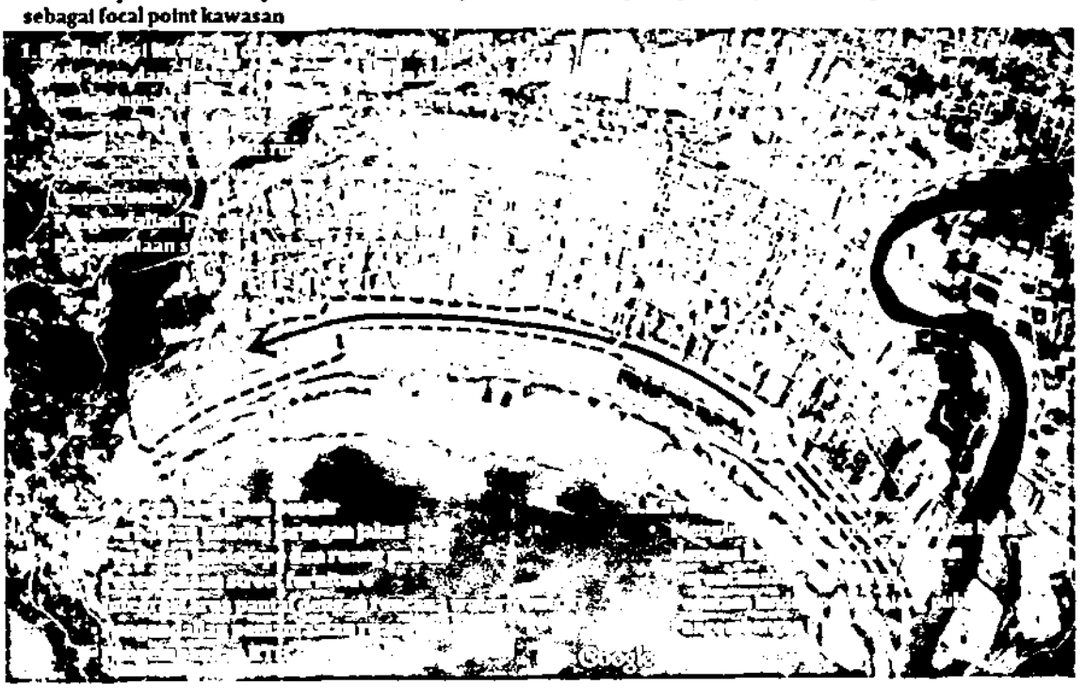
Secara umum penataan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door dengan mengacu pada konsep penataan struktur kawasan sebagai berikut :

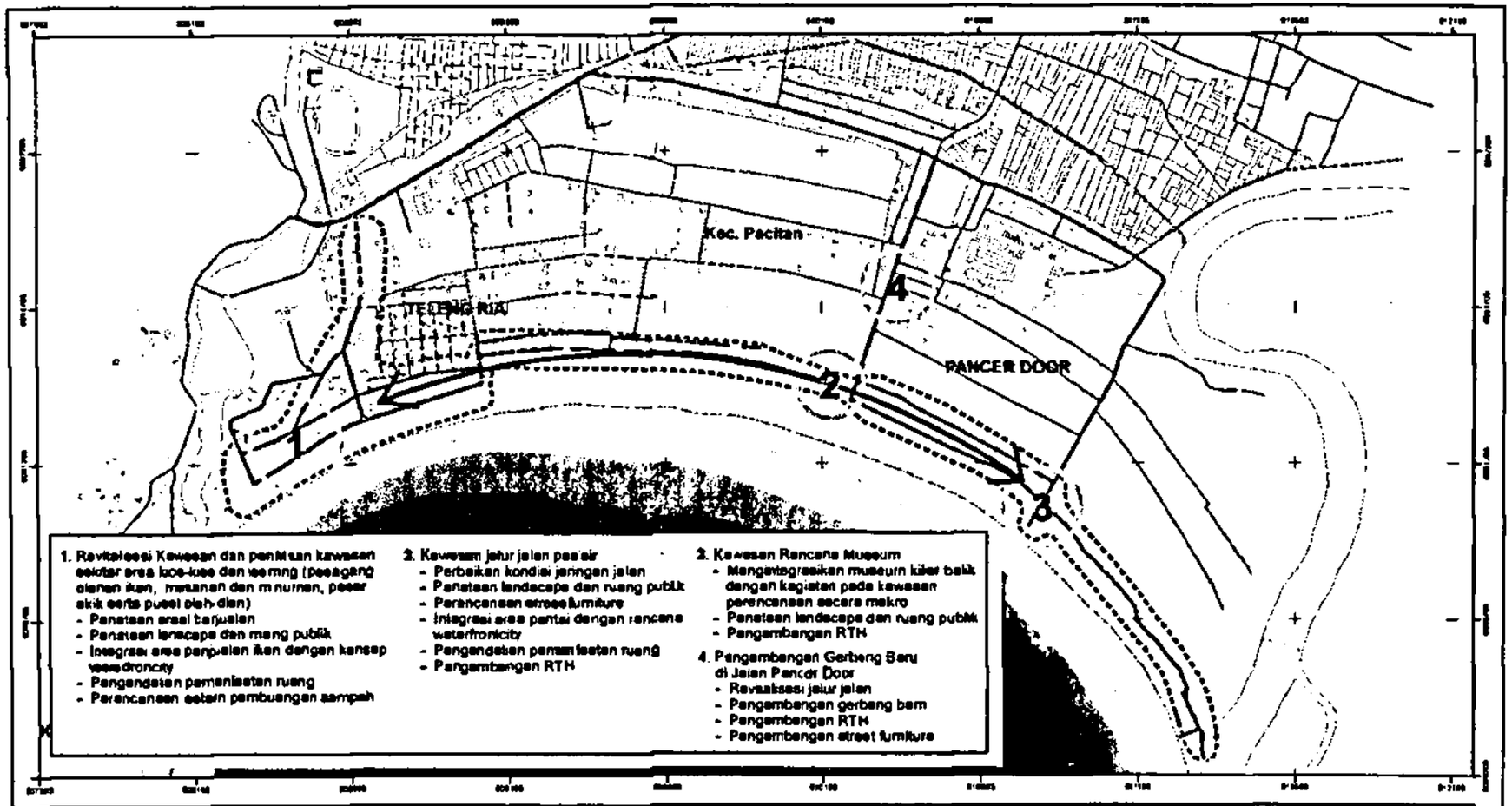
a. Pemanfaatan lahan secara efektif dan efisien pada blok perdagangan dan jasa serta optimalisasi ruang terbuka pada kawasan permukiman.
b. Meningkatkan heterogenitas penggunaan lahan serta mempertahankan penggunaan lahan yang ada, terutama yang telah menjadi ciri atau karakter kawasan campuran antara perdagangan , jasa, parawisata, atau pemukiman.
c. Guna meningkatkan atau mengembalikan vitaiitas obyek / site yang telah mengaiami penurunan kualitas fisiknya dengan pendekatan konservasi.
d. Mengurangi *crossing circulation* dengan pemisahan sirkulasi terutama pada ruas - ruas jalan yang saat ini merupakan titik kritis koridor mellaui pengembangan gerbang baru di Kawasan Pancer Door.
e. Meningkatkan atau mengendalikan atau meningkatkan fungsi ruang terbuka yang ada pada wilayah perencanaan antara lain :
    1. Area blok Jalur jalan pesisir, rencana museum, area lapangan, taman dan hutan kota serta di sekitar kawasan sempadan sungai.

2. Bentuk dan tampilan bangunan di kawasan perencanaan harus membentuk suatu irama untuk mengurangi karakter yang monoton dan membosankan serta memberikan ciri – ciri kawasan sekitar sebagai refrensi. Pembentukan irama dapat melalui penggantian karakter ruang yang bersifat menekan, mengarahkan, menghambat, melingkar atau lepas pada jalan sepanjang.
3. Selain itu bentuk tampilan bangunan dalam wilayah perencanaan harus saling mendukung untuk menciptakan suatu kesatuan yang utuh melalui penggunaan elemen bangunan yang ada dan telah dikenal sebagai elemen penyatu.

Gambar **4.18.** Perancangan Struktur Kawasan

Konsep Point Of Interest merupakan area strategis bagi akses publiksekaligus direncanakan sebagai focal point kawasan




Kec. Pacitan
TELENG RIA
PANCER DOOR
1
2
3
4
1. Revitalisasi Kawasan dan penataan kawasan sekitar area lego-lego dan teleng (pasanggrahan ikan, tempat pelelangan ikan, pasar ikan serta pusat olah ikan)
- Penataan area tanjakan
- Penataan lanscape dan ruang publik
- Integrasi area pangkalan ikan dengan konsep waterfronicity
- Pengendalian pemanfaatan ruang
- Perancangan sistem pembuangan sampah
2. Kawasan jalur jalan pasir
- Perbaikan kondisi jaringan jalan
- Penataan landscape dan ruang publik
- Perancangan street furniture
- Integrasi area pantai dengan rancana waterfronicity
- Pengendalian pemanfaatan ruang
- Pengembangan RTH
3. Kawasan Rancana Museum
- Mengintegrasikan museum kiler baik dengan kegiatan pada kawasan perencanaan secara makro
- Penataan landscape dan ruang publik
- Pengembangan RTH
4. Pengembangan Gerbang Baru di Jalan Pancar Door
- Revitalisasi jalur jalan
- Pengembangan gerbang baru
- Pengembangan RTH
- Pengembangan street furniture
PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
1. Peta RTRW Kabupaten Pacitan 2009 - 2028
2. Hasil Digitasi
3. Hasil Analisis
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 Selatan
Skala : 1:12.500
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kawasan Perencanaan
Jalan
Sungai
Garis Pantai
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS OPTA KARYA TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN
NOMOR PETA : 8
PETA KONSEP OF INTERST

4.11.2. Konsep Umum Ruang Kawasan

Secara umum penataan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door mengacu pada konsep penataan struktur kawasan sebagai berikut:

a. Pemanfaatan lahan secara efektif dan efisien pada fungsi pariwisata serta optimalisasi ruang terbuka.
b. Meningkatkan heterogenitas kegiatan serta mempertahankan penggunaan lahan yang ada, terutama yang telah menjadi ciri atau karakter kawasan.
c. Pendekatan konservasi, guna meningkatkan atau mengembalikan fungsi sempadan sungai dan sempadan pantai.
d. Mengurangi cross*ing circulatio*n dengan pemisahan sirkulasi terutama pada ruas – ruas jalan yang saat ini merupakan titik kritis koridor melalui pengembangan gerbang baru untuk mengatur sirkulasi kendaraan.
e. Meningkatkan atau mengendalikan fungsi ruang terbuka, karakter visual kawasan yang ada pada wilayah perencanaan antara lain:
    1. Fungsi ruang Jalur Jalan pesisir, rencana jalur hijau jalan, area taman serta hutan kota.
    2. Bentuk dan tampilan bangunan disepanjang koridor a direncanakan untuk mengurangi kesan yang monoton, membosankan, dan tidak nyaman. Pembentukan irama dapat melalui penggantian karakter ruang yang bersifat menekan, mengarahkan, menghambat, melingkar atau lepas pada jalan sepanjang.
    3. Selain itu bentuk tampilan bangunan dalam wilayah perencanaan harus saling mendukung untuk menciptakan suatu kesatuan yang utuh melalui penggunaan elemen bangunan yang ada dan telah dikenal sebagai elemen penyatu.
    4. Penataan street *furnitu*re dan *signag*e dikoridor jalan pesisir Teleng Ria hingga Pancer Door sesuai fungsi jalan sebagai jalan lingkungan.

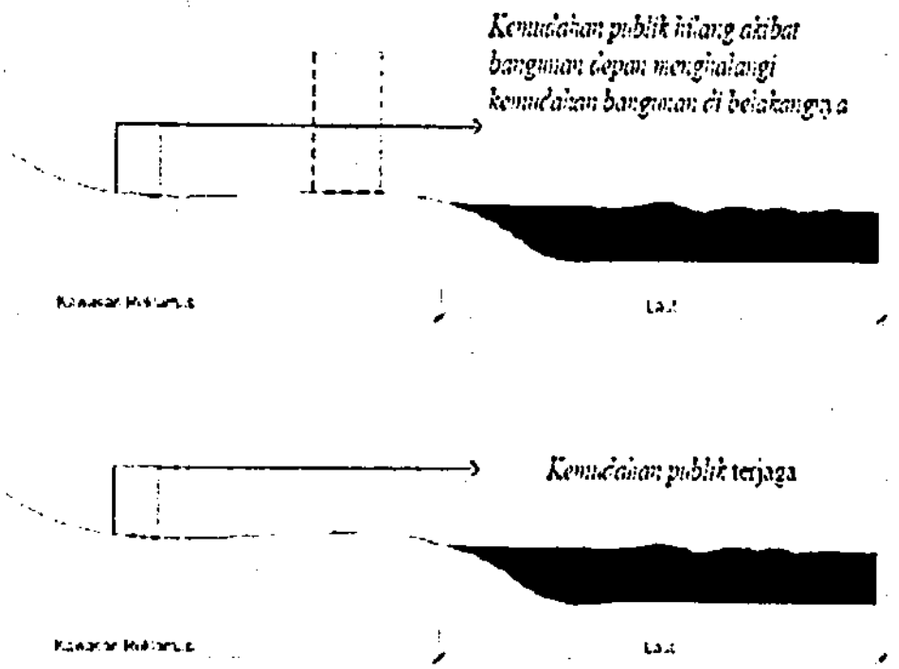
Gambar 4.19. Konsep Pedestrian pada Kawasan Perencanaan

Gambar 4.20. Konsep Tampilan Bangunan dan Lingkungan

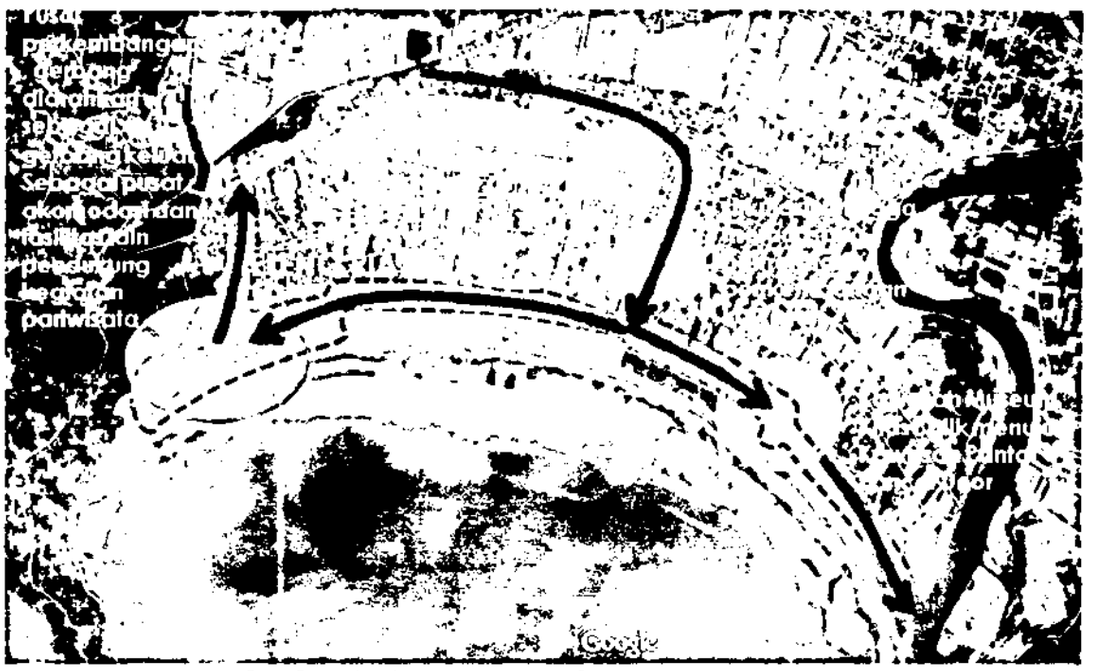
Gambar 4.21. Fungsi ruang Jalur Jalan pesisir

4.11.3. Konsep Struktur Ruang Kawasan

Struktur ruang mengarah pada sepanjang koridor jalan Teleng Riang hingga Pancer Door sebagai pusat kegiatan kawasan dengan fungsi publik/ rekreasi



Gambar 4.22. Konsep Ruang publik Dalam Fungsinya Sebagai Tempat Rekreasi



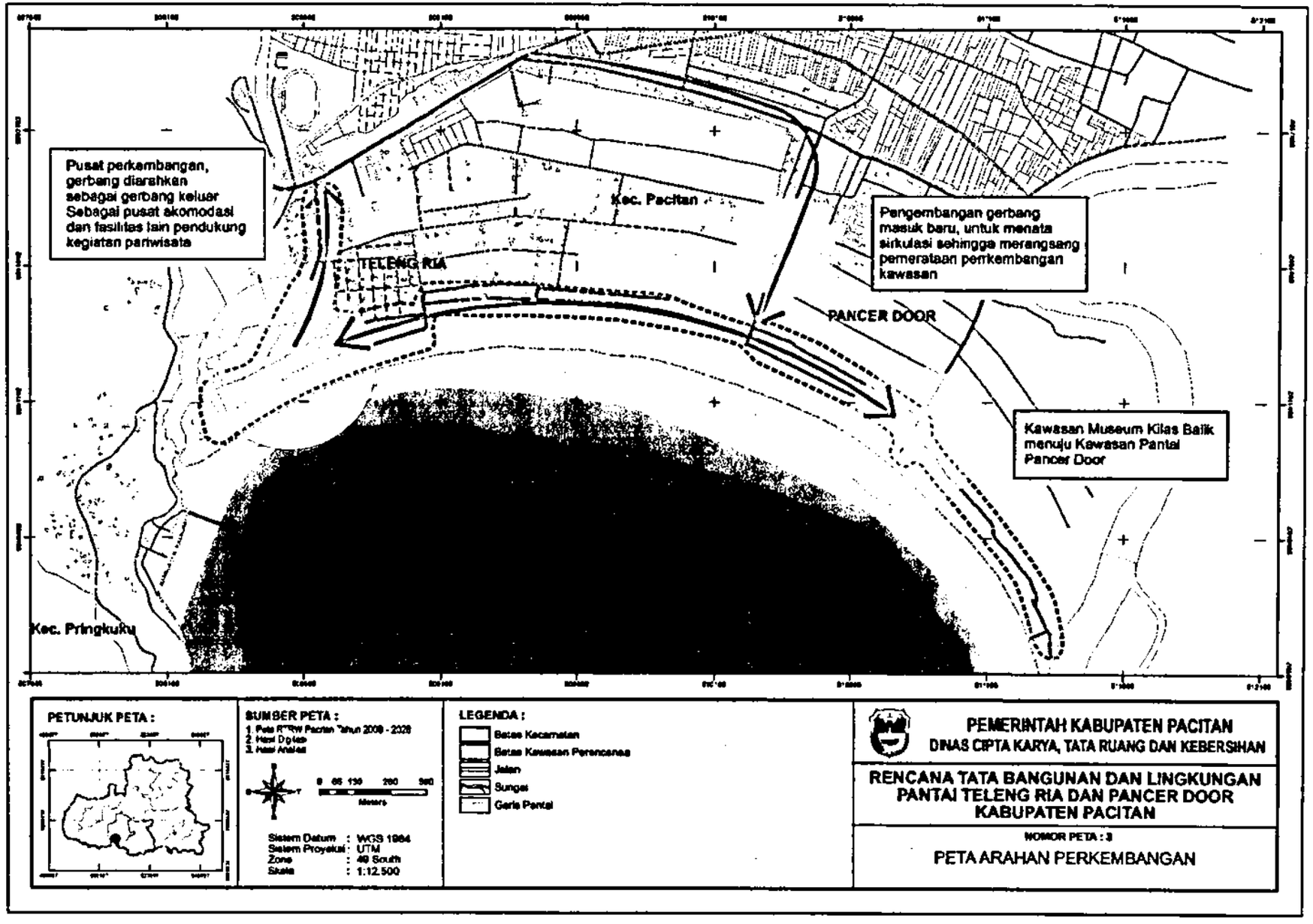
Gambar 4.23. Konsep Struktur Ruang Kawasan

4.11.4. Identitas dan karakter lokal

Secara prinsip meningkatkan identitas dan karakter lokal dapat dicapai dengan cara: menggunakan/ pemanfaatan lahan yang tidak terlalu rigid/kaku, melainkan melakukan pencampuran antara berbagai fungsi kegiatan. Hal ini dilakukan untuk menurunkan prinsip mono – kultur menjadi lingkungan heterokultur. Hetero – kultur memberi kesempatan pada pencampuran sosial sehingga tidak terjadi diskriminasi pemanfaatan ruang.

Pemanfaatan ruang yang bersifat *mix* – used membutuhkan tempat yang seusai dengan skala manusia. Kedua hal ini mampu memberikan "daya hidup" dan menciptakan suatu tempat yang mempunyai kontribusi terhadap komunitas yang "aman" dan berkelanjutan. Oleh karena itu dalam perancangan kawasan harus memperhatikan:

- "sense of place" dan berintegerasi dengan konteks lokal
- Tempat yang bersifat atraktif, memberikan fungsi yang multiguna, keberagaman dalam bentuk dan pilihan.
- Integrasi dengan transportasi umum (konektifitas antar kawasan)
- Memprioritaskan kepada pergerakan lambat/ pejalan kaki dan sepeda
- Menekankan pembangunan fisik (aksesbillitas, jalur penghubung) dengan skala manusia.


Pusat perkembangan, gerbang diarahkan sebagai gerbang keluar Sebagai pusat akomodasi dan fasilitas lain pendukung kegiatan pariwisata
Kec. Pacitan
TELENG RIA
Pengembangan gerbang masuk baru, untuk menata sirkulasi sehingga merangsang pemerataan perkembangan kawasan
PANCER DOOR
Kawasan Museum Kilas Balik menuju Kawasan Pantai Pancer Door
Kec. Pringkuku
PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
1. Peta RTRW Pacitan Tahun 2008 - 2028
2. Hasil Digitasi
3. Hasil Analisa
0 65 130 260 390
Meters
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 South
Skala : 1:12.500
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kawasan Perencanaa
Jalan
Sungai
Garis Pantai
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN
NOMOR PETA : 3
PETA ARAHAN PERKEMBANGAN

4.11.5. Konsep Urban ecologi

Didalam konsep urban ekologi kawasan perencanaan maka terdapat elemen-elemen pembentuk ruang yaitu :

1. Hijau koridor/ *Green Belt Corridor*

   Perencanaan *Green Belt Corridor* bertujuan selain untuk memberikan kesan teduh, asri di dalam kawasan maupun di sepanjang jalan utama juga memperkuat image sebagai kota beruuansa hijau. *Green Belt* Corridor ini ditempatkan dalam perencanaan:

   - Di sepanjang Koridor Teleng Ria-Pancer Door
   - Sepanjang tepi pantai Teleng Ria dan Pancer Door
   - Di sepanjang jalur dan koridor penghubung antar *cluster*/ pusat lingkungan

2. Konsep landscape kawasan:

   Semaksimal mungkin mempertahankan vegetasi eksisting terutama yang mempunyai karakter, usia dan letak/ konfigurasi sebagai elemen pembentuk kawasan.

   - Mengintegrasikan vegetasi eksisting dengan vegetasi rencana sebagai tema kawasan
   - Menggunakan jenis dan karakter vegetasi untuk mempertegas fungsi ruang:
     - ☑ Fungsi sebagai pengarah atau fungsi sebagai peneduh
     - ☑ Fungsi sebagai alas berupa taman, plasa hijau
     - ☑ Fungsi sebagai pemberi nuansa dan warua (tanaman berbunga dan tanaman berbuah)

4.11.6. Konsep Tata *B*angunan Dan Lingkungan

Kondisi tatanan massa bangunan memberi gambaran tentang pengaturan bentuk, besaran dan konfigurasi dari elemen-elemen blok hingga persil bangunan serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan dalam menciptakan kualitas ruang kawasan yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan terutama yang berlangsung pada ruang-ruang publik.

Konsep tata bangunan pada kawasan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door dikembangkan dengan beberapa gagasan sebagai berikut:

1. Peningkatan karakter lokal melalui pengolahan fasade bangunan. *B*angunan eksisting sering tidak mengindahkan elemen penting bangunan seperti bentuk dan besaran masa bangunan (panjang-lebar dan ketinggian bangunan) sehingga mengakibatkan ketidak seimbangan terhadap skala, berkurangnya kenyamanan visual.

   Untuk memperkuat karakter lokal kawasan, dilakukan melalui:

   a. Memahami kekuatan karakter lingkungan alami dan bentang alamnya

b. Memberikan ruang/ spasial antar bangunan atau dengan ruang luarnya
c. Meningkatkan kualitas jalan lokal dan pola akses ke bangunan
d. Mengacu pada proporsi dan hubungan solid-void masa bangunan
e. Memadukan secara komposisi tipologi bangunan, kepadatan bangunan, bentuk massa dan ketinggian bangunan
f. Mengintegrasikan elemen desain pada bangunan, dan
g. mengarahkan bentuk atap, sebagai bagian yang sangat signifikan dalam meningkatkan kualitas bangunan, mengkaitkan bentuk atap antar bangunan.

Skema penguatan perwajahan atau kontekstual bangunan khususnya bangunan yang berada dikoridor jalur utama kota dapat meningkatkan karakter lokal. Karakter lokal ini disesuaikan dengan karakter dan pola aktivitas yang timbul pada koridor utama.

1. fungsi perdagangan dan jasa

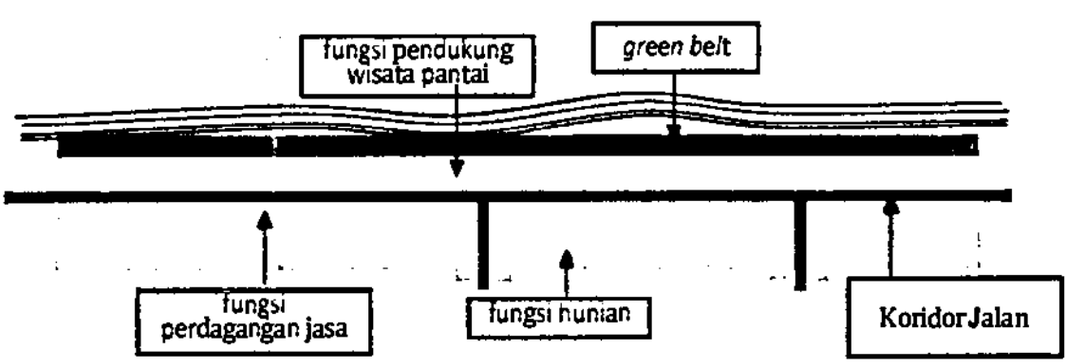
   Dengan meningkatkan peran aktivitas yang tercampur (heterogen) dan memperkaya bentuk dan gaya arsitektur bangunan. Memperlihatkan efisiensi wajah bangunan yang sesuai dengan tipologi bangunan (perdagangan dan jasa), serta memaksimalkan area pedestrian *way*.

2. fungsi hunian/ pemuldman

   Konsep penataan bangunan pada blok pemukiman inl lebih mengarah pada pengaturan sempadan bangunan besaran, dan tinggi bangunan dengan perwajahan bangunan didominasi upaya bentuk transformasi arsitektur vernacular.

3. fungsi Konservasi

   Konsep penataan konservasi kawasan/ periindungan terhadap kawasan tepi pantai dan sungai. Dengan mengedepankan gambaran ruang terbuka dan nuansa hijau kawasan,



Gambar 4.24. Skema penguatan perwajahan atau kontekstual bangunan

Seiuas mungkin akses ke pantai dibuka untuk publik; baik secara fisik maupun visual; melalui penataan tata masa dan orientasi masa bangunan, pembangunan Jalan pesisir, dan penataan fungsi ruang pantai.

Untuk tata bangunan, konsep yang dikembangkan adalah pengaturan kelompok bangunan berdasarkan pemanfaatannya, yaitu sebagai berikut:

1. Kelompok bangunan perdagangan Jasa (cottage, restoran, warung dan kios) di kawasan Teleng Ria dengan ketinggian maksimal 2 lantai.
2. Kelompok bangunan perdagangan Jasa (losmen, homestay, warung dan kios) di sepanjang koridor jalan utama pesisir teleng Ria Pancer Door dengan ketinggian maksimal 2 lantai
3. Kelompok bangunan hunian dengan ketinggian maksimal 2 lantai.

Konsep perancangan tata lingkungan yang dilakukan di kawasan perencanaan, meliputi perancangan aksesibilitas sebagai berikut:

a. Jalur utama jalan sebagai jalan lingkungan yang bersifat linier
b. Aksesibilitas pesisir pantai yang digunakan untuk kegiatan wisata;
c. Jalan lokal sebagai aksesibilitas kawasan

4.12. KONSEP KOMPONEN PERENCANAAN KAWASAN

Konsep ini memberikan suatu gagasan perancangan dasar yang dapat merumuskan komponen-komponen perancangan kawasan (peruntukkan, intensitas, dll). Komponen perancangan bangunan di kawasan perencanaan, meliputi:

1. Penerapan konsep perpaduan langgam arsitektur pada setiap kelompok massa bangunan
2. Konsep Sirkulasi Jalan

Secara lebih Jelas, komponen perancangan kawasan diuraikan sebagai berikut:

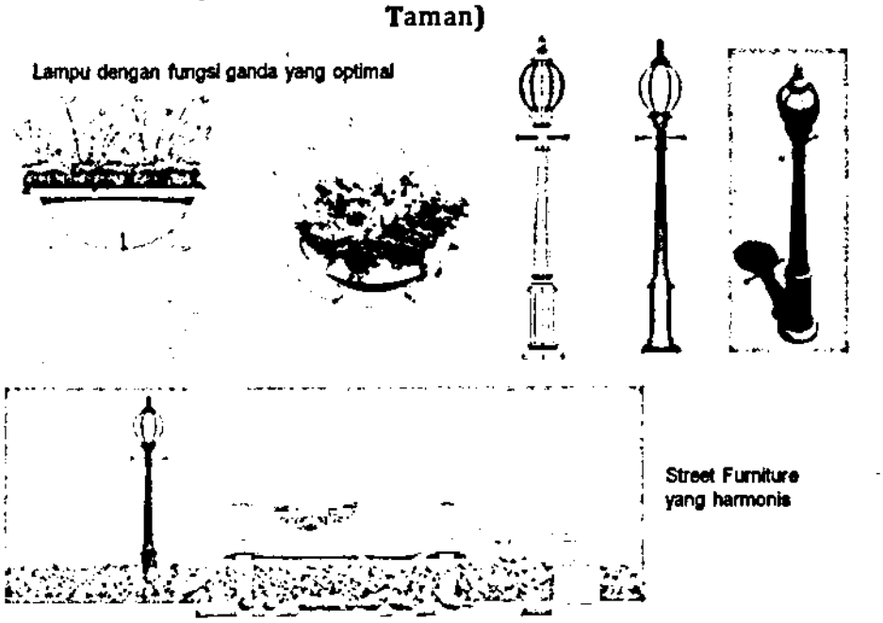
a. Kelompok bangunan dengan massa bangunan deret (kopel), seperti niaga menggunakan langgam arsitektur tropis yang dipadukan dengan ornamentasl arsitektur lokal.
b. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal renggang atau tunggal rapat, seperti perumahan menggunakan langgam arsitektur lokal yang dipadukan dengan arsitektur lokal lainnya
c. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal rapat atau berkelompok, seperti akomodasi non bintang menggunakan perpaduan arsitektur lokal dan arsitektur tropis.

d. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal renggang atau berkelompok, seperti akomodasi skala besar dan menengah menggunakan langgam arsitektur lokal dan arsitektur tropis.
e. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal rapat atau berkelompok, seperti perkantoran menggunakan langgam arsitektur tradisional lokal.

Kemudian, untuk sirkulasi jalan menggunakan konsep sebagai berikut:

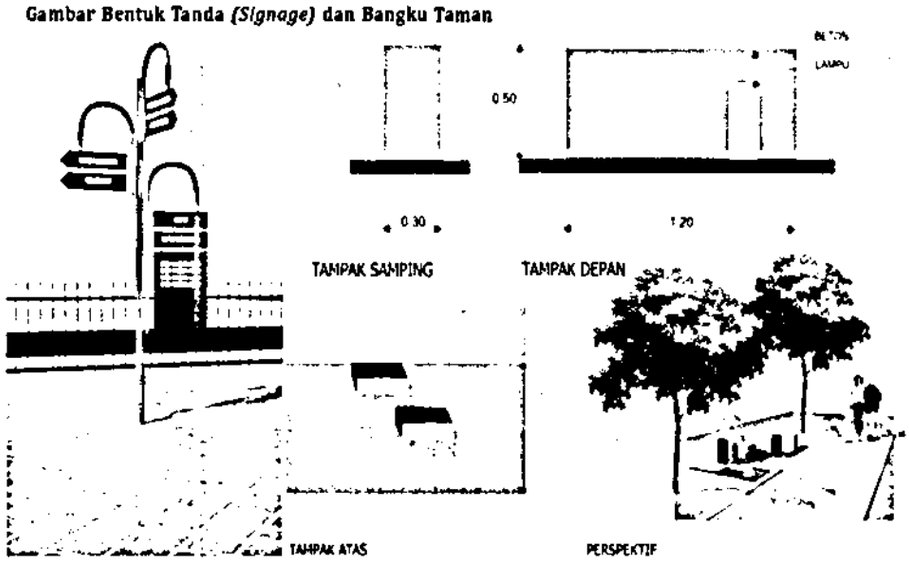
1. *Street picture :* Penerangan jalan, rambu lalu lintas, halte
2. Struktur jalan dan geometrik jalan
3. *Signed system* jalan : tata informasi jalan
4. Parkir : off street parking

Gambar 4.25. Konsep Street Furniture (Lampu Taman, Pot Bunga dan Bangku Taman)



Gambar 4.26. Konsep Steer Furniture (Bangku Taman dan Signage)

Gambar Bentuk Tanda *(Signage)* dan Bangku Taman



4.12.1. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas pemanfaatan lahan di kawasan perencanaan RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door diatur melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan Koefisien Tinggi Bangunan (KTB). Berikut ini pengaturan intensitas pemanfaatan lahan pada masing-masing blok, sebagai berikut:

Tabel 4.14. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan pada tiap-tiap Blok Kawasan Perencanaan

Blok	Proyeksi KDB Blok (%)	Tinggi Bangunan (Lt)	KLB Blok	KDH Blok (%)
Blok A	40%	1-2	80%	≥50
Blok B	40%	1-2	80%	≥50
Blok C	40%	1	40%	≥50
Blok D	40%	1-2	80%	≥50

Sedangkan, untuk masing-masing pemanfaatan lahan, konsep intensitasnya dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 4.15. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan dl Kawasan Perencanaan

Zona Kegiatan	KDB Bangunan Proyeksi (%)	Tinggi Bangunan Proyeksi (Lt)	KLB Bangunan Proyeksi	KDH Bangunan Proyeksi (%)
Perumahan	40% - 70%	1-2	40%-140%	≥10%
Cottage, Homestay dan Losmen	40%-60%	1-2	40%-120%	60%
Restoran dan rumah makan	40 %- 60%	1-2	40%-120%	40% -60%
Warung dan kios	60%-80%	1	60%-80%	≥10%
Pasar kuliner, pasar akik	40%	1	40%	≥50%
Bangunan wisata	40%	1-2	40%-80%	≥50%

Tahel 4.16. Persyaratan Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Lindung (Sempadan Pantai dan Sempadan Sungai)

Persyaratan Pemanfaatan Ruang Jenis Pemanfaatan	Proporsi/ Alokasi Lahan	Prasarana dan Sarana Yang Dibutuhkan	Aksesibilitas dan Transportasi
Zona Ruang Terbuka Publik	Ruang terbuka = 60% - 70%	Prasarana jaringan jalan, air bersih, drainase, sanitasi, pemadam kebakaran	Didukung dengan akses ke pusat pelayanan wisata, keamanan kawasan dan pelayanan kesehatan
	Fasum dan fasos/pendukung = 10%	Utilitas : jeringan listrik telepon dan gas	Pengaturan transportasi : Didukung penyediaan kelengkapan prasarana transportasi dan kelayakan sistem transportasi darat Penyediaan kelengkapan transportasi jalan yang memadai seperti halte dan pedestrian.
	Site devekopment (infrastruktur, taman/lansekap, ruang terbuka biru/waterscape, jalan & parkir umum) = 20% -	Sarana : pusat informasi, kesehatan, peribadatan, keamanan lingkungan, perabot jalan (Street furniture) dan penandaan	Harus menyediakan ruang dan mengatur parkir dengan sistem: ➢ Kantong parkir; ➢ *On* street p*arking;* ➢ *Inner* court *yard parking;*

Persyaratan Pemanfaatan / Ruang Jenis Pemanfaatan	Proporsi/ Alokasi Lahan	Prasarana dan Sarana Yang Dibutuhkan	Aksesibilitas dan Transportasi
	30%		➢ *Back yard parking.*
	Ruang terbuka publik dapat disediakan pemerintah (public domain) maupun swasta/ pengembang (private domain) dengan presentase pemanfaatan ruang = 20% - 30% dari kawasan perencanaan		
Zona Ruang Terhuka Hijau Lindung	Ruang terbuka = 100%		
Zona Ruang Terbuka Hijau Binaan		jalan arteri sekunder/ primer: Median jalan = 1 - 3 meter Jalan trotoar/bahu jalan = 1 - 2 meter	
		Jalan kolektor sekunder/ primer: Median jalan = 1 - 2 meter Trotoar/bahu jalan = 0,5 - 1 meter	
Zona Ruang Terbuka Tata Air	Ruang terbuka = 100%		

4.12.2. Intensitas pemanfaatan ruang

Intensitas pemanfaatan ruang merupakan ketentuan mengenai tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak/blok peruntukannya. Aturan ini mencakup Koefesien Dasar Bangunan (KDB), Koefesien Lantai Bangunan (KLB), Koefesien Dasar Hijau, dan GSB (garis sempadan bangunan),

1. Koefesien Dasar Bangunan

   Konsep penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) selain mengacu terhadap arahan dalam RDTRK juga dapat mempertimbangkan kondisi yang sudah berkembang.

1. Blok aktivitas pariwisata dan penunjang pariwisata

   KDB pada bangunan wisata dengan menggunakan kapling besar. KDB yang diterapkan harus mampu mengakomodasikan jalur sirkulasi dan parkir serta penghijauan. Bangunan perdagangan jasa menengah diharapkan dapat memberi ruang bagi parkir penghijauan serta jalur pejalan kaki

2. Blok mix use

   Konsep KDB yang diterapkan pada kawasan mix use ini adalah adanya ruang untuk penanaman pohon / tanaman setiap rumah untuk penghijauan dan pemberian jarak antar bangunan rumah antisipasi / menghindari terjadinya kebakaran

3. Blok Konservasi

   KDB yang diterapkan ini sesuai dengan peruntukan dimana fungsi ruang luar difungsikan sebagai penghijauan, peresapan, parkir dan jalur sirkulasi maka konsep KDB 40%

Tabel 4.17. Kriteria Penerapan Intensitas Bangunan

No	Kriteria	Ketetapan
1	*KDB, KLB dan Tinggi Bangunan*	▪ Bagi bangunan yang telah ada dan bangunan baru yang tidak memenuhi srayat ketentuan disarankan untuk memnuhi ketetapan yang diberlakkan kemudian ▪ Perumahan KDB 40-70% dan KLB 30-120% (1-2 lantai) ▪ Pemerintahan/bangunan umum KDB 40-70% dan KLB 70-180% (1-3 lantai) ▪ Perdagangan KDB 60-80% dan KLB 60-400% (1-5 lantai) ▪ Industri/gudang KDB 40% dan KLB 40% (1lantai) ▪ Rekreasi/olahraga KDB <40% dan KLB 40% (1 lantai)
2	*Massa Orientasi Bangunan*	▪ Mengahadap ke arah jalan utama ▪ Bangunan pojok menggunakan pedoman penataan bangunan pojok/sudut
3	*Peil Lantai*	▪ 50 cm di atas titik perbatasan tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan atau sekurang-kurangnya 75 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan
4	*Garis Pemunduran Bangunan (Building Set Back)*	▪ Bangunan perdagangan jasa dan hiburan rekreasi, untuk bangunan 4 lantai adalah 3 meter samping dan belakang ▪ GSB minmal berjarak 6 meter dari arah pagar depan
5	*Pedoman arsitektural*	▪ Konsep bangunan jawa menjadi pedoman utama dalam pengolahan arsitektur
6	*Garis Sempadan*	▪ Rumija <8 m, GSB minimum ½ rumija

No	Kriteria	Ketetapan
	Bangunan	▪ Rumija ≥8 m, GSB minimum ½ rumija + 1 ▪ Jarak antar bangunan gedung minimal setengah tinggi bangunan gedung

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pacitan 2009-2029

Kepadatan bangunan disuatu ruang atau lingkungan merupakan perbandingan antara keseluruhan (total) luas lahan yang tertutup bangunan (dibangun) dengan luas kapling. Kepadatan bangunan disuatu ruang secara teoritis dan normatif biasanya dibaca sebagai koefisien dasar bangunan (KDB) atau *"building coverage ratio (BCR)"*. KDB biasanya dinyatakan dalam prosen, 0 – 100%.

Tabel 4.18. Persyaratan Dan Jenis Pemanfaatan Ruang

Persyaratan Pemanfaatan Ruang (Jenis Pemanfaatan)	Proporsi/ Alokasi Lahan	Prasarana dan Sarana Yang Dibutuhkan	Ketinggian Bangunan	GSB	KDH & B (Pengaturan Ruang Terbuka)	GSS/GSP
Zona Ruang Terbuka Publik	KDB pendukung ruang terbuka Publio = 0 - 10%	KLB pendukung ruang terbuka publik	Pendukung ruang terbuka publik = 1 lt	GSB depan bangunan tiap unit bangunan = ½ ROW Jalan umum di depan bangunan	Di darat = 90 - 100% Di laut = 100%	GSS = ½ lebar badan sungai, dimanfaatkan untuk jalan inspeksi atau jalar hijau
	-	-	-	GSB samping bangunan pendukung ruang terbuka Publik = minimal 5 meter		GSP = 30 - 50 meter dari titik pasang tertinggi, atau GSP = 0 (penanganan rekayasa teknis/ engineering harus profesional)
	-	-	-	GSB belakang bangunan tiap unit bangunan perdagangan dan jasa = minimal 5 meter		GSP yang besar bisa dimanfaatkan untuk ruang Publio, wisata pantai dan atau green belt area.
Zona Ruang Terbuka Hijau Lindung	0%	0	0			

Persyaratan Pemanfaatan Ruang (Jenis Pemanfaatan)	Proporsi/ Alokasi Lahan	Prasarana dan Sarana Yang Dibutuhkan	Ketinggian Bangunan	GSB	KDH & B (Pengaturan Ruang Terbuka)	GSS/GSP
Zona Ruang Terbuka Hijau Binaan	0%	0	0			
Zona Ruang Terbuka Tata Air	0%	0	0			

Dalam lingkup makro, KDB perlu dipahami sebagai sebuah alat preventif untuk mencegah terjadinya kerapatan bangunan yang dapat mengurangi ruang terbuka hijau/resapan *(run off)* disuatu kawasan. Kerapatan bangunan perlu dicermati sebagai sebuah tekanan dalam ruang yang mengurangi keberadaan ruang terbuka yang dibutuhkan untuk; lahan resapan, lahan hijau sebagai produktor oksigen, pangan dan juga filter udara. Sedangkan dalam lingkup mikro suatu kerapatan bangunan dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan yang berkaitan dengan apabila terjadi; bahaya kebakaran, bencana gempa, terhalangnya sirkulasi matahari dan udara segar.

2. Koefesien Lantai Bangunan

Ketinggian bangunan disuatu ruang atau lingkungan dapat dilihat sebagai akibat dari pemberlakuan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) atau *"floor area ratio (FAR)"*: KLB adalah perbandingan diantara jumlah luas lantai efektif yang boleh dibangun (total) terhadap luas kapling. KLB secara teroritis dan normatif biasanya dinyatakan dalam prosentase. KLB 1-2 Lantai (50-120%), KLB 3-4 Lantai (150-200%), KLB 5-6 Lantai (250-350%) dan KLB>10 Lantai (500%).

Dalam lingkup makro ketentuan pemberlakuan KLB perlu dipahami sebagai sebuah alat untuk mengantisipasi dampak berkembangnya kegiatan pemanfaatan lahan secara vertikal yang dapat mengurangi hak masyarakat mendapatkan sirkulasi udara dan pencahayaan alami.

3. Koefesien Dasar Hijau

Koefesien dasar hijau merupakan angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas persil yang dikuasai. Daerah hijau adalah bagian dari ruang terbuka alamiah yang bidang permukaannya tidak diperkeras dengan paving blok, grassblok, plester semen, keramik dll.

Koefesien dasar hijau dl wilayah perencanaan mempunyaikoefesien kurang dari 10 % dari luas total koefesien dasar bangunan. Meskipun angka prosentase KDB pada wilayah perencanaan disebagian wilayah relatif besar, akan tetapi bidang permukaan alami dari luas total KDB cenderung ditutup oleh paving blok maupun plester semen untuk memenuhi sarana penunjang seperti parkir dan garasi

Ketersediaan KDH perlu dipertimbangkan dalam penataan intensitas bangunan karena menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah banjir diperkotaan dan menjaga keseimbangan air tanah terkait dengan peran dan fungsinya sebagai area resapan.

4. Kemunduran Bangunan (Sempadan Bangunan)

Kemunduran bangunan disuatu ruang atau lingkungan dapat dipahami sebagai jarak sebuah bangunan terhadap bangunan atau obyek lainnya yang dinyatakan dalam meter dan lazim dikenal sebagai sempadan bangunan (GSB). Dalam lingkup makro (ketentuan pemberlakuan GSB perlu dipahami sebagai sebuah alat preventif untuk menjaga keseimbangan lingkungan hidup (menjaga eksistensi ruang dasar hijau yang berfungsi sebagai resapan air dan sirkulasi udara yang dapat mengakumulasi polusi), Keamanan-keselamatan (penyediaan ruang evakuasi untuk timbulnya kerawanan-kerawanan bahaya kebakaran, bencana gempa, kecelakaan lalu lintas). Sedangkan dalam lingkup mikro, kemunduran bangunan dapat menciptakan pola lingkungan menjadi lebih teratur.

4.12.3. Sirkulasi Dan Parkir

Dalam penyusunan rencana tata ruang secara umum, Pola sirkulasi seringkali dikaitkan dengan pengembangan fungsi dan pusat kegiatan disuatu kawasan, namun dalam perencanaan yang lebih bersifat mikro seperti halnya RTBL, Pola sirkulasi seringkali dimanfaatkan dalam merancang pola tata massa bangunan dan ekspresi sehingga membentuk sebuah vista kawasan.

Dilihat dari sistem jaringan jaiannya, pola sirkulasi yang terjadi di wilayah perencanaan dapat dibedakan berdasarkan sifat dan tujuannya yaitu

a. Sirkulasi eksternal

Sirkulasi eksternal merupakan pola yang menunjukan pergerakan orang dan barang (kendaraan) yang memiliki jangkauan mobilitas sangat tinggi karena secara geografis wilayah perencanaan dilintasi oleh jaringan jalan yang menghubungkan antar pusat kegiatan didalam maupun diluar wilayah perencanaan.

Sirkulasi eksterual yang terbentuk khususnya di wilayah perencanaan sangat terkait dengan fungsi kawasan yang lebih didominasi oleh penggunaan wisata dan fasilitas penunjangnya mulai skala lingkungan hingga kota.

b. Sirkulasi internal

Sirkulasi internal merupakan pola yang menunjukan pergerakan orang dan barang (kendaraan) yang memiliki jangkauan mobilitas relatif pendek dan terbatas dalam wilayah perencanaan. Sirkulasi Interual terbentuk karena adanya pergerakan pada tiap kegiatan dalam kawasan. Sirkulasi interual yang terbentuk diwilayah perencanaan terkait dengan keberadaan fasilitas jalan pesisir yang memiliki sarana dan prasarana memadai disekitar lingkungannya. Kondisi tersebut secara tidak langsung memberi jaminan pelayanan kebutuhan maksimal yang dapat diperoleh masyarakat tanpa harus keluar dari wilayah perencanaan.

4.12.4. Ruang Terbuka Hijau Dan Non Hijau

a. Fasilitas Ruang Terbuka hijau merupakan lahan atau kawasan yang ditetapkan sebagai ruang terbuka untuk tempat tumbuhnya tanaman/vegetasi yang berfungsi sebagai pengatur iklim mikro, daerah resapan air dan estetika kota. Berdasarkan hasil survey dilapangan, bentuk RTH yang ada meliputi jalur Hijau (Median dan Pulau Jalan), Taman, Lahan Kosong.
b. Ruang terbuka non hijau, merupakan ruang yang secara fisik bukan berbentuk bangunangedung dan tidak dominan ditumbuhi tanaman ataupun permukaan berpori, dapatberupa perkerasan, badan air ataupun kondisi tertentu lainnya (misalnya badanlumpur, pasir, gurun, cadas, kapur, dan lain sebagainya).

4.12.5. Kualitas Lingkungan

Kualitas ruang dan eksepresi bangunan disuatu kawasan dapat diamati berdasarkan susunan dan komposisi massa bangunan yang membentuk sebuah konfigurasi ruang dimana seluruh elemennya menonjolkan karakter spesifik. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis kualitas ruang dan ekspresi bangunan di wilayah perencanaan digunakan beberapa pendekatan teori arsitektur dan perancangan kota antara lain

1. Konsep Peter F. Smith

Konsep inl mengatakan bahwa prinsip harmonlsasi dapat dibentuk melalui adanya kebersamaan antara bangunan dengan bangunan, antara bangunan dengan lingkungan, sehingga dengan demikian bisa diciptakan suatu keindahan yang utuh

(unity) dalam suatu kawasan, dan tidak lagi terpecah dalam keindahan individual bangunan.

2. Konsep Geoffrey Broadbent - Charles Jencks

   Konsep ini mengatakan bahwa perlu dipahami tentang prinsip-prinsip bahasa arsitektur dalam mencapai suatu kejelasan, sehingga diharapkan adanya kesamaan persepsi dari pengamat tentang bangunan atau kawasan melalui bentuk visual bangunan yang diserap melalui pengalaman visuil, budaya, maupun emosi seseorang.

3. Konsep Kenzo Tange

   Konsep ini mengatakan bahwa komposisi lansekap arsitektur urban akan dapat tampil sebagai apa yang disebut dengan :

   a. Gerbang (awalan - akhiran) kota (*Urban Gate*), Gerbang dapat ditunjukkan / diwakili dengan bangunan yang mempunyai karakter tertentu, jembatan penyeberangan, *sculpture*, tanah terbuka yang keberadaannya dapat dirasakan sebagai penanda untuk masuk/keluar dari suatu kawasan.
   b. Dinding Kota (*Urban Wall*), Dinding kota dapat dirasakan kehadirannya dengan bangunan-bangunan yang diatur sedemikian rupa ketinggiannya sehingga membentuk irama yang teratur dan tidak monoton dan menghasilkan *skyline* yang berirama juga.
   c. Ruang Publik Terbuka (*Urban Hall*), Ruang publik terbuka dapat digunakan sebagai penyelaras/ penyeimbang sehingga perjalanan yang ditempuh oleh pengamat tidak membosankan dan mempunyai irama yang diatur sedemikian rupa. Ruang publik terbuka berupa taman kota dan juga dihasilkan dari pengaturan maju mundurnya suatu bangunan pada tapak.

4. Konsep Yoshinobu Ashihara

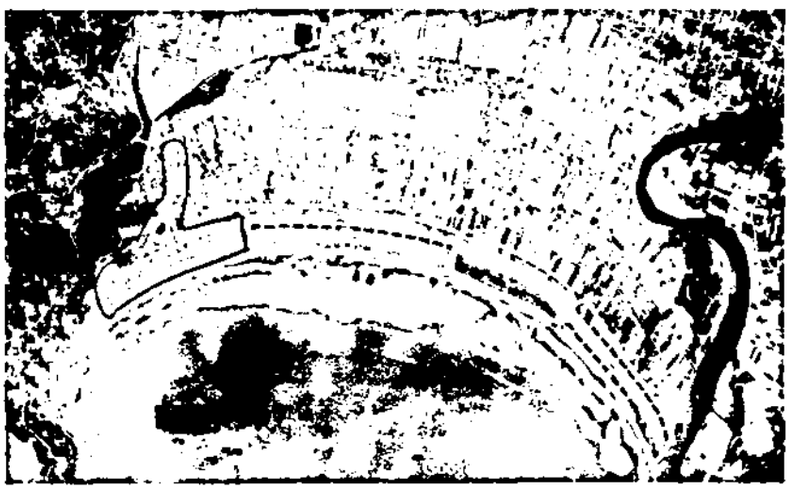
   Dalam perancangan Kota, konsep ruang luar dari Yoshinobu Ashihara mengatakan bahwa untuk menata suatu wilayah perencanaan dalam bentuk Integrasi maupun komposisi antara bangunan dan ruang luar, sehingga kondisi fisik lingkungannya bisa ditingkatkan.

5. Konsep Roger Trancick

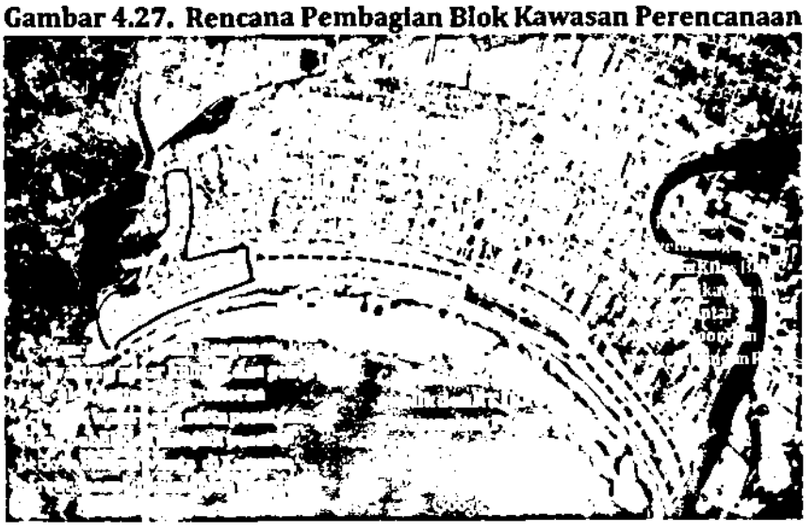
   Lost space adalah kawasan urban yang tidak dilngini, tidak memberikan sumbangan positif kepada lingkungan sekelilingnya. Sebuah obyek tanpa difinisi, tanpa batas yang jelas, dan gagal untuk menghubungkan elemen-elemen kota secara bertalian. Lost space pada umumnya terjadi karena, aspek-aspek automobile, pergerakan arsitektur modern, zoning dan pembaharuan urban, *privatization of* publik space dan *changing* land use

4.13. BLOK – BLOK PENGEMBANGAN DAN KONSEP PENANGANANNYA

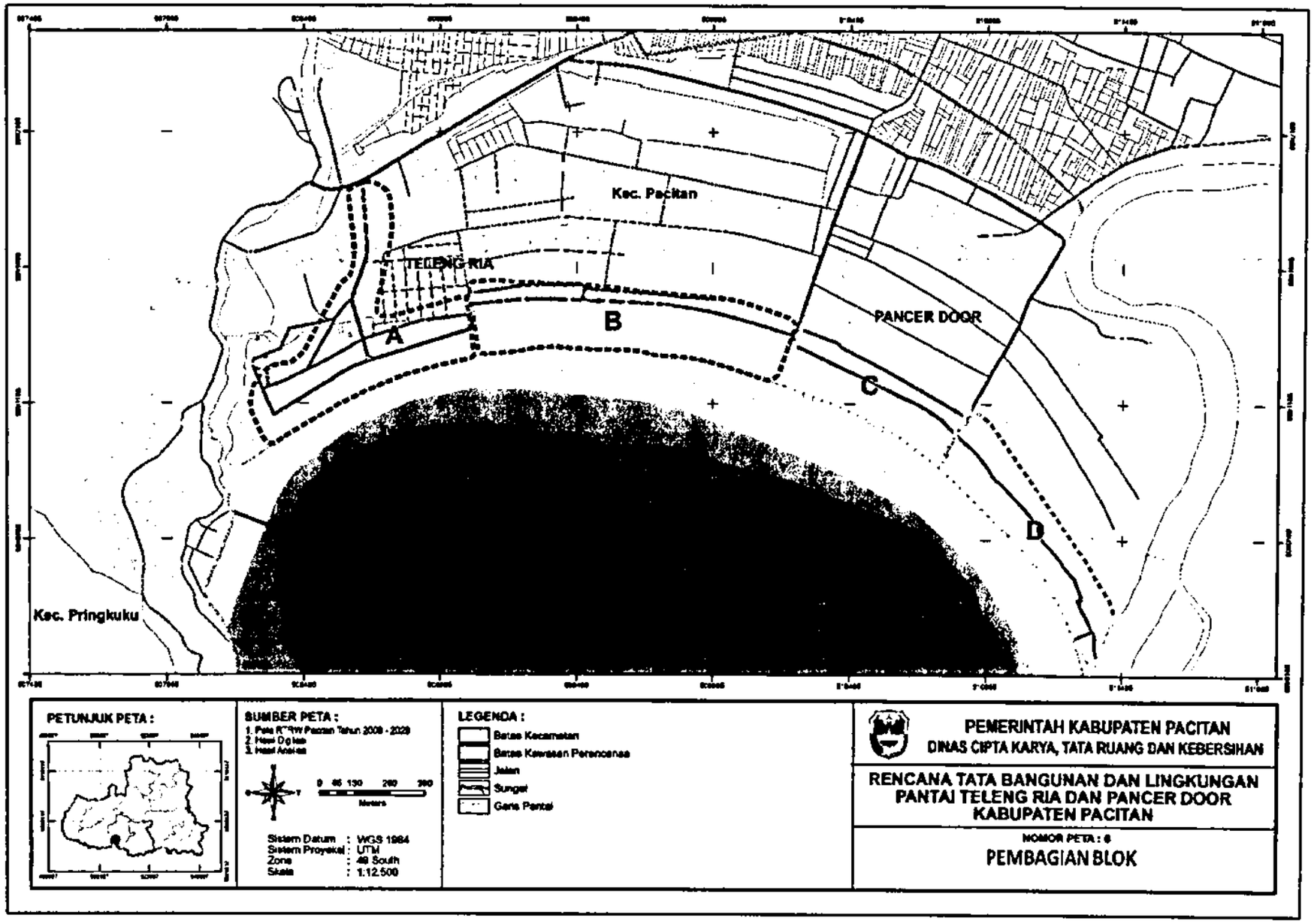
Pembagian blok kawasan dilakukan untuk mempermudah penataan dan pengawasan kegiatan pemanfaatan ruang disuatu kawasan. Pembagian blok di wilayah perencanaan dilakukan dengan mempertimbangan homogenitas fungsi kegiatan, besaran kavling dan skenario konsolidasi lahan. berdasarkan ke 3 (tiga) pertimbangan tersebut, wilayah perencanaan direncanakan terbagi menjadi 4 (empat) Blok yaitu;



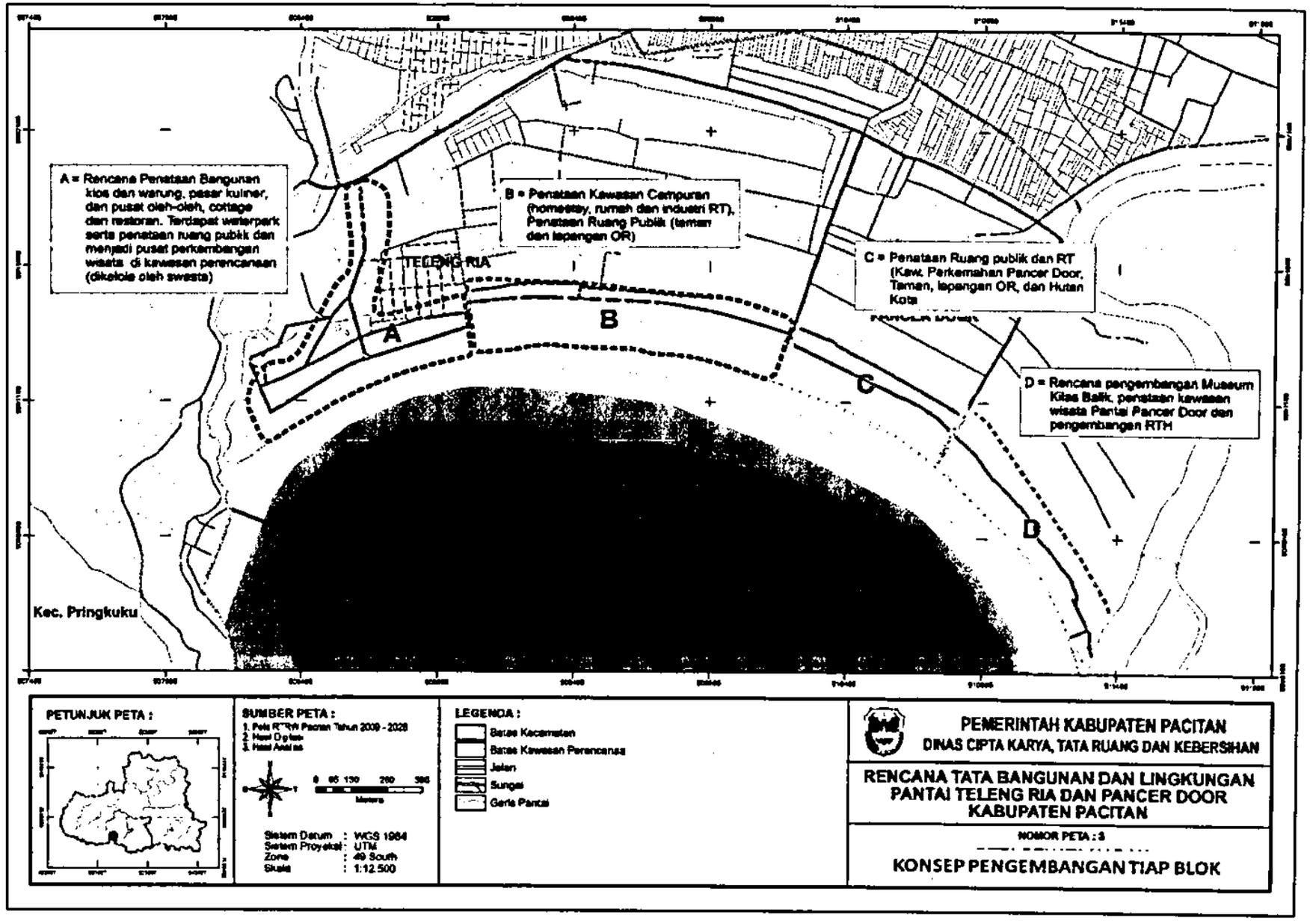
Gambar 4.27. Rencana Pembagian Blok Kawasan Perencanaan



Gambar 4.28. Konsep Rencana Pembagian Blok Kawasan Perencanaan



Halaman | IV-44



Halaman | IV-98

1) Blok Pengembangan A

Rencana pengembangan pada blok ini adalah Rencana Penataan Bangunan kios dan warung, pasar kuliner, dan pusta oleh-oleh, cottage dan restoran

Terdapat waterpark serta penataan ruang publik dan menjadi pusat perkembangan wisata di Kawasan perencanaan (dikelola oleh swasta).

Rencana pengembangan pada blok ini adalah untuk fungsi pendukung wisata pantai dengan memperhatikan penataan jalur hijau periindungan bantaran pantai dan sungai, fungsi perdagangan dan jasa, mempertahankan keberadaan pasar serta peningkatan kualitas lingkungan. peningkatan kualitas koridor jalan dengan penataan fasade bangunan komersial dan meningkatkan kapasitas jalur pedestrian, penataan signage dan street furniture, serta penataan RTH pada skala lingkungan sebagai ruang komunal/ publik.

2) Blok Pengembangan B

Penataan Kawasan Campuran (homestay, rumah dan industri RT), Penataan Ruang Publik (taman dan lapangan OR)

Rencana pengembangan pada blok ini adalah untuk fungsi pendukung wisata pantai dengan memperhatikan penataan jalur hijau periindungan bantaran pantai, fungsi perdagangan dan jasa, serta peningkatan kualitas lingkungan pemukiman. Peningkatan kualitas koridor jalan Teleng Ria dengan penataan fasade bangunan dan meningkatkan kapasitas jalur pedestrian, penataan signage dan street furniture, serta penataan RTH pada skala lingkungan sebagai ruang komunal/ publik.

3) Blok Pengembangan C

Penataan Ruang publik dan RT (Kawasan Perkemahan Pancer Door, Taman, lapangan OR, dan Hutan Kota. Rencana pengembangan pada blok ini adalah melalui penataan fungsi pendukung wisata pantai; rekreasi dan ruang terbuka, sebagai ruang bersama (Komunal), serta pengaturan akses dan pemberhentian sementara kendaraan umum, penataan signage dan street furniture.

4) Blok Pengembangan D

Rencana pengembangan Museum Kilas Balik, penataan kawasan wisata Pantai Pancer Door dan pengembangan RTH. Rencana pengembangan pada blok ini adalah sebagai pusat kegiatan kawasan, landmark kawasan, untuk fungsi pendukung wisata pantai dengan memperhatikan penataan jalur hijau periindungan bantaran pantai dan sungai, dan penataan jalur jalan pesisir, serta peningkatan kualitas lingkungan, peningkatan kualitas koridor jalan Pancer Door dengan penataan fasade bangunan dan serta meningkatkan kapasitas jalur pedestrian, penataan signage dan street furniture.

BAB V
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANG

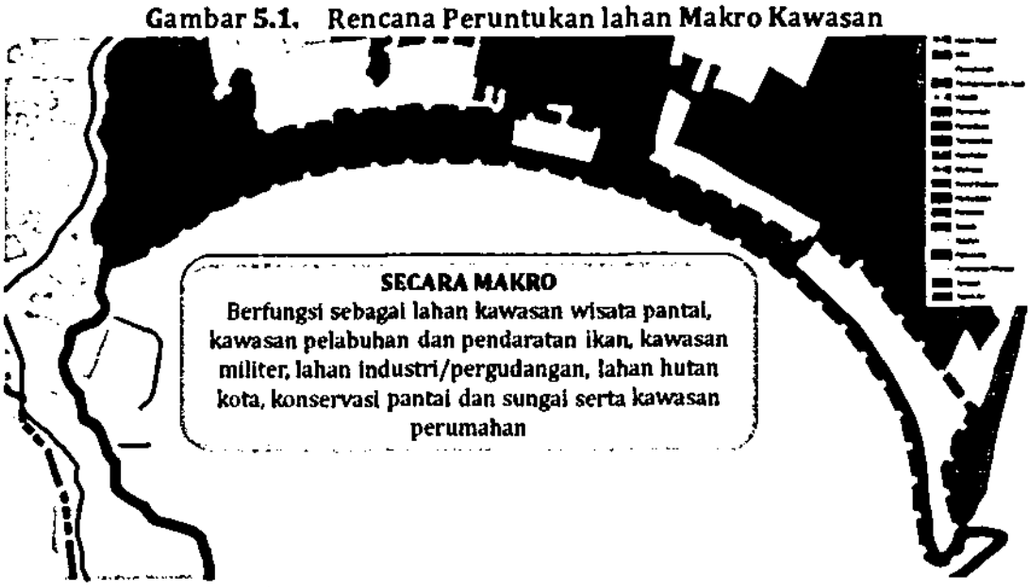
Dalam Bab ini menjelaskan tentang Struktur Peruntuken Lahan, Intensitas Pemanfaatan Lahan, Tata Pangunan, Sistem sirkulasi dan jalur pengkubung, Sistem ruang terbuka dan tata kijau, Tata kualitas lingkungan, Sistem prasarana dan utilitas lingkungan, Pelestarian bangunan dan lingkungan, dalam penyusunan pekerjaan Rencana Tata Pangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

5.1. STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN

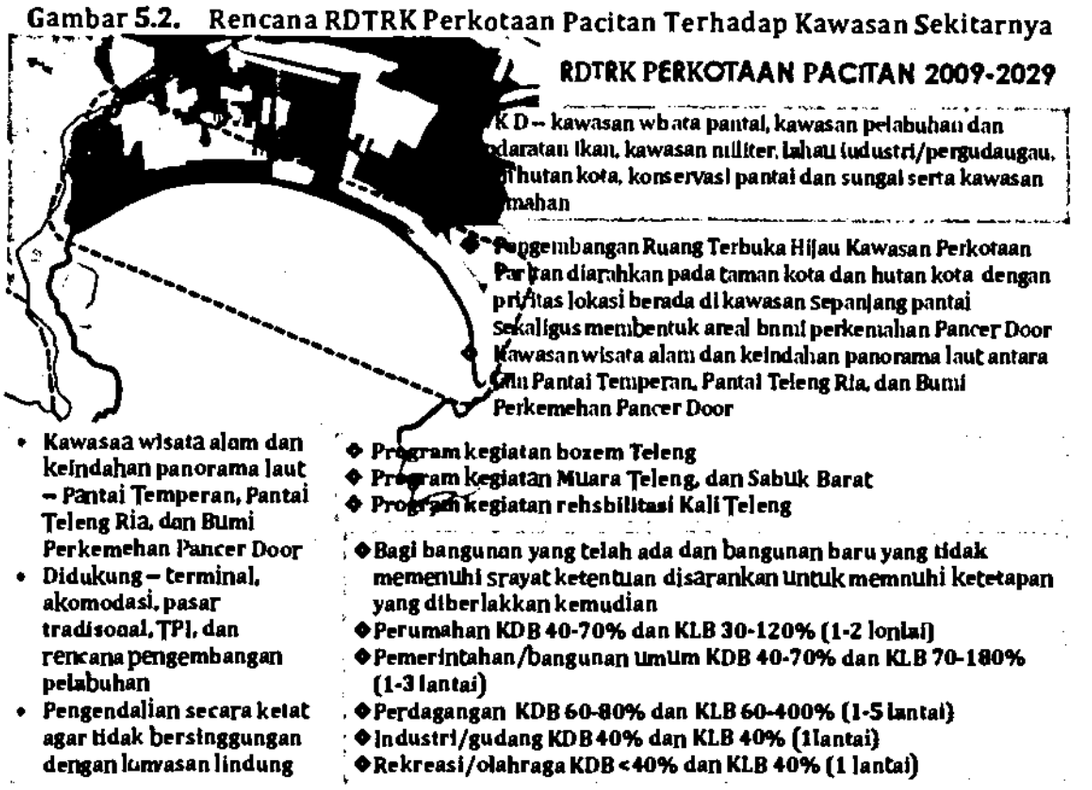
5.1.1. Peruntukan Laban Makro

Peruntukan lahan makro adalah rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada suatu wilayah tertentu yang juga disebut dengan tata guna lahan. Peruntukan ini bersifat mutlak karena telah diatur pada ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pacitan 2009-2028 dan RDTRK Perkotaan Pacitan serta menjadi acuan yang harus dipatuhi dalam pembuatan rencana peruntukan lahan secara mikro.

Gambar 5.1. Rencana Peruntukan lahan Makro Kawasan



Gambar 5.2. Rencana RDTRK Perkotaan Pacitan Terhadap Kawasan Sekitarnya



5.1.2. Peruntukan Lahan Mikro

Peruntukan Lahan Mikro Peruntukan lahan mikro adalah peruntukan lahan di kawasan perencanaaa yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci (termasuk secara vertikal) berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menentukan. Dalam hirarki rencana tata ruang, peruntukan lahan mikro merupakan penjabaran dari RTRW Kabupaten Pacitan ke dalam rencana pemanfaatan ruang kawasan yang diatur pada ketentuan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Perkotaan Pacitan. Pembuatan rencana peruntukan lahan mikro didahului oleh pembuatan rencana pemintakaan (zoning), yaitu pengelompokan fungsi-fungsi yang ada di kawasan perencanaan. Masing-masing mintakat (zone) kemudian dijabarkan dalam bentuk peruntukan lahan.

Beberapa arahan pengembangan penggunaan lahan di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door untuk mendukung pengembangan kegiatan wisata di kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, adalah sebagai berikut:

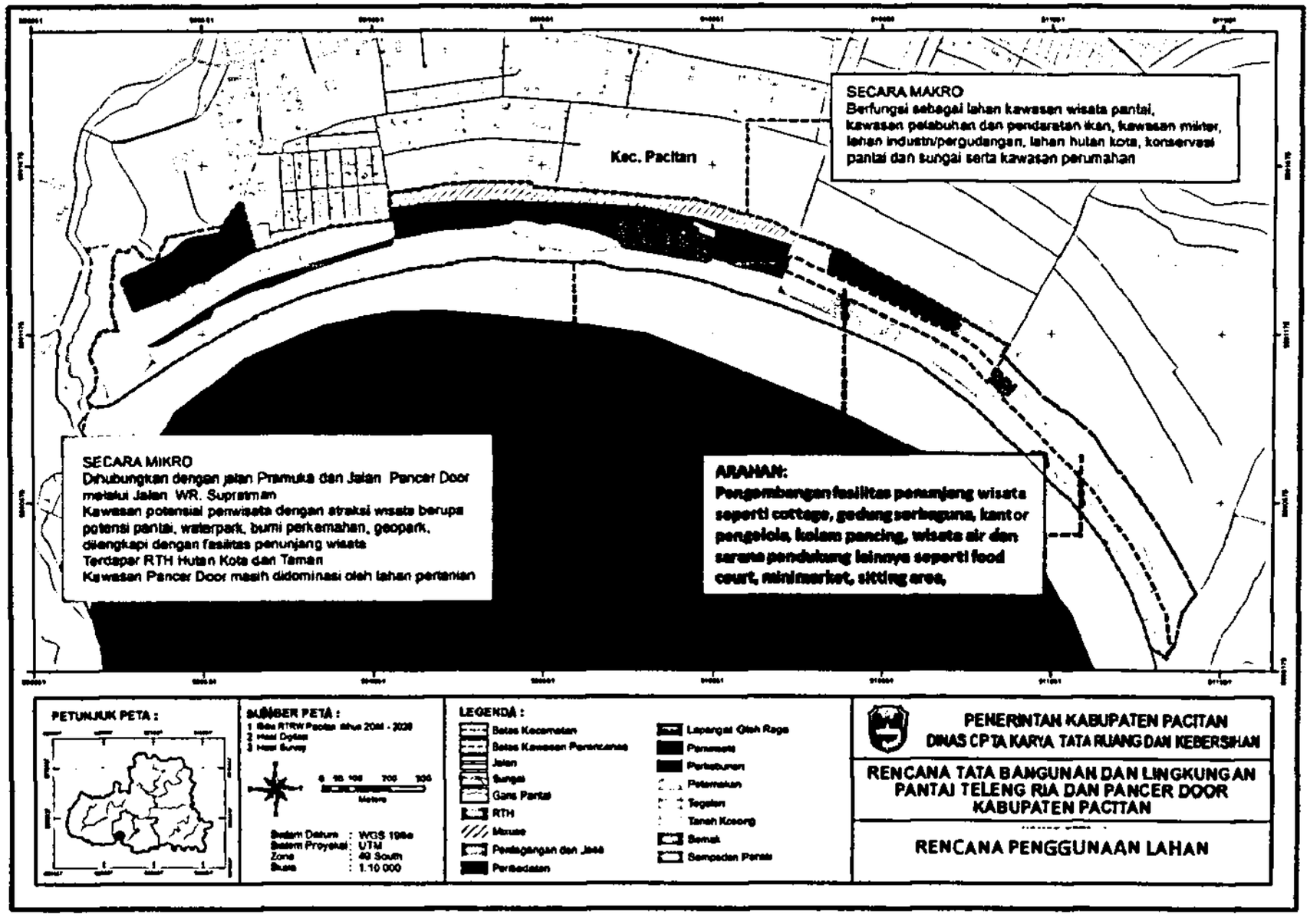
Tabel 5.1. Arahan Pengembangan Kegiatan

No	Lokasi	Eksisting	Rencana
1	Teleng Ria	• Pasar ikan • Pasar Kuliner • Pasar Akik • Pasar oleh-oleh • Warung dan kios	• Kolam pancing • Pasar ikan • Pasar oleh-oleh • Pasar kuliner • Mini market

No	Lokasi	Eksisting	Rencana
		• Mushola • Parking area • Menara Pantau • Waterpark (pemandian, Taman bermain, Mini zoo dan mini garden, toilet dan kantor pengelola) • Cottage surfing boy • Restoran sea view • Toilet Umum	• Parking area • Mushola • Menara Pantau • Taman Bermain • Water park (pemandian, Mini zoo dan mini garden, toilet) • Sitting area • Kantor pengelola • Cottage • Restoran • Gedung serbaguna • Hotel • Toilet Umum
2	Pancer Door	• Kawasan Mix use + rencana banáara • Bumi perkemahan • Taman • Geopark • Taman P2KH • Arena olahraga • Hutan Kota • Greenbelt	• Kawasan Mix Use • Rencana Bandara • Sirkuit Motor Cross • Pacuan Kuda • Sitting area • Kantor pengelola • Bumi perkemahan • mushola • Toilet umum • Geoprak • Parking area • Gedung pertemuan • Pangkalan kuda • Mini msrket • Food court • Kios wisata • Menara pandang • Playground • Panggung terbuka • Musium Kilas Balim SBY • Cottage • Kolam Pancing • Wisata Air • Hutan kota • Green belt

Sumber: Rencana Tahun 2014

Dalam pengembangan beberapa fasilitas dan atraksl tambahan di kawasan perencanaan, lahan yang dignakan adalah lahan milik pemerintah Kabupaten Pacitan. Terdapat beberapa petak lahan milik penduduk di sekitar Pantai Pancer Door, sehingga dalam pengembangan kawasan Pancer Door nantinya masih memungkinkan melalui mekanisme konsolidasi lahan maupun kerjasama antara masayarakat/swasta dengan pemerintah yang berfungsi sebagai regulator dalam pengembangan kawasan.


Kec. Pacitan
SECARA MAKRO
Berfungsi sebagai lahan kawasan wisata pantai, kawasan pelabuhan dan pendaratan ikan, kawasan militer, lahan industri/pergudangan, lahan hutan kota, konservasi pantai dan sungai serta kawasan perumahan
SECARA MIKRO
Dihubungkan dengan jalan Pramuka dan Jalan Pancer Door melalui Jalan WR. Supratman
Kawasan potensial pariwisata dengan atraksi wisata berupa potensi pantai, waterpark, bumi perkemahan, geopark, dilengkapi dengan fasilitas penunjang wisata
Terdapat RTH Hutan Kota dan Taman
Kawasan Pancer Door masih didominasi oleh lahan pertanian
ARAHAN:
Pengembangan fasilitas penunjang wisata seperti cottage, gedung serbaguna, kantor pengelola, kolam pancing, wisata air dan sarana pendukung lainnya seperti food court, minimarket, sitting area,
PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
1 Peta RTRW Pacitan tahun 2011 - 2031
2 Hasil Digitasi
3 Hasil Survey
Meters
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 South
Skala : 1:10.000
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kawasan Perencanaan
Jalan
Sungai
Garis Pantai
RTH
Mixuse
Perdagangan dan Jasa
Permukiman
Lapangan Olah Raga
Pemerintah
Pelabuhan
Pemakaman
Tegalan
Tanah Kosong
Semak
Sempadan Pantai
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN
RENCANA PENGGUNAAN LAHAN

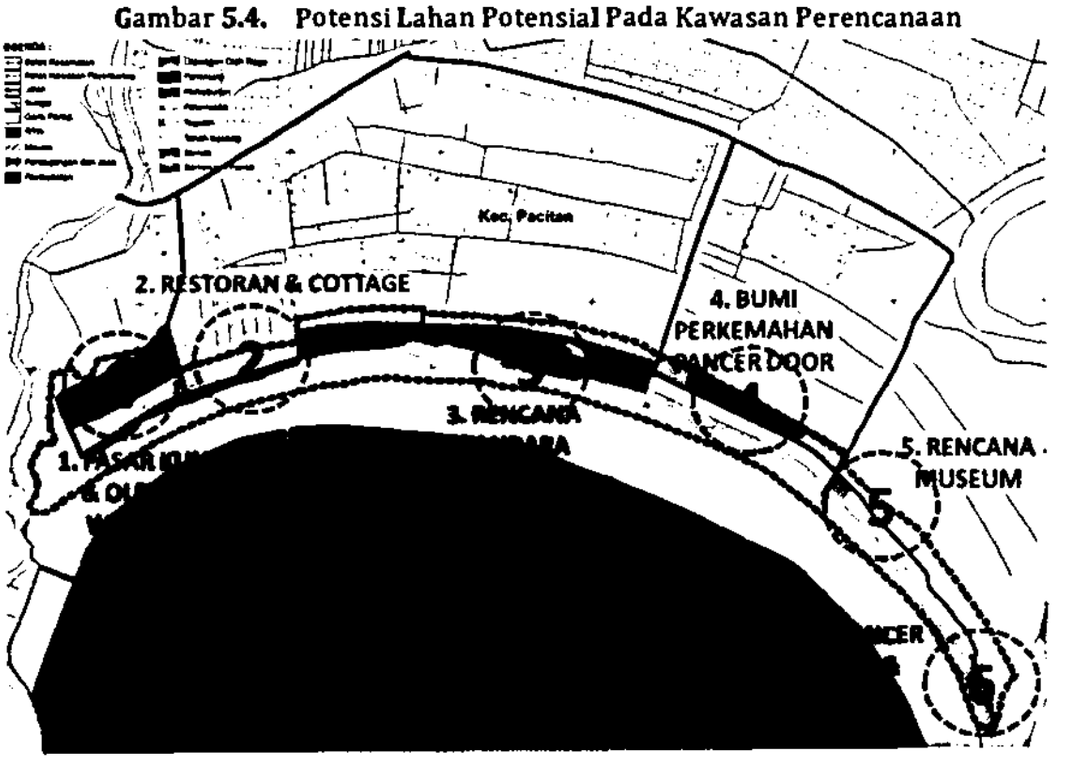
Halaman | V-4

JL. WR. SUPRATMAN
B = Penataan Kawasan Campuran (homestay rumah dan industri RT) Penataan Ruang Publik (taman dan lapangan OR)
A
B
D = Rencana pengembangan Museum Kilas Balik, penataan kawasan wisata Pantai Pancer Door dan pengembangan RTH
A = Rencana Pembangunan kios dan warung, pasar kuliner, dan pusta oleh-oleh, cottage dan restoran Terdapat waterpark serta penataan ruang publik dan menjadi pusat perkembangan wisata di Kawasan perencanaan (dikelola oleh swasta)
C = Penataan Ruang publik dan RT (Kaw. Perkemahan Pancer Door, Taman, lapangan OR, dan Hutan Kota
Google

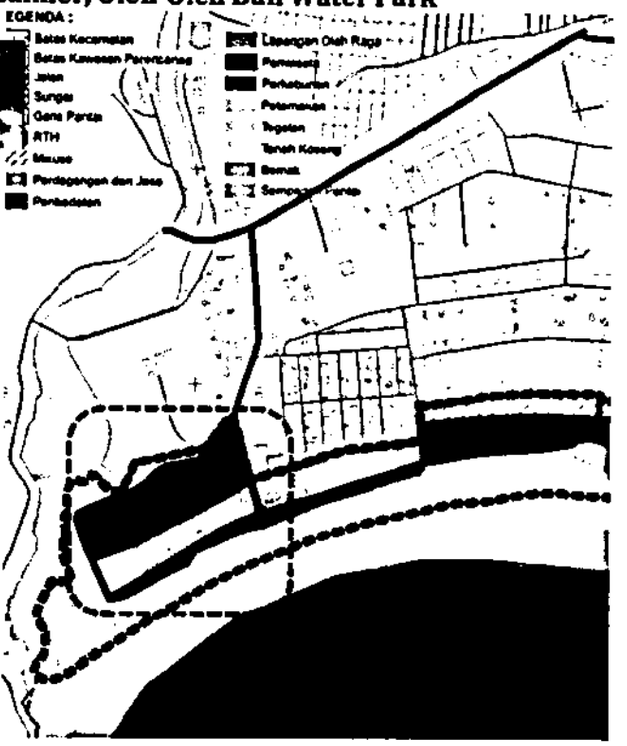
Beberapa potensi kawasan yang menjadi poin of interct kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sehingga titik-titik ini akan menjadi potensi vocal poin pada kawasan perencanaan. Ttitik tersebut terdiri dari :

1. Pasar ikan, pasar kuliner, pasar oleh-oleh dank is serta water park
2. Cottage surfing boy dan restoiran sea view
3. Kawasna Rencana bandara
4. Kawasan Bumi perkemahan Pancer Door
5. Kawasan Museum Kilas Balik SBY, dan
6. Pantai Pancer Door (Hilir Sungai Grindulu)

Gambar 5.4. Potensi Lahan Potensial Pada Kawasan Perencanaan

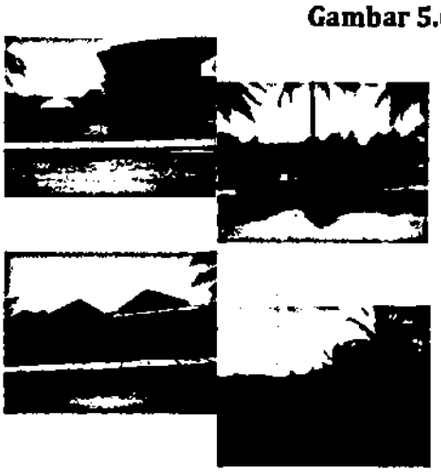


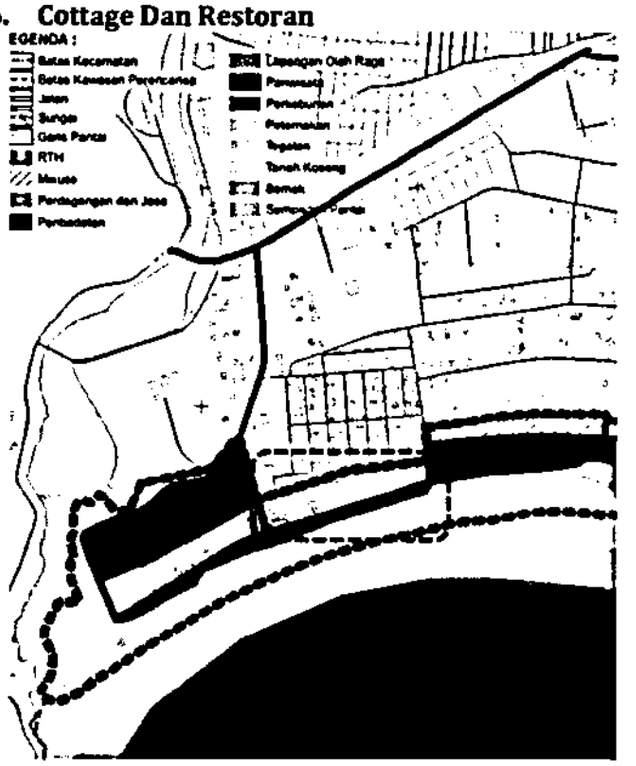
Gambar 5.5. Pasar Kuliner, Oleh-Oleh Dan Water Park



1. WATER PARK, TAMAN BERMAIN, MINI ZOO DAN MINI GARDEN
2. KULINER OLAHAN IKAN DAN MAKANAN KHAS PACITAN
3. PASAR AKIK
4. SATUAN LAHAN PARKIR
5. JARINGAN PEDESTRIAN
6. GAZEBO
7. TAMAN
8. PENGELOLAAN SWASTA

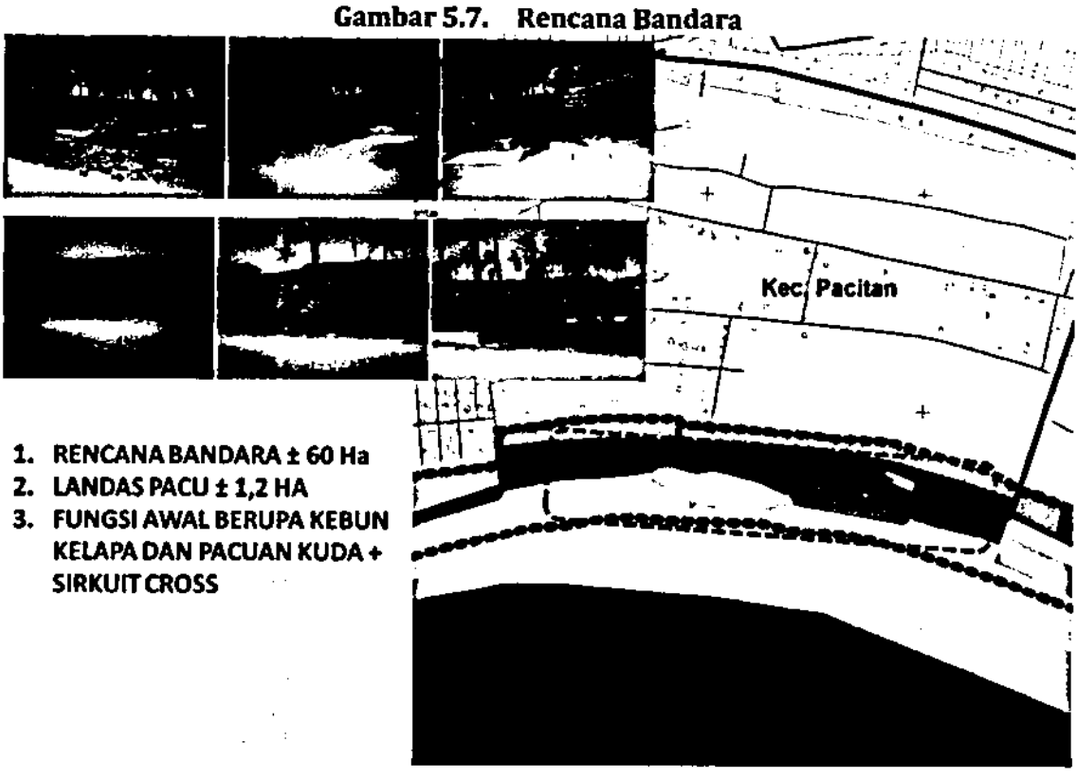
Gambar 5.6. Cottage Dan Restoran





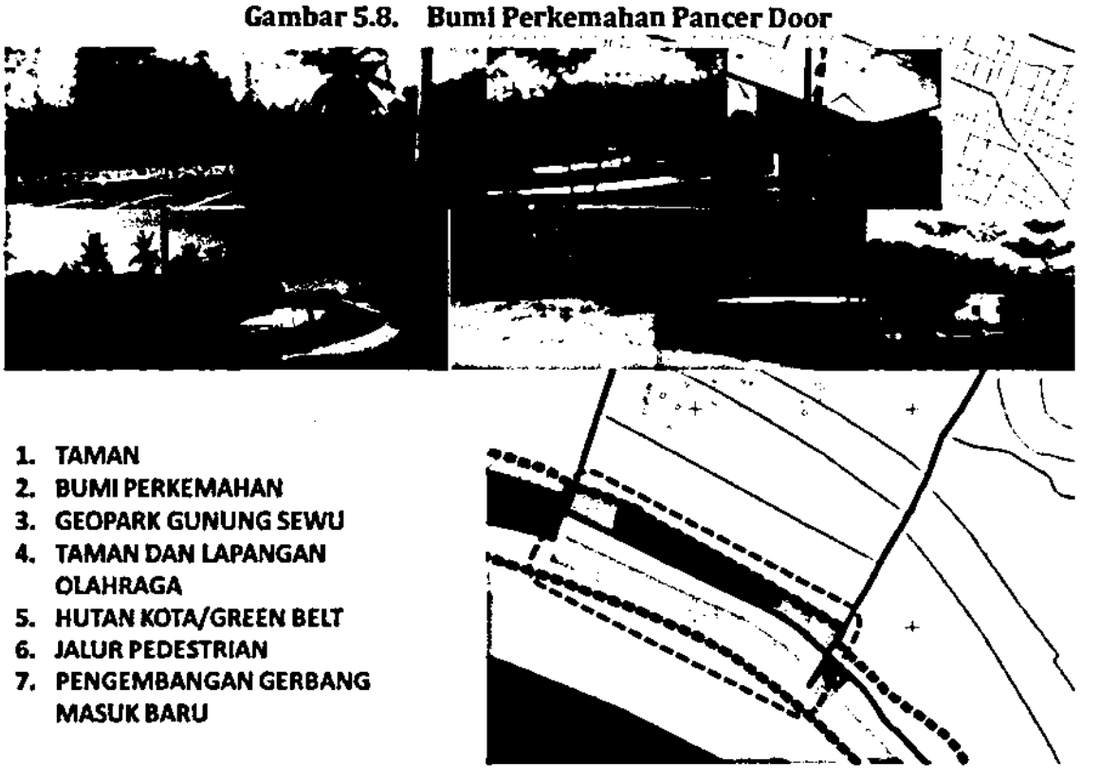
1. SURFING BOY CATTAGE
2. SEA VIEW RESTORANT
3. TAMAN
4. JARINGAN PEDESTRIAN
5. PENGELOLAAN SWASTA

Gambar 5.7. Rencana Bandara



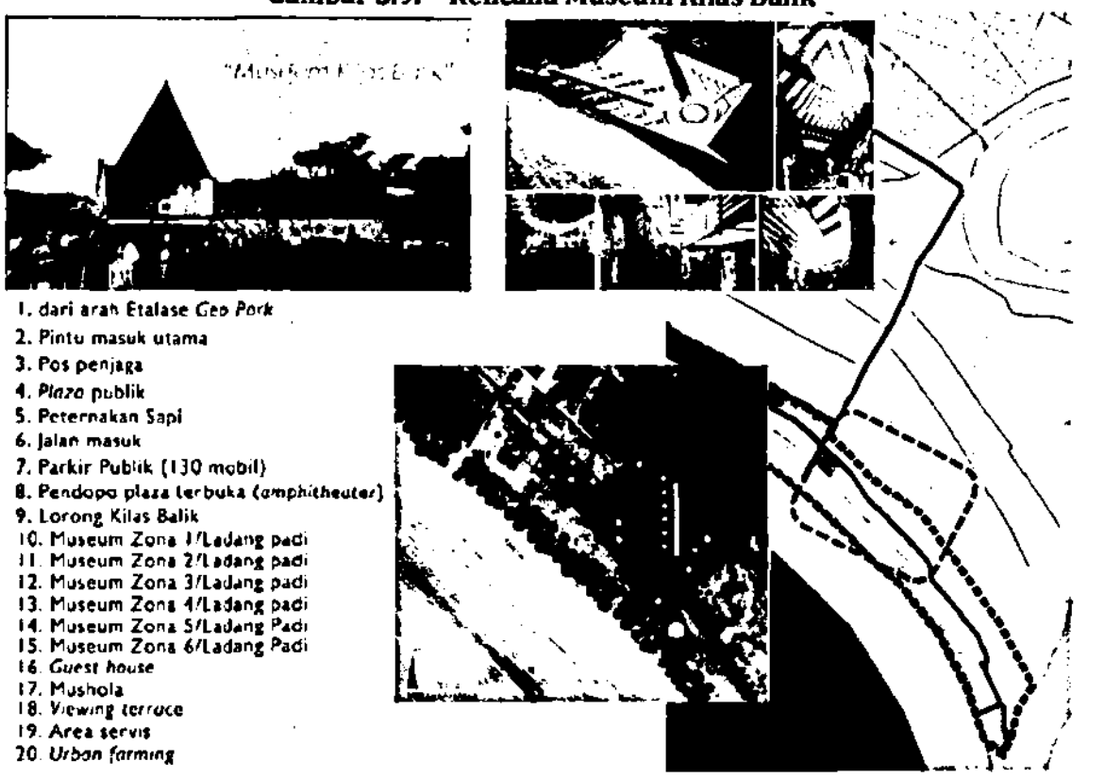
1. RENCANA BANDARA ± 60 Ha
2. LANDAS PACU ± 1,2 HA
3. FUNGSI AWAL BERUPA KEBUN KELAPA DAN PACUAN KUDA + SIRKUIT CROSS

Gambar 5.8. Bumi Perkemahan Pancer Door



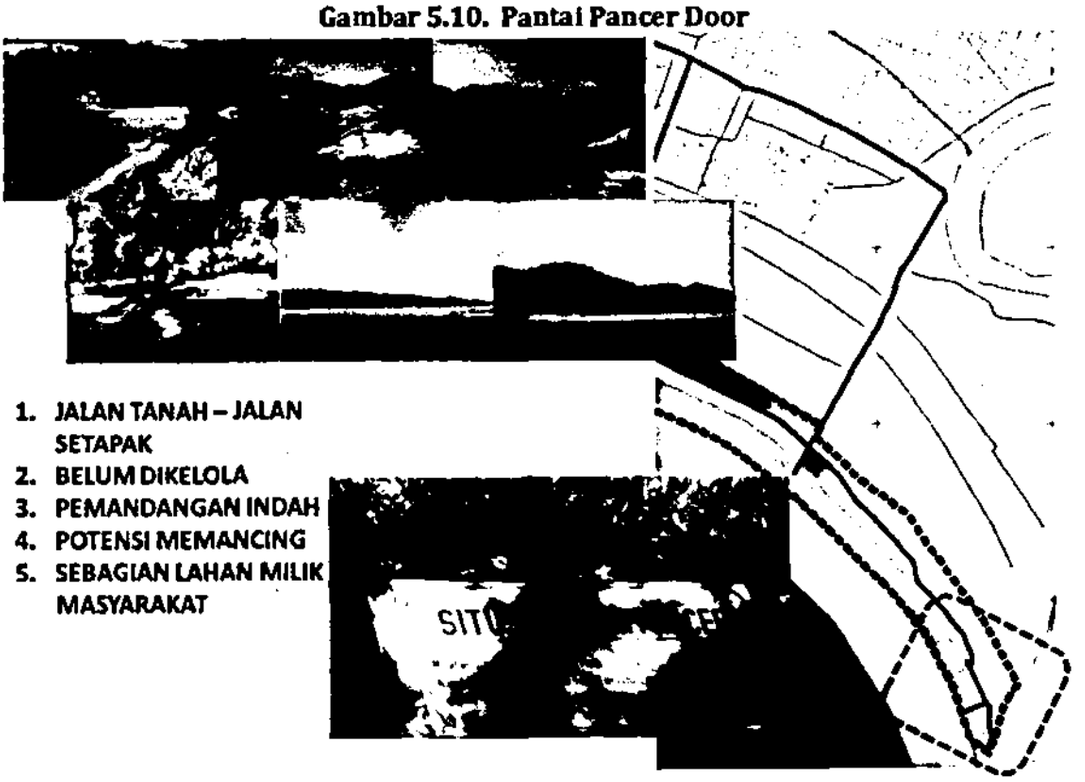
1. TAMAN
2. BUMI PERKEMAHAN
3. GEOPARK GUNUNG SEWU
4. TAMAN DAN LAPANGAN OLAHRAGA
5. HUTAN KOTA/GREEN BELT
6. JALUR PEDESTRIAN
7. PENGEMBANGAN GERBANG MASUK BARU

Gambar 5.9. Rencana Museum Kilas Balik

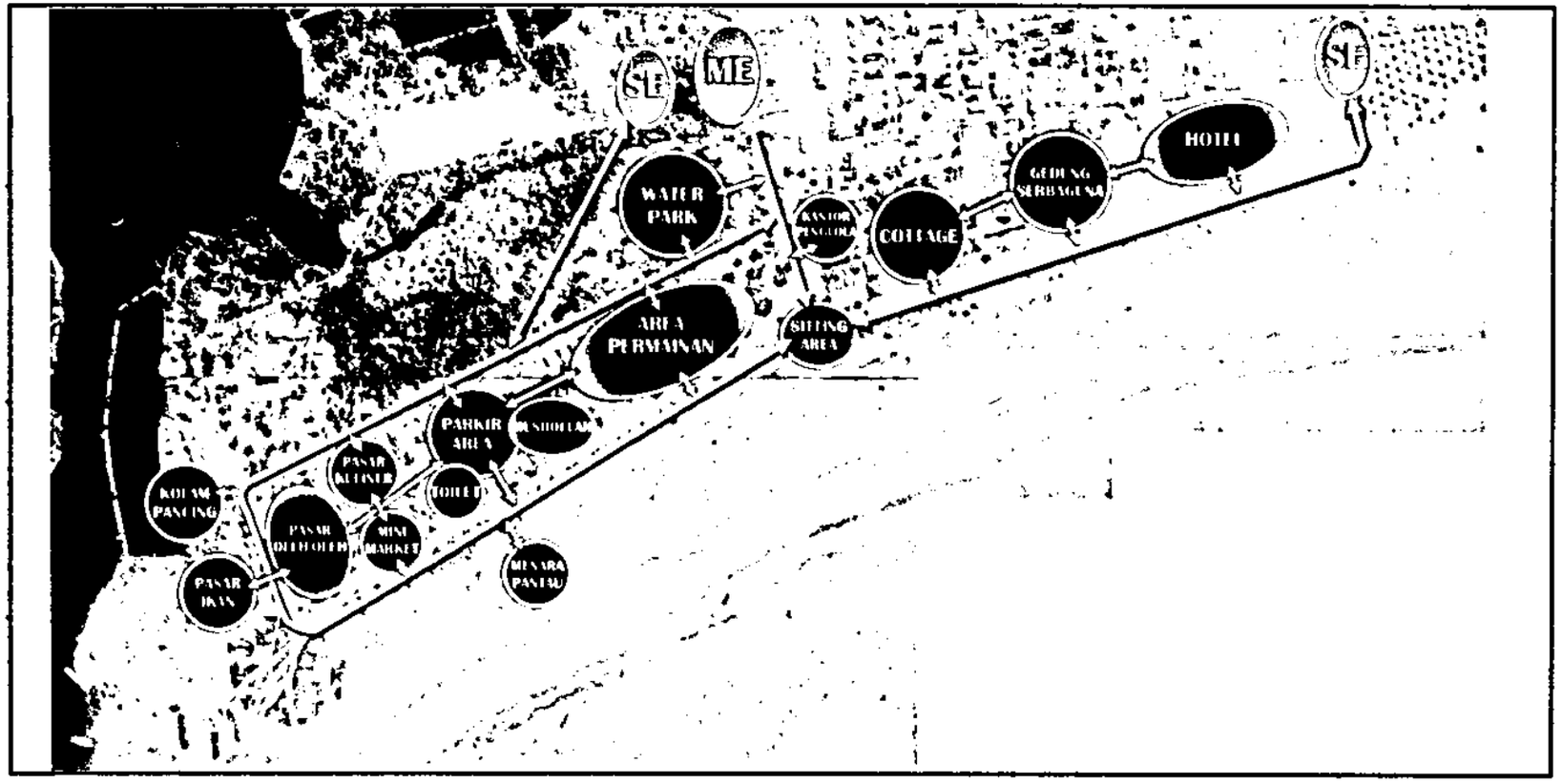


1. dari arah Etalase *Geo Park*
2. Pintu masuk utama
3. Pos penjaga
4. *Plaza* publik
5. Peternakan Sapi
6. Jalan masuk
7. Parkir Publik (130 mobil)
8. Pendopo plaza terbuka (*amphitheater*)
9. Lorong Kilas Balik
10. Museum Zona 1/Ladang padi
11. Museum Zona 2/Ladang padi
12. Museum Zona 3/Ladang padi
13. Museum Zona 4/Ladang padi
14. Museum Zona 5/Ladang Padi
15. Museum Zona 6/Ladang Padi
16. *Guest house*
17. Mushola
18. *Viewing terrace*
19. Area servis
20. *Urban farming*

Gambar 5.10. Pantai Pancer Door



1. **JALAN TANAH – JALAN SETAPAK**
2. **BELUM DIKELOLA**
3. **PEMANDANGAN INDAH**
4. **POTENSI MEMANCING**
5. **SEBAGIAN LAHAN MILIK MASYARAKAT**



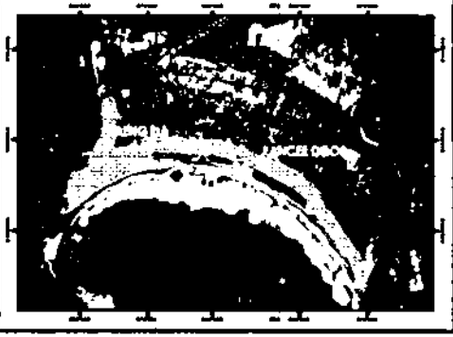
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG & KEBERSIHAN

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN TELENG RIA & PANCER DOOR

Judul Gambar :

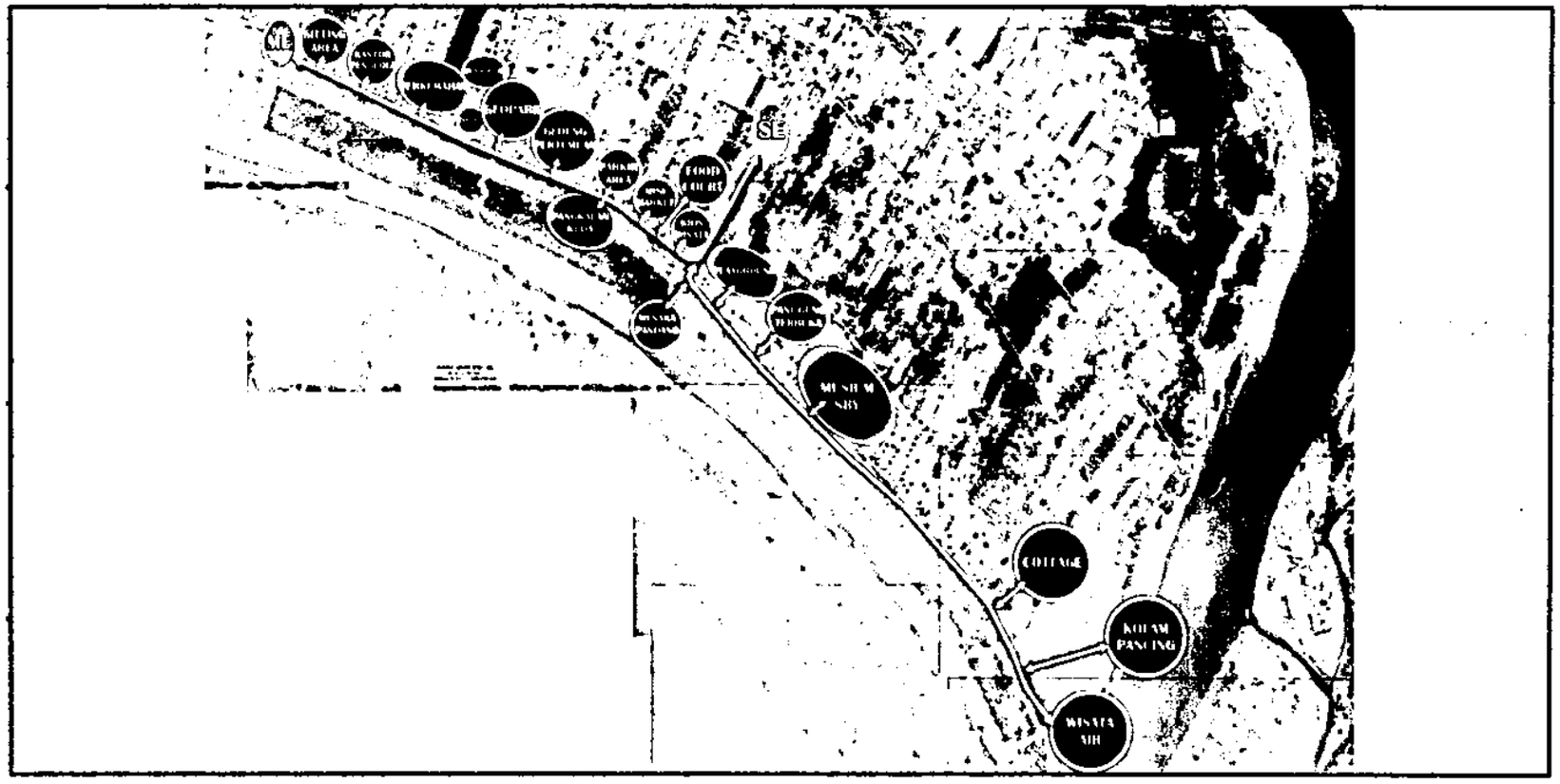
ZONING MIKRO KAWASAN TELENG RIA

Skala : NTS



KETERANGAN :

Halaman | V-19



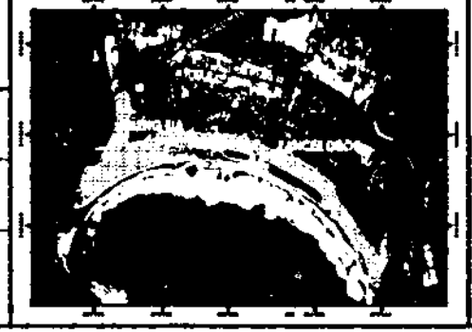
PEMERINTAH KASUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG
A KEBERSIHAN

RENCANA TATA BANGUNAN
DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN TELENG RIA S PANCER DGGR

Judul Gamber :

ZONING MMAO KAAINAAN AAMCER DOOR

Skala : NTS



KETERANGAN :

Halaman | V-m

5.2. INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Intensitas pemanfaatan lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan / tapak peruntukannya. Pada perencanaan penataan intensitas pemanfaatan ruang pada kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, penetapan KDB, KLB, dan KDH menggunakan system blok, sehingga pencapain dilihat dalam satu kawasan tiap blok. Komponen penataan meliputi :

5.2.1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);

Kepadatan bangunan pada wilayah perencanaan direncanakan sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang dijabarkan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTR) Perkotaan Pacitan.

Selain beberapa pertimbangan diatas, hal yang perlu dicermati dalam menetapkan koefesien Dasar Bangunan (KDB) di wilayah perencanaan adalah :

- Daya Tampung Ruang
- Fungsi kegiatan
- Nilai dan Harga Lahan

Daya tampung ruang yang bersifat terbatas membawa konsekuensi adanya peningkatan kepadatan bangunan disuatu kawasan yang dapat mengakibatkan penurunan kualitas dan kenyamanan lingkungan. Untuk itu penetapan rencana KDB diharapkan dapat menciptakan keteraturan komposisi massa bangunan dan ruang terbuka yang proporsional untuk menjaga keseimbangan fungsi ekologis dengan melakukan substitusi terhadap fungsi resapan yang hilang. Hal ini juga bertujuan untuk menata dan mengendalikan perkembangan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru akibat perkembangan kawasan yang pesat seperti muncuinya kemacetan.

Fungsi kegiatan memiliki pengaruh yang sangat signifikan dalam penetapan KDB di wilayah perencanaan, penetapan KDB untuk fungsi perumahan tentu akan berbeda dengan fungsi perdagangan dan jasa karena tuntutan kebutuhan akan sarana penunjang kegiatan perdagangan dan jasa relatif lebih kompleks yaitu sirkulasi dan parkir pengunjung. Nilai dan harga lahan disuatu kawasan seringkali mendorong pemilik lahan untuk menggunakan ruang atau lahan yang dimiliki secara optimal untuk mendapatkan manfaat yang tinggi. Hal tersebut menjadi alasan utama yang mendorong para pemilik lahan dan pengelola bangunan untuk melakukan penyimpangan terhadap ketentuan intensitas bangunan. Atas pertimbangan hal-hal tersebut diatas koefisien dasar didistribusikan secara proporsional ke masing-masing blok peruntukan yang ditetapkan

sesuai dengan fungsi kegiatannya, serta besaran kapling dan blok yang diperbolehkan. Rencana Penetapan KDB pada wilayah perencanaan yaitu :

Tabel 5.2. Kriteria Penerapan Intensitas Bangunan

No	Kriteria	Ketetapan
1	*KDB, KLB dan Tinggi Bangunan*	• Bagi bangunan yang telah ada dan bangunan baru yang ddak memenuhi srayat ketentuan disarankan untuk memnuhi ketetapan yang diberlakkan kemudian • Perumahan KDB 40-70% dan KLB 30-120% (1-2 lantai) • Pemerintahan/bangunan umum KDB 40-70% dan KLB 70-180% (1-3 lantai) • Perdagangan KDB 60-80% dan KLB 60-400% (1-5 lantai) • Industri/gudang KDB 40% dan KLB 40% (1lantai) • Rekreasi/olahraga KDB <40% dan KLB 40% (1 lantai)
2	*Massa Orientasi Bangunan*	• Mengahadap ke arah jalan utama • Bangunan pojok menggunakan pedoman penataan bangunan pojok/sudut
3	*Peil Lantai*	• 50 cm di atas titik perbatasan tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan atau sekurang-kurangnya 75 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan
4	*Garis Pemunduran Bangunan (Building Set Back)*	• Bangunan perdagangan jasa dan hiburan rekreasi, untuk bangunan 4 lantai adalah 3 meter samping dan belakang • GSB minmal berjarak 6 meter dari arah pagar depan
5	*Pedoman arsitektural*	• Konsep bangunan jawa menjadi pedoman utama dalam pengolahan arsitektur
6	*Garis Sempadan Bangunan*	• Rumija <8 m, GSB minimum ½ rumija • Rumija ≥8 m, GSB minimum ½ rumija + 1 • Jarak antar bangunan gedung minimal setengah tinggi bangunan gedung

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pacitan 2009-2029

5.2.2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);

Penetapan Koefesien Lantai Bangunan dilakukan untuk menjaga dan mengendalikan pengembangan bangunan gedung secara vertikal agar komposisi tata massa bangunan (*skyline bangunan*) menjadi lebih jelas dan teratur. Atas pertimbangan hal-hal tersebut diatas, koefisien dasar lantai bangunan didistribusikan secara proporsional ke masing-masing blok peruntukan sesuai dengan fungsi kegiatan, besaran kapling dan blok peruntukan. Rencana penetapan KLB pada wilayah perencanaan dapat dilihat pada tabel dan gambar dibawah ini.

Tabel 5.3. Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan

Zona Kegiatan	KDB Bangunan Proyeksi (%)	Tinggi Bangunan Proyeksi (Lt)	KLB Bangunan Proyeksi	KDH Bangunan Proyeksi (%)
Perumahan	40% - 70%	1-2	40%-140%	≥10%
Gottage, Homestay dan Losmen	40%-60%	1-2	40%-120%	60%

Zona Kegiatan	KDB Bangunan Proyeksi (%)	Tinggi Bangunan Proyeksi (Lt)	KLB Bangunan Proyeksi	KDH Bangunan Proyeksi (%)
Restoran dan rumah makan	40 %- 60%	1-2	40%-120%	40% -60%
Warung dan kios	60%-80%	1	60%-80%	≥10%
Pasar kuliner, pasar akik	40%	1	40%	≥50%
Bangunan wisata	40%	1-2	40%-80%	≥40%

Dari tabel diketahui bahwa distribusi ketentuan KLB dan ketinggian bangunan di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut

Tabel 5.4. Kondisi Eksisting Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan

No	Blok	Zona Kegiatan	KDB (%)	Tinggi Bangunan (Lt)	KLB (%)	KDH Bangunan (%)
1	A	Pasar Kuliner (olahan Ikan)	100	1	100	0
		Pasar Akik	100	1	100	0
		Kios dan warung	100	1	100	0
		Restoran	40	2	40-80	>30
		Cottage	40	1	40	>30
		Water Park	60	1	60	>20
		Eks. Pasar Ikan	-	1	-	-
		Menara Pantau	-	2	-	0
2	B	Perumahan	60-100	1-2	60-200	0-5%
		Homestay dan Losmen	80-100	1-3	80-300	0-5%
		Warung dan kios	60-100	1	60-100	0-5%
		Industri	100	1-2	100-200	0
3	C	Ceopark	30	1	30	>50
4	D	-	-	-	-	-

Sumber : Hasil Analisa 2014

Berdasarkan arahan dalam RDTRK Perkotaan Pacitan 2009-2029, maka arahan intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan perencanaan berdasarkan fungsi kegiatan adalah sebagai berikut;

(1) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan Perumahan/Hunian

a. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang,meliputi:

1. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
2. Lantai bangunan maksimal 1-2 lantai;
3. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 140% ; dan
4. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10%.

b. Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
1. garis sempadan bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 0,5;
2. ketinggian bangunan maksimal 7 meter;
3. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 1 meter dan bila bangunan pada perumahan tidak berlaku;
4. tinggi pagar maksimal 1,8 meter.

(2) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan Pariwisata

a. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
1. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
2. Lantaf bangunan maksimal 2 lantai;
3. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 80%; dan
4. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%;

b. Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:

c. Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
1. garis sempadan bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 0,5;
2. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;

(3) Intensitas Pemanfaatan Lahan pada fungsi bangunan Perdagangan dan Jasa (perniagaan)

a. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 80 %;
2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 160% (maksimal 2 lantai); dan
3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 40%

b. Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
1. garis sempadan bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 0,5;
2. koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 60%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan;
3. ketinggian bangunan maksimal 15 meter;

Sedangkan jika diarahkan penataan kawasan skala blok perencanaan, maka arahan intensitas pemanfaatan lahan di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:

Tabel S.S. Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Penggunaan Lahan di Kawasan Perencanaan

No	Blok	Zona Kegiatan	KDB Blok Maks.(%)	Tinggi Bangunan (Lt)	KLB Blok Maks.(%)	KDH Blok Min. (%)
1	A	• Kolam pancing • Pasar ikan • Pasar oleh-oleh • Pasar kuliner • Mini market • Parking area • Mushola • Menara Pantau • Taman Bermain • Water park (pemandian, Mini zoo dan mini garden, toilet dan kantor pengelola) • Sitting area • Kantor pengelola • Toilet Umum • Cottage • Restoran • Gedung serbaguna • Hotel • Toilet Umum	40	2	80	30
2	B	• Kawasan Mix Use • Rencana Bandara • Sirkuit motor cross • Pacuan kuda	40	2	80	30
3	C	• Sitting area • Kantor pengelola • Bumi perkemahan • mushola • Toilet umum • Geoprak • Parking area • Gedung pertemuan • Pangkalan kuda • Mini msrket • Food court • Kios wisata • Menara pandang • Playground • Panggung terbuka	40	2	80	30
4	D	• Musium Kilas Balik SBY • Cottage • Kolam Pancing • Wisata Air • Hutan kota • Green belt	40	2	80	30

Sumber : Hasil Rencana 2014

5.2.3. Koefisien Daerah Hijau (KDH);

Penetapan koefesien dasar hijau di wilayah perencanaan ditujukan untuk mengatur intensitas pemanfaatan persil agar tutupan vegetasi (ruang alamiah yang tidak diperkeras) dapat tersedia guna mencapai keseimbangan lingkungan (Produksi O2 dan resapan air).

Hal-hal yang perlu dicermati dalam penentuan koefesien dasar hijau, antara lain adalah :

- Besaran koefesien dasar bangunan (KDB)
- Pengembangan koefesien dasar hijau memperhatikan arahan kebijaksanaan pembangunan yang terkait dengan wilayah perecanaan.

Dengan memperhatikan kondisi wilayah perencanaan yang sebagian besar wilayahnya adalah kawasan non terbangun, serta kondisi dan kecenderungan intensitas bangunan yang rendah, maka koefisien dasar hijau pada wilayah perencanaan perlu dipertahankan secara tegas khususnya pada wilayah yang memiliki elevasi permukaan lantai lebih tinggi dan luas perpetakan yang memadai serta berupaya untuk meningkatkan dan menata kondisi RTH yang sudah ada.

5.2.4. Sistem Insentlf-Disinsentif Pengembangan (terdiri dari Insentif luas bangunan & Insentif langsung)

Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan, terdiri atas:

1) Insentif Luas Bangunan, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB.
2) Insentif Langsung, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu, termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum

5.3. TATA BANGUNAN

Arahan komponen penataan bangunan meliputi : pengaturan blok lingkungan, pengaturan kavling/petak lahan, pengaturan bangunan serta pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan, adapun penjelasan detail dari tata bangunan, adalah sebagai berikut :

5.3.1. Pengaturan Pola Massa Bangunan

1) Pola Figure - Ground.

Pola ini dapat dilihat pada perpetakan lahan yang menjadi lahan terbangun dan non terbangun. Lahan non terbangun diartikan sebagai ruang terbuka (hijau), seperti sawah, taman, telajakan, kebun, tegalan dan lain – lain.

2) Pola Linkage dan Pola Place.

Pola ini dapat terlihat dari perpetakan yang mengikuti arah sirkulasi/aksesibilitas.

3) Konsep tata bangunan yang harus memenuhi unsur – unsur

Kepala : sebagai atap bangunan

Badan : sebagai dinding bangunan

Kaki : sebagai dasar/pondasi bangunan

4) Untuk perencanaan bangunan baru di Kawasan Perencanaan RTBL, pola massa bangunan yang dianjurkan adalah dengan penyesuaian pada perpetakan lahan dengan memperhatikan penggunaan pemanfaatan lahan dan intensitas pemanfaatan lahan yang telah ditentukan.

5) Pola masa bangunan disesuaikan dengan tipologi dari fungsi bangunan itu sendiri.

Gambar 5.13. Arahan Pengaturan Sepadan Bangunan dl Kawasan Perencanaan

1. Sempadan Muka Bangunan (GSMB)

Garis sempadan muka bangunan direncanakan sebagai berikut:

a. Sempadan bangunan yang berada di jalan kolektor primer ditentukan dengan GSMB 5,5 meter
b. Sempadan bangunan yang berada di jalan kolektor sekunder ditentukan dengan GSBM 5 meter
c. Sempadan bangunan yang berada di jalan lokal ditentukan dengan GSMB 4,5 meter.

2. Sempadan Samping Bangunan (GSSB)

Garis sempadan samping bangunan direncanakan sebagai berikut:

a. Sempadan bangunan yang berada di jalan kolektor primer ditentukan dengan GSSB 2,5, meter
b. Sempadan bangunan yang berada di jalan kolektor sekunder ditentukan dengan GSSM 2 meter
c. Sempadan bangunan yang berada di jalan lokal ditentukan dengan GSSB 1,5 meter.

4). Sempadan Belakang Bangunan (GSBB)

Garis sempadan belakang bangunan direncanakan sebagai berikut:

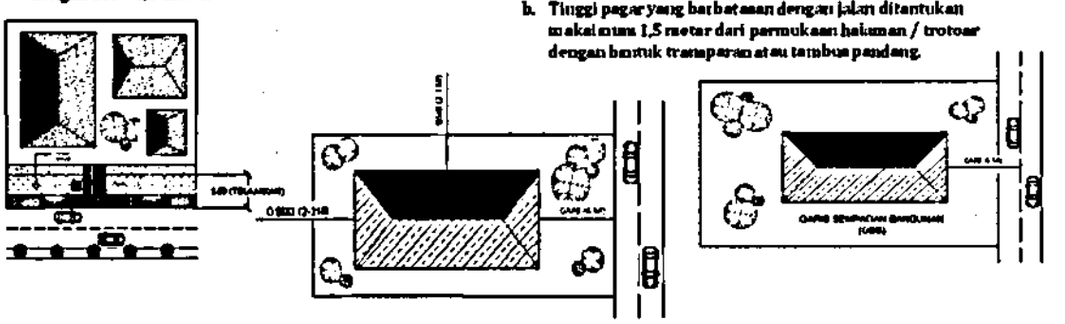
a. Sempadan bangunan yang berada di jalan kolektor primer ditentukan dengan GSBB 2, meter
b. Sempadan bangunan yang berada di jalan kolektor sekunder ditentukan dengan GSBM 1,5 meter
c. Sempadan bangunan yang berada di jalan lokal ditentukan dengan GSBB 1,5 meter.

5). Garis Sempadan Pagar (GSP)

Garis sempadan pagar adalah garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian pagar ke arah yang berbatasan tidak boleh dilampaui oleh sisi luar pagar. Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.

Ketentuan untuk GSP sebagai berikut:

a. Garis pagar di sudut persilangan jalan ditentukan dengan serongan / lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
b. Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,5 meter dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.



5.3.2. Pengaturan blok lingkungan;

Pengaturan blok lingkungan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door mencakup bentuk dan ukuran blok, pengelompokan dan konfigurasi blok dan ruang terbuka dan tata hijau. Bentuk dan ukuran blok di wilayah perencanaan memiliki besaran yang beragam, sesuai dengan batasan fisik, karakteristik fungsi dan homogenitas kegiatan. Pembagian blok di wilayah perencanaan secara spesifik telah ditentukan pada sub bab awal. Pengelompokan dan konfigurasi blok perencanaan terbentuk berdasarkan karakteristik kegiatan, dan tata massa bangunan yang diatur melalui komponen garis sempadan bangunan.

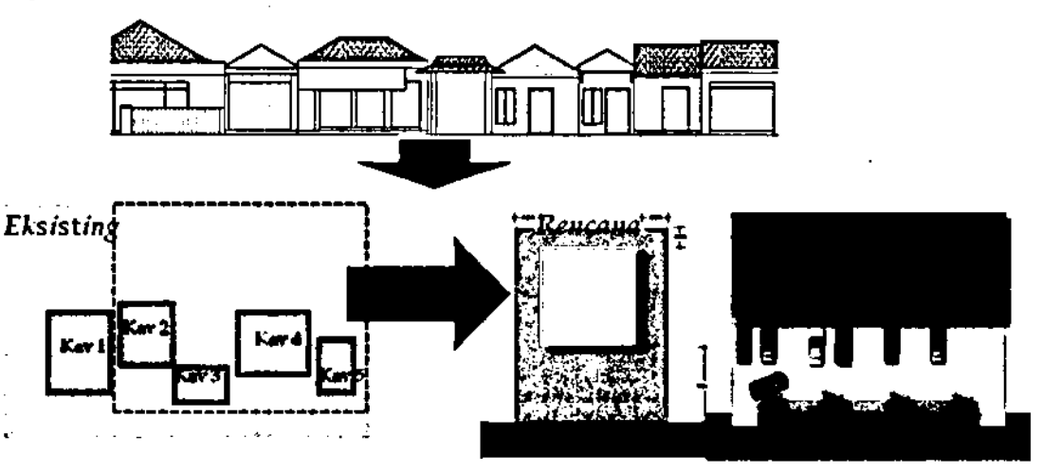
Tabel 5.6. Tata Masa Bangunan Berdasarkan Carls Sempadan Bangunan

No	Blok	Zona Kegiatan	GSB Eksisting (m)	Arahan GSB
1	A	• Kolam pancing • Pasar ikan • Pasar oleh-oleh • Pasar kuliner • Mini market • Parking area • Mushola • Menara Pantau • Taman Bermain • Water park (pemandian, Mini zoo dan mini garden, toilet dan kantor pengelola) • Sitting area • Kantor pengelola • Toilet Umum • Cottage • Restoran • Gedung serbaguna • Hotel • Toilet Umum	0-7	• Bangunan perdagangan jasa dan hiburan rekreasi, untuk bangunan ♦ lantai adalah 3 meter samping dan belakang • GSB minmal berjarak 6 meter dari arah pagar depan • Konsep bangunan jawa menjadi pedoman utama dalam pengolahan arsitektur (dalam rencana tata bangunan di RTBL Kawasan Teleng Ria dan Pancer oor, arahan arsitektur bangunan adalah minimalis moderen, dengan model atap banbunan jawa serta ornamel lokal/jawa) • Rumija <8 m, GSB minimum ½ rumija • Rumija ≥8 m, GSB minimum ½ rumija + 1 • Jarak antar bangunan gedung minimal setengah tinggi bangunan gedung
2	B	• Kawasan Mix Use • Rencana Bandara • Sirkuit motor cross • Pacuan kuda	0-3	
3	C	• Sitting area • Kantor pengelola • Bumi perkemahan • mushola • Toilet umum • Geoprak • Parking area • Gedung pertemuan • Pangkalan kuda • Mini msrket	10	

No	Blok	Zona Kegiatan	GSB Eksisting (m)	Arahan GSB
		▪ Food court ▪ Kios wisata ▪ Menara pandang ▪ Playground ▪ Panggung terbuka		
4	D	▪ Musium Kilas Balik SBY ▪ Cottage ▪ Koiam Pancing ▪ Wisata Air ▪ Hutan kota ▪ Green belt	-	

Sumber : Hasil Rencana 2014

Blok bangunan pada kawasan perencanaan memiliki bentuk yang bervariasi. Bentuk dan besaran blok yang bervariasi dipengaruhi oleh banyak factor. Antara lain factor fungsi dari bangunan tersebut luas kavling juga berpengaruh, dan ketinggian bangunan.

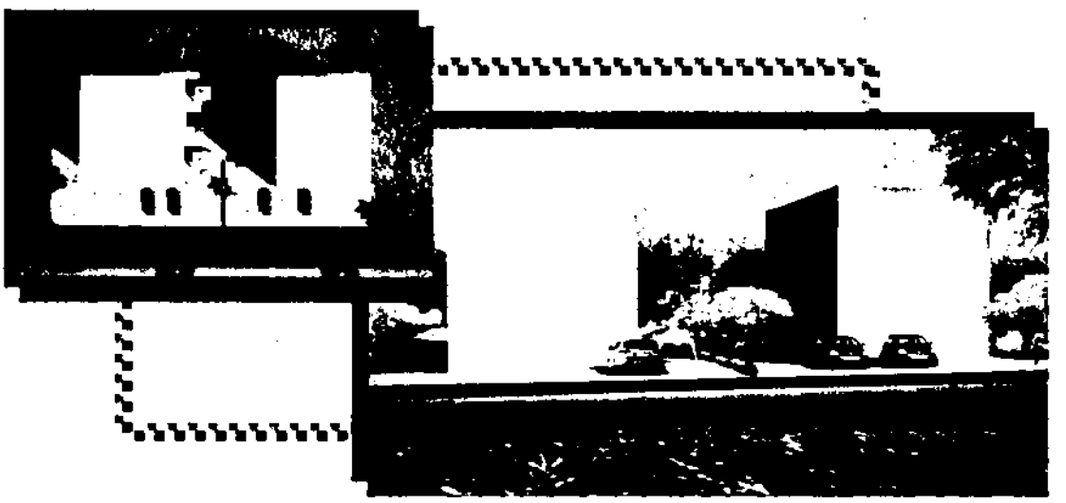


Gambar 5.14. Analisis Blok Bangunan di Kawasan Perencanaan

Bentuk diatas memperlihatkan blok bangunan yang beragam, dari luas, posisi hingga tinggi bangunan. Tentunya hal ini perlu adanya analisis dan penyelesaian untuk mendapatkan penataan blok bangunan yang balk.

Kalau dilihat secara tiga dimensi, terlihat blok - blok bangunan yang kurang tertata. Untuk menyelesaikan penataan blok seperti pada gambar, blok – blok yang berukuran kecil disesuaikan dengan yang berukuran besar. Pertama luasan kavling disesuaikan, yang tadlnya dua kavling menjadi satu kavling. Sehingga didapatkan luasan kavling yang seimbang. Kemudian luasan blok bangunan disesuaikan untuk mendapatkan proporsi dan keselarasan, termasuk juga ketinggian bangunan.

Dengan memperhitungkan garis sempadan bangunan maka tercipta ruang – ruang terbuka disekitar bangunan dan antar bangunan. Hal ini dapat dimanfaatkan sebagai area RTH, juga fungsi lain seperti pkl dalam taman. Pembatas antar bangunan supaya tidak terlihat kaku bisa dengan pepohonan dan tanaman pagar. Hal ini akan memberikan kesan estetik yang berkualitas pada bangunan. Sedang untuk ruang terbuka bangunan bagian muka bisa dimanfaatkan sebagai area parkir.



Gambar 5.15. Konsep Blok Bangunan dl Kawasan Perencanaan

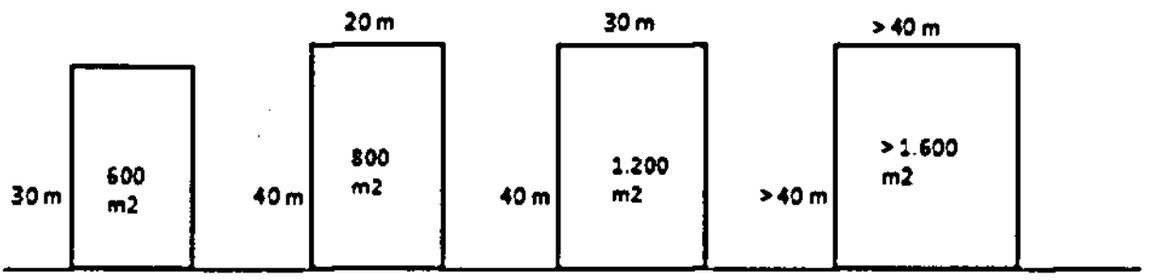
5.3.3. Pengaturan kaveling/petak lahan;

Arahan Perpetakan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door disesuaikan dengan kondisi faktual serta fungsi yang didukung oleh masing-masing kegiatan. Rencana perpetakan akan memuat arahan-arahan tentang :

1. Pengaturan blok lingkungan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, dimana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:
   - ☑ Bentuk dan ukuran blok
   - ☑ Pengelompokan konfigurasi blok
   - ☑ Ruang Terbuka dan tata hijau
2. Pengaturan kaveling dan petak lahan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam blok menjadi sejumlah kaveling/petak lahan dengan ukuran bentuk, pengelompokan dan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:
   - ☑ Bentuk dan ukuran kaveling
   - ☑ Pengelompokan dan konfigurasi kaveling
   - ☑ Ruang Terbuka dan Tata Hijau

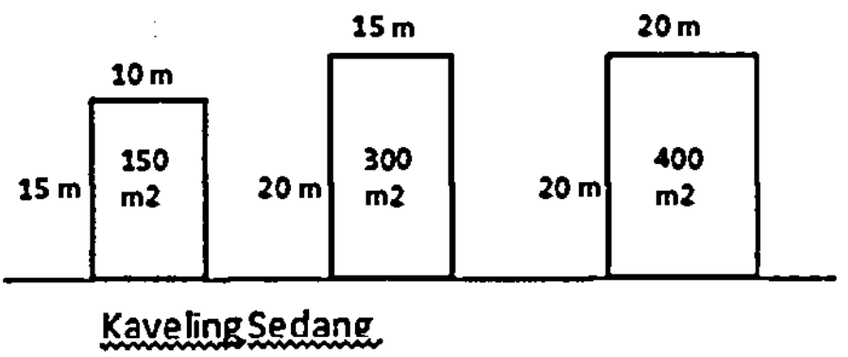
Prinsip perpetakan di kawasan perencanaan menyesuaikan dengan hirarki jalan yang ada. Semakin tinggi hirarki jalan, semakin besar ukuran kaveling. Berikut inl pengaturan kaveling untuk kaveling kecil, sedang, dan besar.

Bangunan yang ternasuk dalam kaveling besar di kawasan perencanaan RTBL, meliputi akomodasi skala besar, seperti hotel dan Mall.



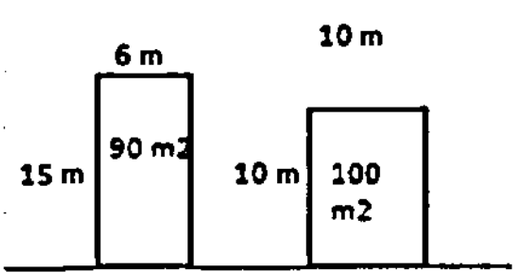
Gambar 5.16. Pengaturan Bangunan Kaveling Besar

Sedangkan, untuk bangunan yang tergolong dalam kaveling sedang, meliputi bangunan akomodasi skala menengah (guest house) dan perdaganan jasa.



Gambar 5.17. Pengaturan Bangunan Kaveling Besar

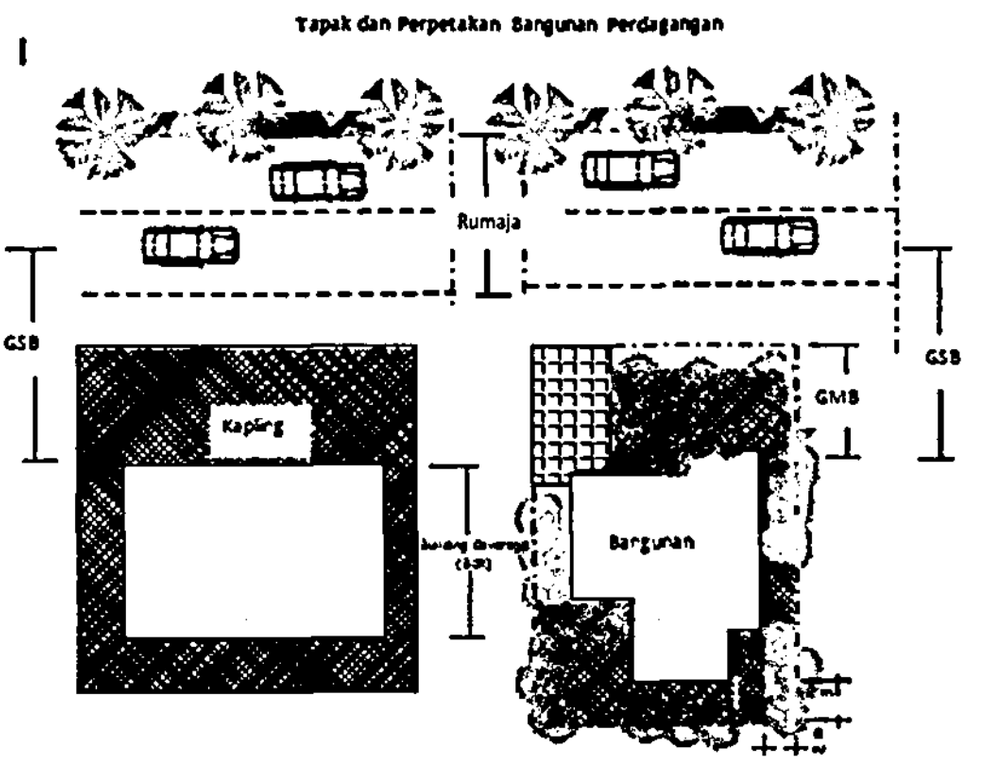
Kemudian, untuk bangunan yang tergolong kaveling kecil, meliputi perdagangan jasa dan perumahan. Pengaturan kaveling dapat dilihat melalui beberapa perpetakan berikut ini:



Gambar 5.18. Pengaturan Bangunan Kaveling Kecil

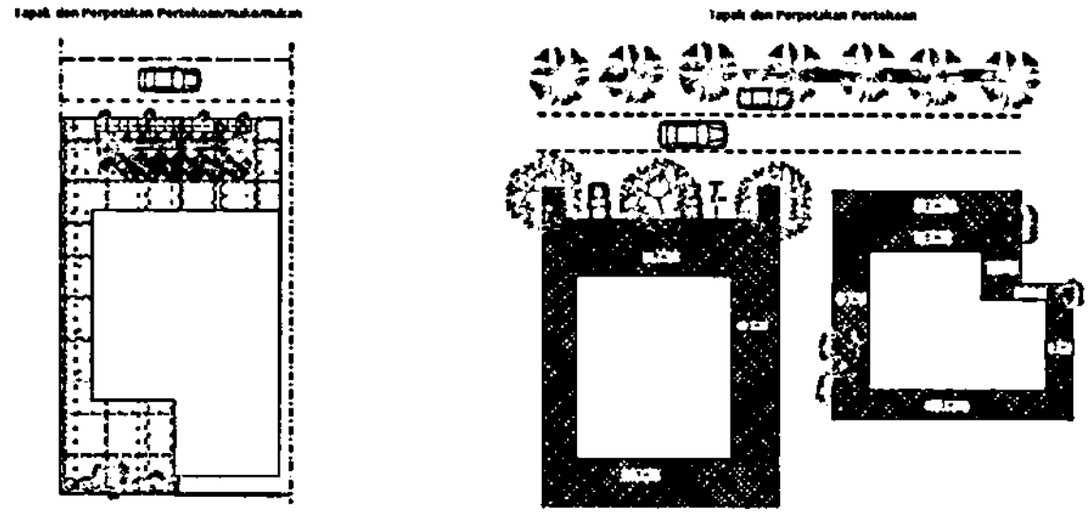
Beberapa arahan pengauran perpetakan pada masing-masing fungsikegiatan di kawasan perencanaan, diarahkan sebagai berikut:

1. Rencana Perpetakan di Blok Perdagangan dan Jasa
   - ❖ Pengaturan intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas
   - ❖ Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa deret
   - ❖ Pada massa deret petak bangunan tidak menempel hingga batas belakang dan batas salah satu sisi samping kapling
   - ❖ Pada masa tunggal bangunan tidak menempel pada batas kedua sisi kapling dan batas belakang kapling



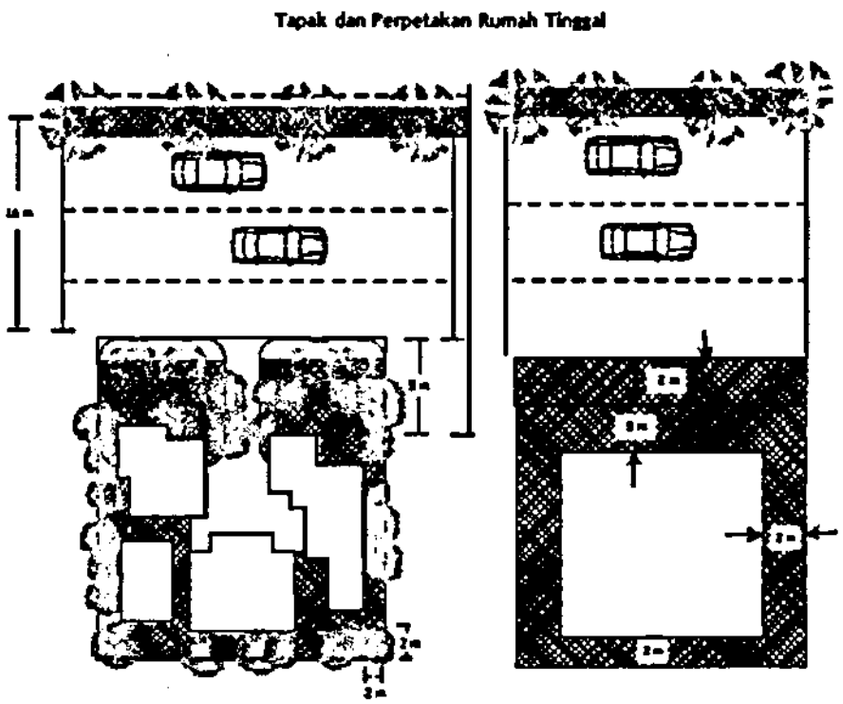
Gambar 5.19. Rencana Perpetakan dl Blok Perdagangan Jasa

2. Rencana Perpetakan di pertokoan
   - ❖ Pengaturan intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas
   - ❖ Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa deret
   - ❖ Pada massa deret petak bangunan tidak menempel hingga batas belakang dan batas salah satu sisi samping kapling.
   - ❖ Pada massa tunggal bangunan tidak menempel pada batas kedua sisi kapling dan batas belakang kapling.



Gambar 5.20. Rencana Perpetakan pada Blok Pertokoan/Ruko

3. Rencana Perpetakan di Blok Perumahan
   - ❖ Pengaturan intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas
   - ❖ Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa majemuk



Gambar 5.21. Rencana Perpetakan Pada Blok Perumahan

3. Pengaturan bangunan, yaitu perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok kaveling. Pengaturan inl terdiri atas:
   - ☑ Pengelompokan bangunan

- ☑ Letak dan orientasi bangunan
- ☑ Sosok dan Massa bangunan
- ☑ Ekspresi arsitektur bangunan

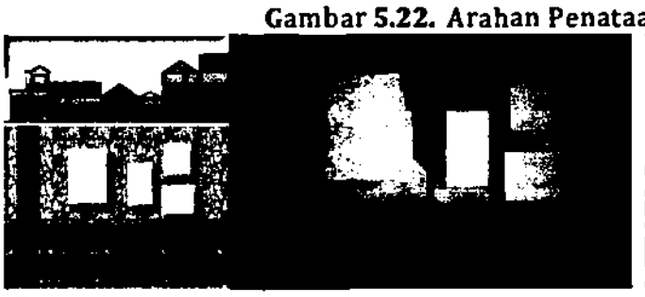
4. Pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yaitu perencanaan pengaturan ketinggan dan elevasi bangunan baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini terdiri atas:
   - ☑ Ketinggian bangunan
   - ☑ Komposisi garis langit bangunan
   - ☑ Ketinggian lantai bangunan

Arahan penataan bangunan pada Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door diarahkan sebagai berikut :

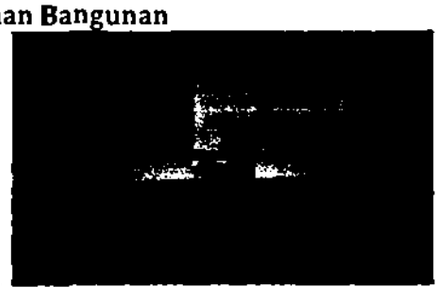
- Pengembangan dengan sistem blok dilakukan bila ada pihak yang membebaskan seluruh area yang dibatasi secara fisik oleh Jalan atau saluran.
- Bila dalam area yang akan dibebaskan terdapat bangunan yang mempunyai nilai kesejarahan atau nilal arsitektural yang khas, maka pengembangan blok harus diarahkan untuk mempertahankan eksistensi bangunan tersebut

Adapun ilustrasi Arahan penataan bangunan pada kawasan perencanaan dapat dilihat pada gambar dibawah inL

Gambar 5.22. Arahan Penataan Bangunan



❑ Arahan Bangunan Awal Tampak Atas



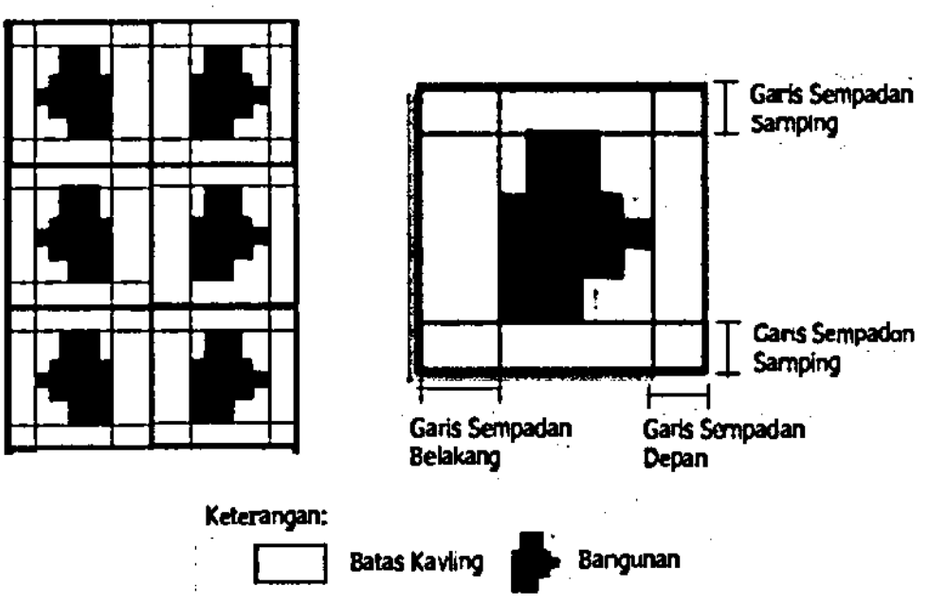
❑ Arahan Bangunan Awal Tampak Depan

Dari ketiga gambar diatas apabila akan terjadi pengembangan pada ketiga blok kecil pada sebelah kanan gambar, maka Arahan penataan bangunan adalah sebagai berikut :

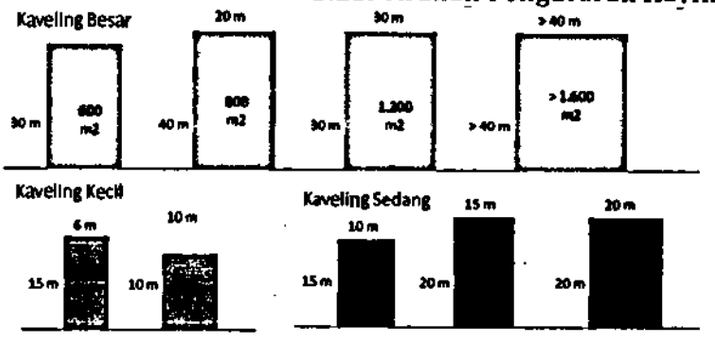
Gambar 5.23. Arahan Penataan Bangunan Tampak Depan

❑ Arahan Penataan Bangunan Tampak Atas ❑ Arahan Penataan Bangunan Tampak Depan

Gambar 5.24. Rencana Umum Perpetakan Pada Kawasan Perencanaan



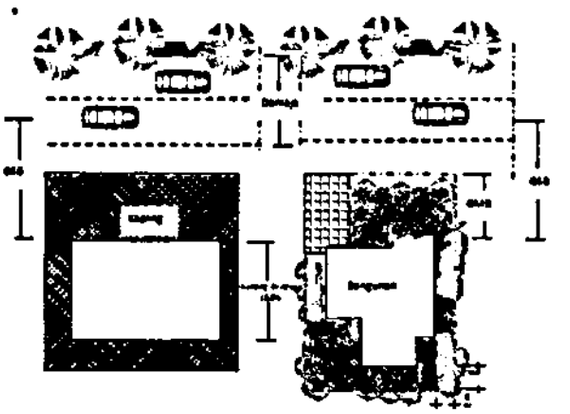
Gambar 5.25. Arahan Pengaturan Kayling Bangunan



Prinsip Perpetakan: semakin tinggi hirarki jalan semaldn besar ukuran kaveling

Rencana perpetakan dl Blok Perdagangan Jasa :

- Pengaturan Intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas
- Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa deret
- Pada massa deret petak bangunan tidak menempel hingga batas belakang dan batas salah satu sisi samping kapling
- Pada massa tunggal bangunan tidak menempel pada batas kedua sisi kapling dan batas belakang kapling



Dari gambar dapat dilihat bahwa Arahan penataan bangunan pada pembangunan baru diarahkan dengan sistem blok bila ada pihak yang membebaskan seluruh area yang dibatasi secara fisik oleh jalan atau saluran, sehingga blok-blok kecil yang ada diganti dengan blok besar. Hal ini akan berpengaruh pada intensitas bangunan dan kemunduran bangunan, sehingga bangunan baru diharapkan dapat lebih teratur dan selaras dengan bangunan sekitarnya.

Beberapa pertimbangan yang mendasari penataan perpetakan pada Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah:

- ☑ Pertimbangan terhadap kondisi eksisting yang ada;
- ☑ Mempertimbangkan rencana makro dan mikro;
- ☑ Antisipasi terhadap besarnya kebutuhan sarana dan prasarana serta fasilitas kota;
- ☑ Semaksimal mungkin RTBL ini bersifat akomodatif terhadap aspirasi masyarakat setempat sebagai suatu masukan yang positif guna mencapai tujuan bersama;
- ☑ Batasan luas bangunan yang dapat dibangun, dikaitkan dengan ketentuan bangunan yang telah ada;

- ☑ Batasan pemanfaatan lahan terkait erat dengan letak secara geografis, keberadaan prasarana jalan yang berhadapan langsung dengan lahan serta fungsi yang akan dikembangkan;
- ☑ Faktor-faktor keselamatan bangunan dan lingkungan pada saat bila terjadi bahaya banjir, tanah longsor maupun kebakaran;
- ☑ GSB, KDB, GSSB atau GSBB sebagai aturan mengenai batasan-batasan yang harus diikuti;
- ☑ GSB bersifat mutlak, sedangkan batasan-batasan lain seperti jarak minimal/ maksimal dan KDB berlaku saling melengkapi tergantung mana yang dicapai lebih dahulu.

Untuk rencana perpetakan di kawasan perencanaan maka luas petak yang dikembangkan di kawasan perencanaan ditetapkan bervariasi sesuai dengan panjang persil ke belakang atau panjang blok dan kepemilikan tanah.

Sistem Kavling yang terbagi menjadi kapling besar, sedang dan kecil. Untuk sistem kapling maka akan dibagi sebagai berikut:

- ☑ Kapling besar mempunyai luas 750 m^2 atau lebih,
- ☑ Kapling sedang 500 – 750 m^2, sedangkan
- ☑ Kapling kecil = lebih kecil dari 500 m^2.

Untuk rencana perpetakan ini, secara umum mengikuti aturan/ketentuan yang ada yaitu:

- ☑ Dengan KDB 40% maka luas kawasan non terbangun yang ada maksimal adalah 60% luas lahan
- ☑ Petak bangunan diusahakan untuk tidak menempel pada batas belakang kapling, hal ini disesuaikan. Dengan alasan keamanan serta untuk memberikan kesan estetis maka diarahkan agar persil bangunan tidak menempel pada batas kapling atau ada jarak antara bangunan dengan batas kapling sehingga ada jarak antara bangunan yang di depan koridor dengan bangunan di belakangnya.

Rencana perpetakan harus mengantisipasi besarnya kebutuhan sarana/prasarana dan fasilitas pada lahan kawasan tersebut Sejauh mana pertimbangan atas sifat kepemilikan dari petak/kavling-kavling yang ada pada kawasan tersebut adalah tergantung dari pola penanganan kawasan yang dipilih dan akomodatif terhadap aspirasi masyarakat yang ada.

Tentu saja rencana perpetakan ini harus juga mempertimbangkan faktor luas minimum yang dapat dibangun dikaitkan dengan faktor GSB (Garis Sempadan Bangunan), GMB (Garis Muka Bangunan), GSmB (Garis Samping Bangun) & GSbB (Garis Belakang Bangunan) yang secara keseluruhan (pada kawasan yang bersangkutan) luasan yang

dapat dibangun tersebut tidak melampaui KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dari kawasan yang bersangkutan.

Gambar 5.26. Contoh Arahan perpetakan Jalan Pesisir

5.3.4. Pengaturan Bangunan

Pengaturan bangunan adalah perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini meliputi pengelompokan bangunan, letak dan orientasi bangunan, sosok massa bangunan, dan ekspresi arsitektur bangunan.

5.3.4.1. Pengelompokan Bangunan

Pengelompokan bangunan yang terdapat pada kawasan perencanaan, dibagi menjadi beberapa jenis kelompok bangunan, yaitu Bangunan pariwisata/rekreasi, Bangunan Perdagangan Jasa , Bangunan hunian, dan Bangunan industri,.

1. Bangunan Hunian.

   Bangunan Hunian Tunggal, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan utama.

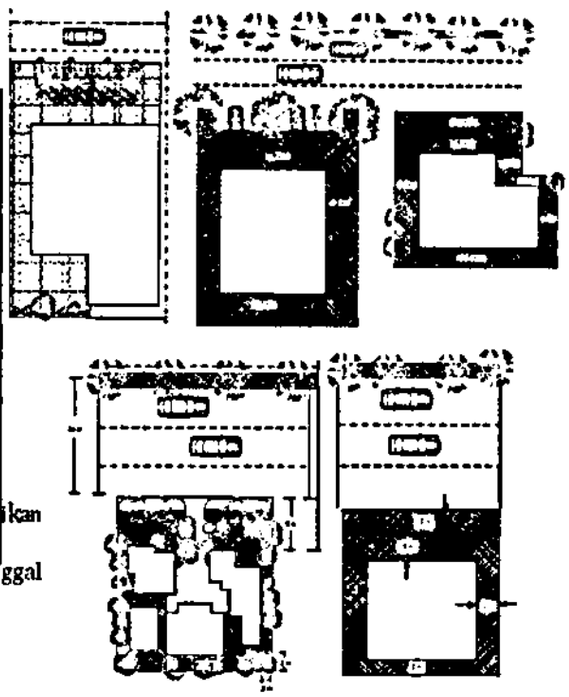
   - *Bangunan Hunian Jamak/Majemuk*, dengan penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional lokalnya atau berorientasi pada jalan utama.
   - *Bangunan Hunian Campuran*, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear atau berorientasi pada jalan utama. Bangunan hunian campuran terdiri atas homestay, losmen, kios, warung.

2. Bangunan Perdagangan Jasa, penerapan pola massa bangunan linear.
3. Bangunan Rekreasi, penerapan pola massa bangunan konsentris (terpusat)
4. Tipologi Bangunan Modem

Gambar 5.27. Arahan Pengaturan Kavling & Perpetakan Bangunan

Rencana perpetakan di Blok Penunjang Wisata/Perdagangan Jasa :

Perumahan	40% - 70%	1-2	40%-140%	≥10%
Cottage, Homestay dan Losmen	40%-60%	1-2	40%-120%	60%
Restoran dan rumah makan	40%-60%	1-2	40%-120%	40%-60%
Warung dan kios	60%-80%	1	60%-80%	≥10%
Pasar kuliner, pasar akik	40%	1	40%	≥50%
Bangunan wisata	40%	1-2	40%-80%	≥40%



- Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa majemuk

5.3.4.2. Letak dan Orientasi Bangunan

Rencana tata letak dan arah orientasi bangunan di kawasan perencanaan didasarkan atas beberapa hal sebagai berikut:

1. Mengintegrasikan kondisi geografi, lingkungan, visual, dan fungsi bangunan yang ada.
2. Merencanakan suatu konsep massa bangunan yang sesuai dengan konsep Arsitektur moderen minimalis dengan perpaduan langgam jawa pada atap maupun ornamen bangunan.
3. Menghindari dominasi massa bangunan terhadap lingkungan sekitar dengan memperhatikan skala dan proporsi manusia *(human scale and human proportion).*
4. Mengembangan orientasi bangunan yang berpedoman pada konsep modern.

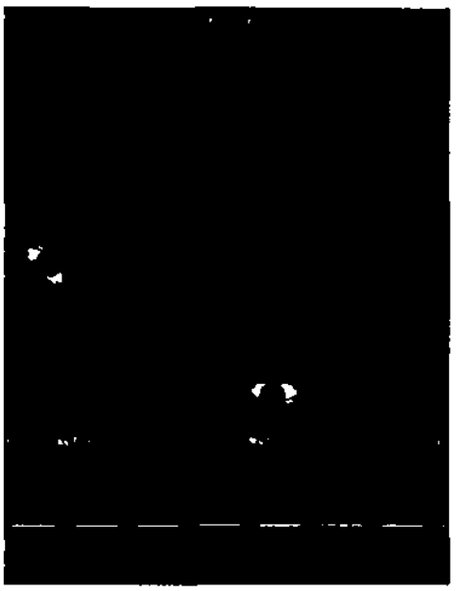
Rencana pengaturan orientasi massa bangunan di Kawasan Perencanaan RTBL adalah sebagai berikut :

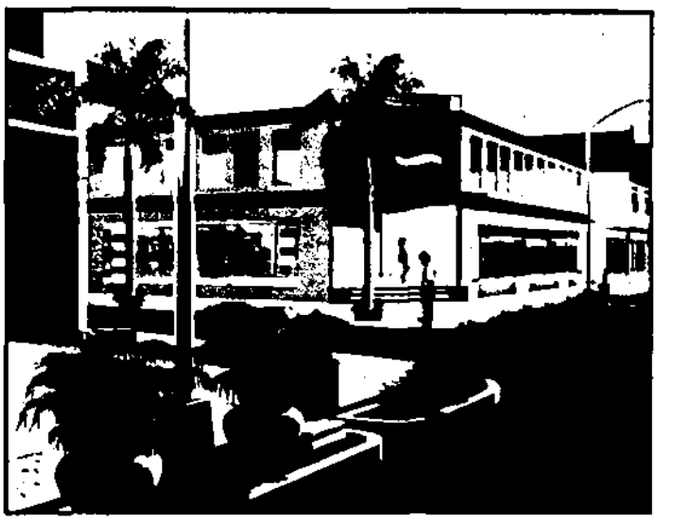
a. <u>Arah Hadap ke Arah Jalan</u>

Arah hadap utama dari massa bangunan yang menggunakan jalan (jalur sirkulasi) sebagai titik orientasi.

Massa bangunan yang terletak di persimpangan jalan, arah hadap utama dari massa bangunan dapat berorientasi pada salah satu atau gabungan keduanya.

Arah hadap ke arah jalan ini dapat diberlakukan pada semua fungsi bangunan yang terdapat di kawasan perencanaan.





Arah hadap utama massa bangunan pada persimpangan jalan.

Gambar 5.28. Orientasi Arah Hadap Bangunan ke Arah Jalan

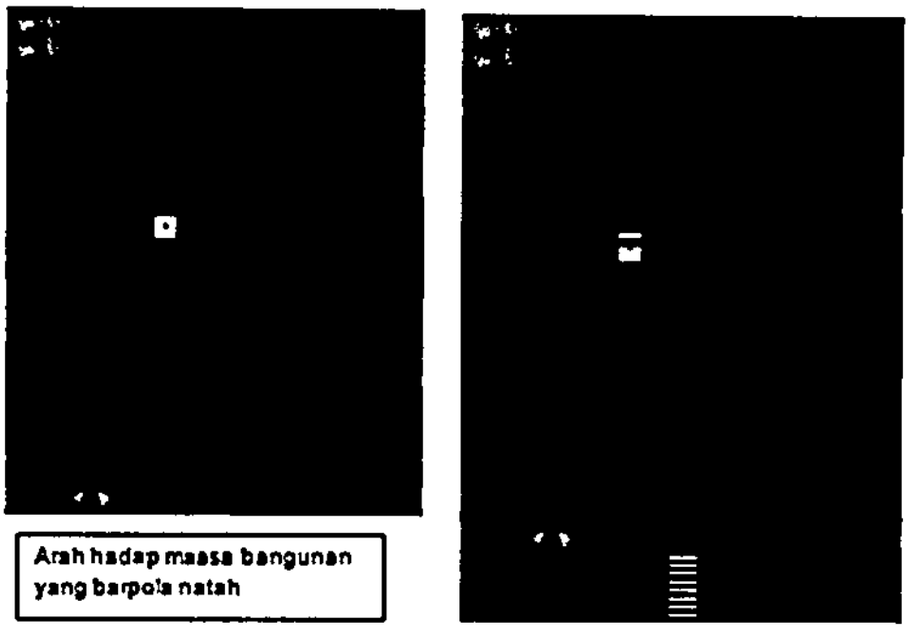
b. Arah Hadap Bangunan Jamak

Arah hadap bangunan yang berorientasi pada halaman utama pada perpetakan lahan. Pengelompokan arah orientasi ini pada bangunan jamak (bermassa banyak) dan lebih dominan oleh fungsi hunian.

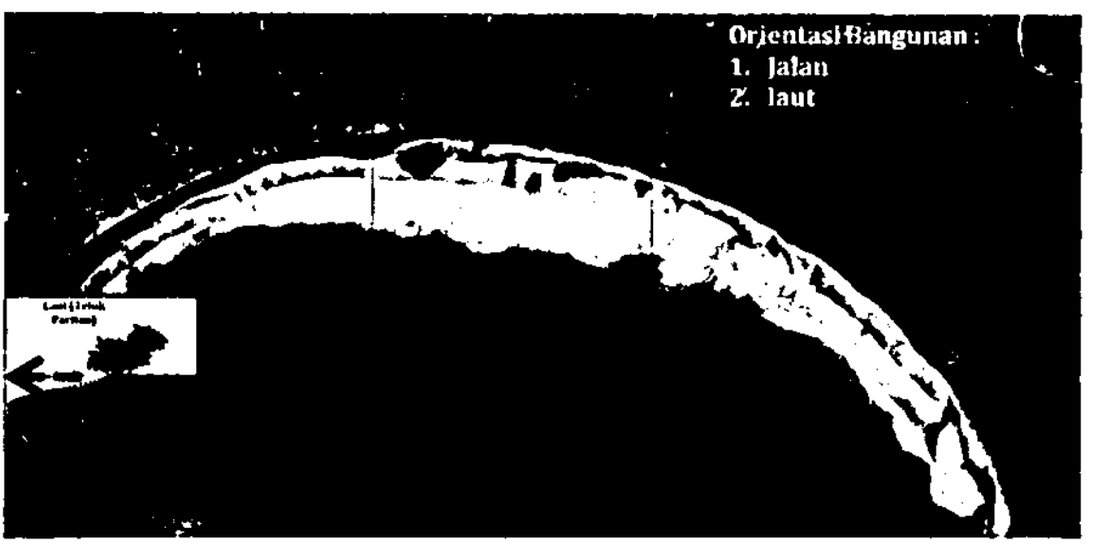
c. Arah Hadap Gabungan

Arah hadap gabungan yaitu arah hadap utama massa bangunan dengan memaksimalkan potensi lingkungannya baik jalan sebagai jalur sirkulasi, sungai maupun halaman utama dalam perpetakan lahan (pola natah).

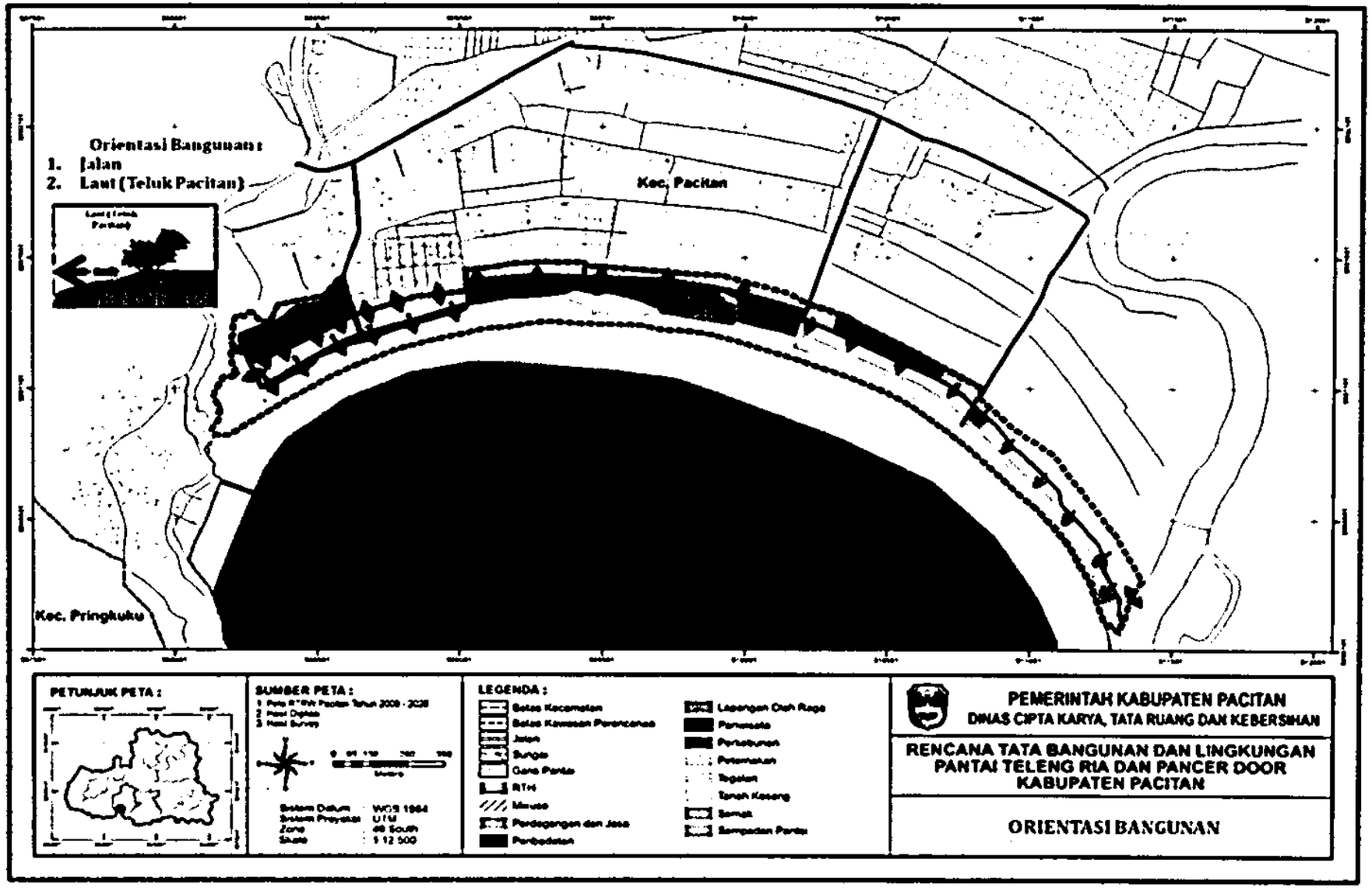
Pengelompokan arah hadap ini dapat diterapkan pada bangunan jamak atau bermassa banyak.



Gambar 5.29. Orientasi Arah Hadap yang Berpola Natah



Gambar 5.30. Arahan Letak Dan Orientasi Bangunan


Orientasi Bangunan :
1. Jalan
2. Laut (Teluk Pacitan)
Kec. Pacitan
Kec. Pringkuku
PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kawasan Perencanaan
Jalan
Sungai
Garis Pantai
RTH
Mangrove
Perdagangan dan Jasa
Pemukiman
Lapangan Olah Raga
Pemerintah
Perkebunan
Pelabuhan
Tegalan
Tanah Kosong
Semak
Sempadan Pantai
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 South
Skala : 1:12.500
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR
KABUPATEN PACITAN
ORIENTASI BANGUNAN

Halaman | V-88

5.3.4.3. Sosok Massa Bangunan

Sosok massa bangunan di Kawasan Perencanaan RTBL direncanakan sebagai berikut :

a. Pengaturan tata bangunan merujuk pada konsep bangunan yang terdiri atas Kepala, Badan dan Kaki.
b. Bentuk dasar bangunan :
   - Atap : segitiga (perisai, pelana, limas)
   - Badan : persegi panjang, persegi banyak/angular, lingkaran
c. Struktur :
   - Atap : rangka atap kayu, rangka baja ringan, penutup atap genteng
   - Dinding : bata merah, batako
   - Kolom dan Balok : Beton praktls
d. Material finishing : plesteran dinding yang dl cat warna
e. Elemen dekoratif : elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal, elemen dekoratif yang disesuaikan dengan fungsi bangunan/tipologl bangunan.

5.3.4.4. Ekspresi Arsitektur Bangunan

Ekspresi arsitektur bangunan disesuaikan dengan fungsi dan langgam dari karakter bangunan tersebut Secara umum ekspresi arsitektur bangunan pada kawasan perencanaan RTBL diarahkan sebagai berikut :

- Mempertahankan ekspresi arsitektur bangunan Minimalis Modern.
- Ornamen dan dekorasi yang dapat diterapkan pada bidang dinding atap, pintu maupun jendela dengan merujuk pada arsitektur minimalis modern dengan perpaduan unsure jawa pada atap bangunan maupun perpaduan dengan arsitektur langgam lainnya.

Arahan arsitektur bangunan pada kawasan perencanaan lebih difokuskan pada penataan bangunan terdapat diantara bangunan kunci (bangunan yang tidak bernbah). Adapun penataan bangunan antara adalah sebagai berikut

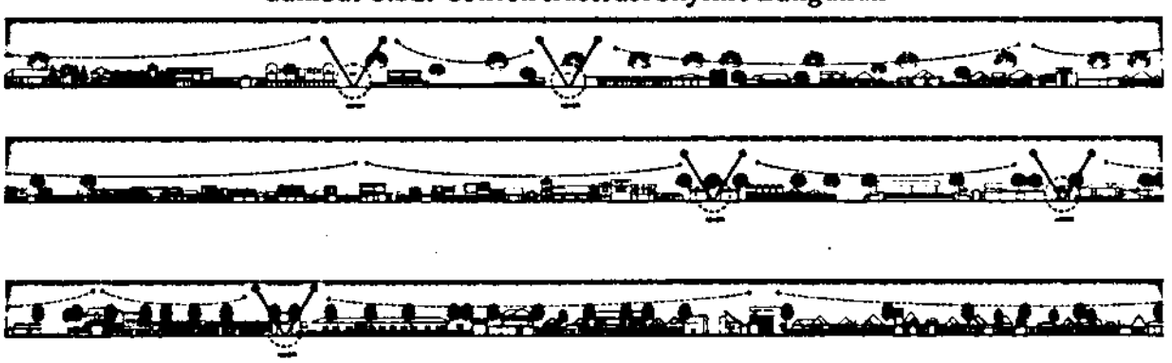
Gambar 5.31. Ilustrasi Arahan Bangunan Kunci

Bangunan pada akawasan perencanaan memiliki kecenderungan akan berubah dan terus berkembang apabila terdapat pembangunan baru. Sehingga dengan adanya bangunan kunci, maka pembangunan fisik kawasan tetap mengacu pada bangunan kunci yaitu diarahkan pada bentuk arsitektur bangunan jawa. Hal Inl bertujuan agar bangunan baru yang ada dapat selaras dengan bangunan sebelumnya baik dalam hal tampilan bangunan, intensitas bangunan dan *skyline* (garis langit).

5.3.5. Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan

Pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan adalah perencanaan pengaturan ketinggian bangunan dan elevasi bangunan, balk pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan inl menyangkut ketinggian bangunan, komposisi garis langit bangunan *(skyline),* dan ketinggian lantai bangunan.

Gambar 5.32. Contoh Ilustrasi Skyline Bangunan



5.4. SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki *(termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia)*, pelayanan lingkungan dan sistem jaringan penghubung.

Perencanaan sistem sirkulasi dl kawasan perencanaan adalah:

1. Sistem sirkulasi harus dapat memberikan kenyamanan, keamanan dan orientasi yang jelas bagi para pengguna jalan;
2. Sistem sirkulasi diusahakan untuk menerus sehingga meminimalkan setiap hambatan yang ada;
3. Menciptakan sistem sirkulasi yang lancar dengan mengatasi berbagai masalah yang menyebabkan terjadinya kemacetan di kawasan perencanaan;
4. Ruang-ruang disekitar jalur sirkulasi ditata agar para pengguna jalan mempunyai keleluasaan dalam mengontrol wilayah sekitarnya, terutama terhadap obyek-obyek yang bergerak;

5.4.1. Sistem jaringan jalan dan pergerakan

Sistem jaringan jalan dan pergerakan yaitu rancangan sistem pergerakan yang terkait, antara jenis-jenis hirarkl/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lingkungan) dan jenis pergerakan yang melaluinya baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.

Arahan sirkulasi makro kawasan adalah pergerakan lokal dan menerus. Pergerakan lokal dilakukan menuju ke lokasi/bangunan rekreasi dan fasilitas-faslitas yang ada di kawasan perencanaan. Sedangkan untuk pergerakan menerus dilakukan mellaui jalan WR Supratman, dan tidak melalui kawasan perencanaan.

Arahan sirkulasi mikro kawasan lebih ditekankan pada sirkulasi orang dan kendaraan yang terdapat di dalam bangunan dan diantara bangunan satu dengan bangunan lainnya. Untuk mendukung dan memberikan kenyamanan pada penggunan jalan maka perlu penyediaan RTH (Ruang Terbuka Hijau) yang berfungsi sebagai peneduh. Arahan sirkulasi mikro kawasan dapat dilihat pada Gambar.

Gambar 5.33. Konsep Sirkulasi Makro Kawasan

5.4.2. Sistem Parkir

Sistem Parkir yaitu rancangan sistem gerakan arus masuk dan keluar kaveling atau grup kaveling untuk parkir kendaraan di dalam interual kaveling maupun dengan menyediakan satuan lahan parkir. Sistem perpakiran untuk di setiap penggunaan lahan memiliki arahan kebutuhan parkir yang berbeda-beda. Rencana fasilitas parkir di kawasan perencanaan RTBL Kawasan perencanaan dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 5.7. Arahan Kebutuhan Parkir dl Kawasan Perencanaan RTBL

Fungsi Guna Lahan	Arahan Kebutuhan Parkir
Warung dan kios	1 mobil/60 m2
Pasar	1 mobil/100 m2
Restoran	1 mobil/10-20 m2

5.4.3. Sistem Perencanaan Jalur servis/ Pelayanan Lingkungan

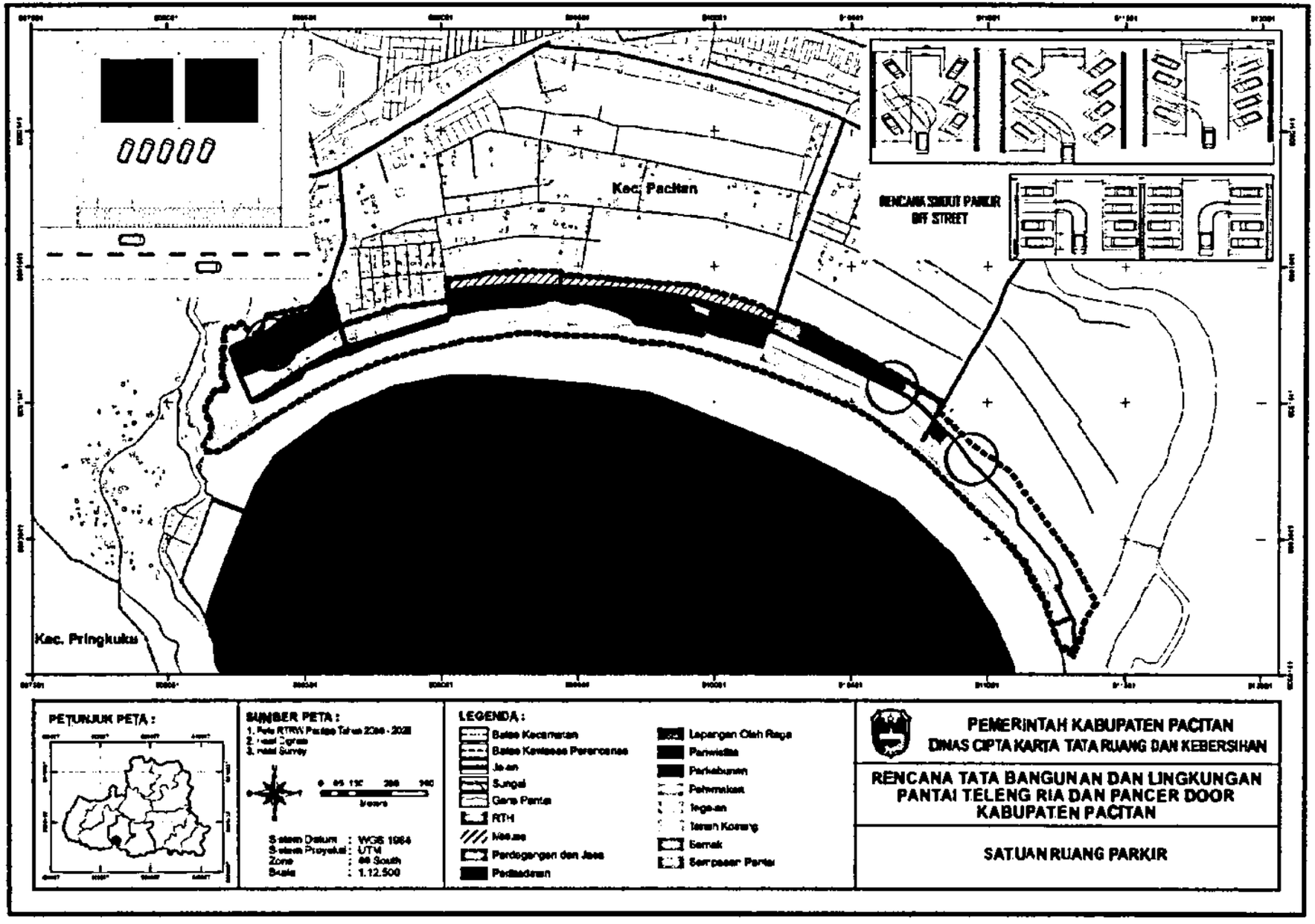
Rancangan sistem arus pergerakan dari kendaraan servis (seperti pengakut sampah, pengangkut barang dan kendaraan pemadam kebakaran) dari suatu kaveling atau blok lingkungan tertentu, yang dipetakan pada hirarki/ kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

5.4.4. Sistem Sirkulasi Pejalan Kald dan Sepeda

Rancangan system arus pejalan kaki (termasuk penyandang cacat dan lanjut usia) dan pemakai sepeda yang khusus dl sediakan pada kawasan perencanaan.

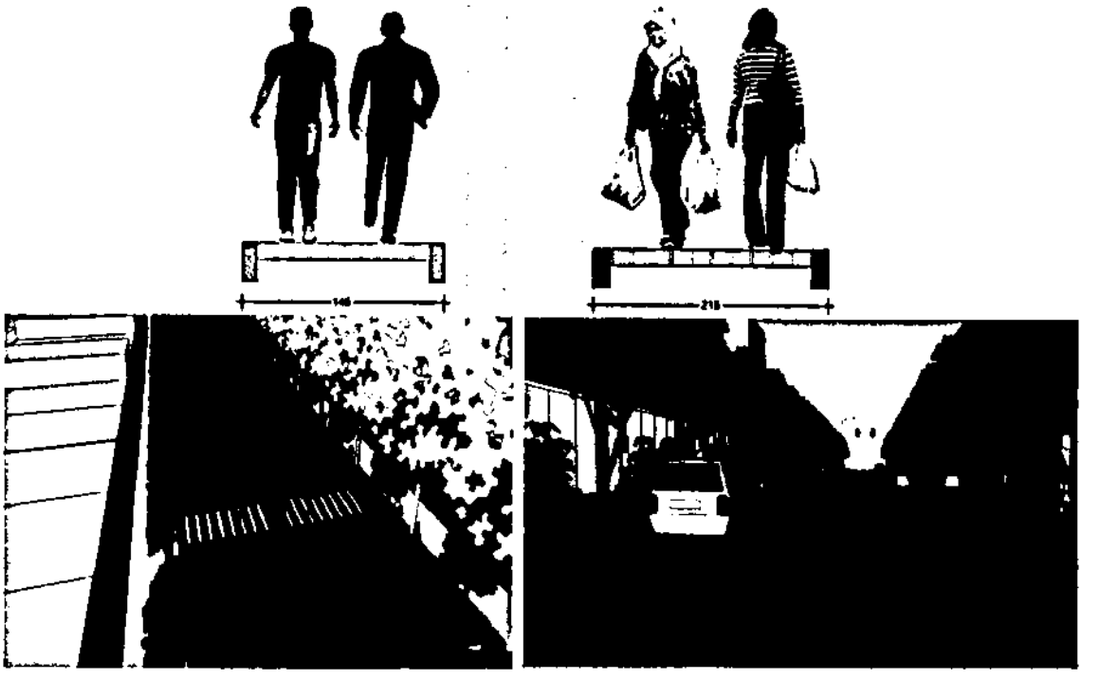
Arahan pedestrian yang akan diterapkan dalam wilayah perencanaan, antara lain :

- Aman, leluasa dalam bergerak dengan cukup terlindung dari lalu lintas kendaraan;
- Nyaman, dengan rute-rute yang jelas serta bebas dari hambatan dan gangguan yang disebabkan oleh ruang yang sempit seperti adanya pedagang kaki lima dan parkir kendaraan yang menggunakan badan pedestrian; dan
- Diberikan elemen-elemen yang dapat menimbulkan daya tarik seperti lampu-lampu penerangan, pot bunga dan pohon peneduh.
- Trotoar pada wilayah perencanaan diletakkan pada sisi luar bahu Jalan atau sisi luar jalur lalu lintas.
- Trotoar pada kawasan perencanaan dibuat sejajar dengan Jalan, akan tetapi trotoar dapat tidak sejajar dengan Jalan bila topografi atau keadaan setempat yang tidak memungkinkan.
- Trotoar ditempatkan pada sisi dalam saluran drainase terbuka atau diatas saluran drainase yang telah ditutup dengan plat beton.


Kec. Pacitan
Kec. Pringkuku
RENCANA SUDUT PARKIR
90° STREET
PETUNJUK PETA :
SUMBER PETA :
1. Peta RTRW Pacitan Tahun 2286 - 2028
2. Hasil Digitasi
3. Hasil Survey
Sistem Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM
Zone : 49 South
Skala : 1.12.500
LEGENDA :
Batas Kecamatan
Batas Kelurahan Perencanaan
Jalan
Sungai
Garis Pantai
RTH
Makam
Perdagangan dan Jasa
Perkantoran
Lapangan Olah Raga
Pariwisata
Perkebunan
Pemukiman
Tegalan
Tanah Kosong
Semak
Sempadan Pantai
PEMERINTAH KABUPATEN PACITAN
DINAS CIPTA KARTA TATA RUANG DAN KEBERSIHAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
PANTAI TELENG RIA DAN PANCER DOOR
KABUPATEN PACITAN
SATUAN RUANG PARKIR

Halaman | V-29

Gambar 5.34. Arahan Pedestrian



5.4.5. Sistem Jaringan Jalur Penghubung Terpadu (Pedestrian Linkage)

Linkage system (sistem penghubung) merupakan sistem yang menghubungkan berbagai jenis peruntukan lahan, baik secara makro maupun mikro. Sistem penghubung berperan sangat vital untuk membuat fungsi kawasan bekerja secara efisien. Sebagai bagian dari sistem transportasi secara umum, sistem penghubung akan terdiri dari jalur-jalur sirkulasi, baik kendaraan bermotor maupun pejalan kaki dan pada sistem penghubung inilah semua aktivitas masyarakat berlangsung.

Dari uraian di atas, maka sistem penghubung memiliki beberapa pengertian dasar, yaitu :

- Organisasi dari jalur-jalur yang menghubungkan bagian-bagian dalam kota.
- Perekat kota yang menyatukan seluruh lapisan aktivitas dan menghasilkan bentuk fisik dari kota.
- Merupakan bagian dari sistem transportasi dalam perencanaan makro yang timbul karena kebutuhan pergerakan manusia.

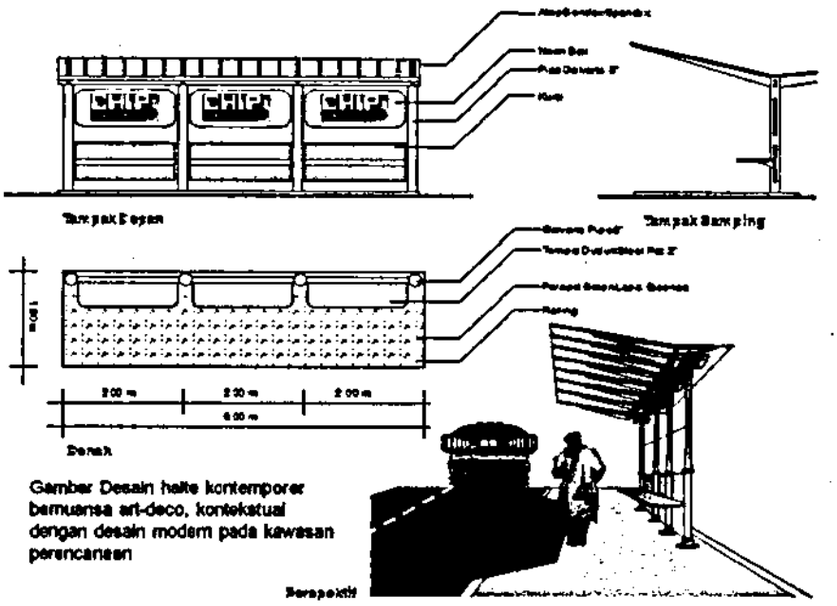
Sistem penghubung menjadi faktor utama yang akan menentukan bentuk suatu kota. Sebagai jalur yang terhubung secara langsung ke kolektor primer yang menghubungan dengan pusat-pusat kawasan kegiatan pariwisata, maka perencanaan sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan harus mempertimbangkan komponen-

komponen seperti : akomodasi, fasilitas pelayanan, sarana, prasarana, dan jaringan infrastruktur yang mendukung kegiatan kawasan.

Guna mengefisienkan penggunaan sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan, perlu dilakukan pemisahan yang jelas antara komponen pemakainya seperti pejalan kaki, sepeda, kendaraan bermotor, dan sebagainya. Pemisahan tersebut dilakukan mulai dari tahap konsep sampai pelaksanaan. Demikian juga faktor iklim (tropis) dipertimbangkan untuk mendorong orang mau berjalan kaki.

Secara umum, rencana sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan adalah:

1. Menjamin keterkaitan sistem sirkulasi antar persil dalam kawasan dan di dalam persil itu sendiri dan kelancaran pergerakan (*traffic*) sepanjang core *area*.
2. Meningkatkan hubungan fungsional di antara berbagai jenis peruntukan di dalam Kawasan Perencanaan dengan pola sirkulasi yang saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
3. Memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik untuk pelayanan publik maupun pribadi
4. Mengupayakan keterkaitan dan pemisahan di antara berbagai moda sirkulasi (pejalan kaki, angkutan umum, kendaraan pribadi, dan service).
5. Mengupayakan keterpaduan sistem dan sarana parkir.
6. Sirkulasi yang dilengkapi dengan elemen *signage* dan *street furniture* seperti : tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (elemen perkerasan dan tanaman) yang ditata secara estetis guna mendukung sistem sirkulasi yang jelas dan efisien.



Gambar Desain halte kontemporer bernuansa art-deco, kontekstual dengan desain modern pada kawasan perencanaan

Gambar S.35. Arahan Desain Halte Pada Kawasan

5.5. SISTEM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

Arahan pengembangan ruang terbuka hijau (RTH) yang akan diterapkan dalam wilayah perencanaan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, antara lain :

1) Bangunan rumah, bangunan tiap-tiap rumah yang terdapat di Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door 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 penunjang pariwisata, perlu menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman bias yang ditanam dalam media pot .maupun berupa taman-taman Untuk bangunan perdagangan dan jasa maka tanaman bias ditanam didalam pot yang dapat diintegrasikan dengan sistem parkir dan sirkulasi dl kompleks ruko tersebut.
3) Penyediaan RTH berupa jalur hijau di sepanjang koridor perencanaan serta pengembangan RTH Taman.
4) Pengembangan RTH jalur hijau dengan pilihan pohon yang tepat sehingga sistem perakaran tidak merusak konstruksi dibawahnya seperti trotoar dan saluran drainase.
5) Melihat wilayah perencanaan merupakan daerah 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 :

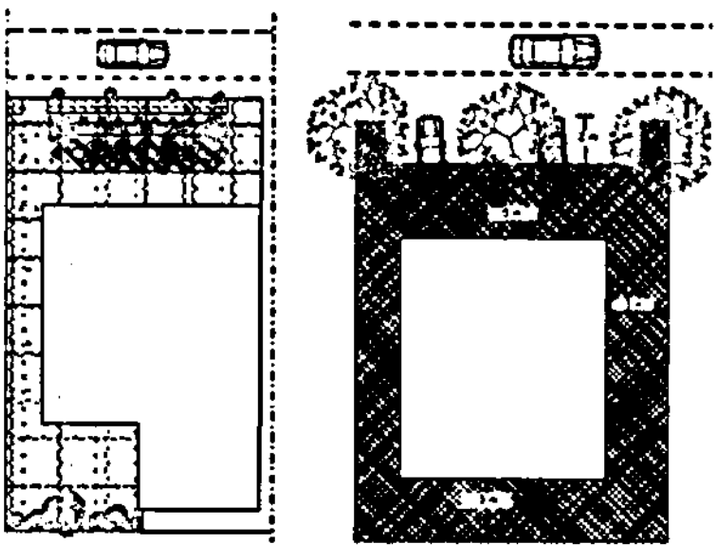
- Ruang terbuka di dalam tapak, diperoleh dengan memanfaatkan bagian tapak yang tidak boleh dibangun (misalnya dengan KDB maksimum 45% berarti tersedia 65% bagian tapak yang tersedia untuk ruang terbuka). Ruang terbuka ini bisa dimanfaatkan untuk pelataran parkir, taman, pencahayaan dan penghawaan alami dan lain-lainnya.
- Untuk bangunan 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 bias yang ditanam dalam media pot

Sistem ruang terbuka dan tata hijau merupakan komponen rancang kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan atau pun elemen sisa setelah proses rancang arsitektur di selesaikan, melainkan juga di ciptaan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas. Adapun komponen penataannya adalah :

A. Sistem Ruang Terbuka Umum yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, bebas dan mudah diakses public karena bukan milik pihak tertentu.

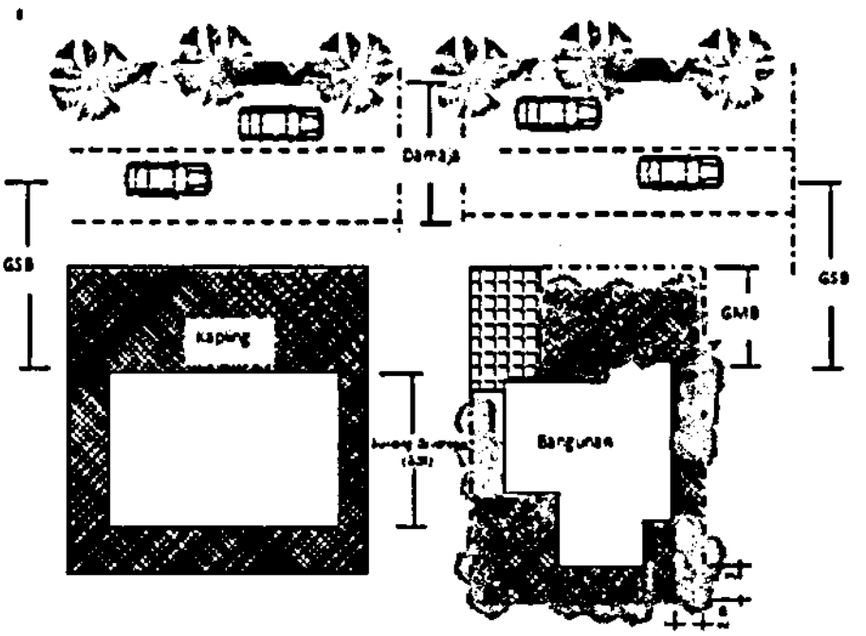
Gambar 5.36. Sistem Ruang Terbuka Umum

B. Sistem Ruang Terbuka Pribadi yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka tapi terbatas, yang hanya dapat diakses oleh pemilik, pengguna atau pihak tertentu.



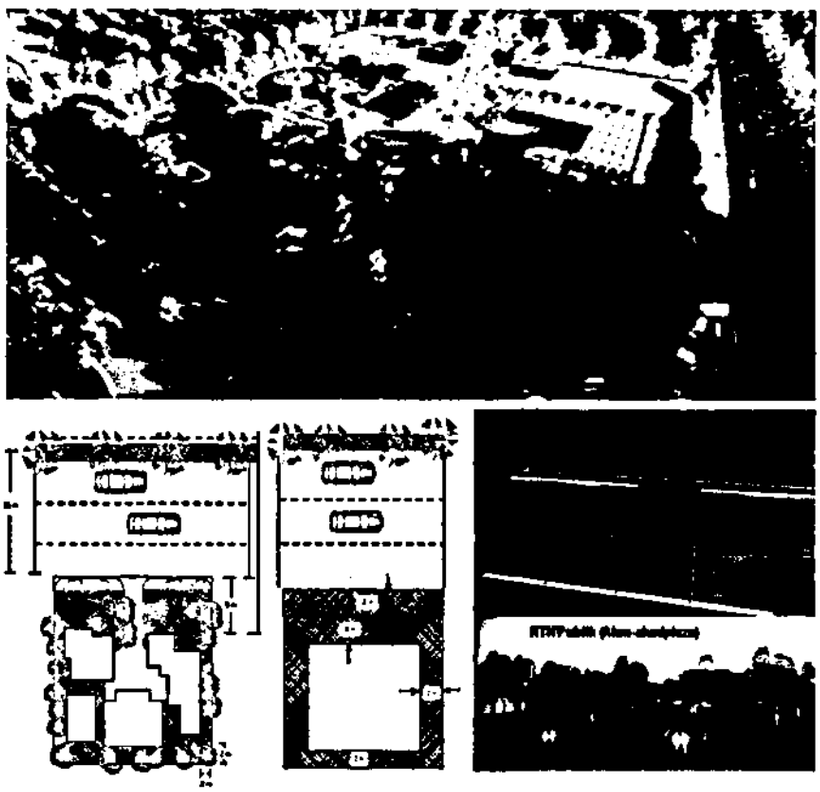
Gambar 5.37. Sistem Ruang Terbuka Pribadi (RTH Pada Rumah/Bangunan Pribadi)

C. Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat di akses oleh Umum yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, serta bebas dan mudah diakses oleh public meskipun milik pihak tertentu



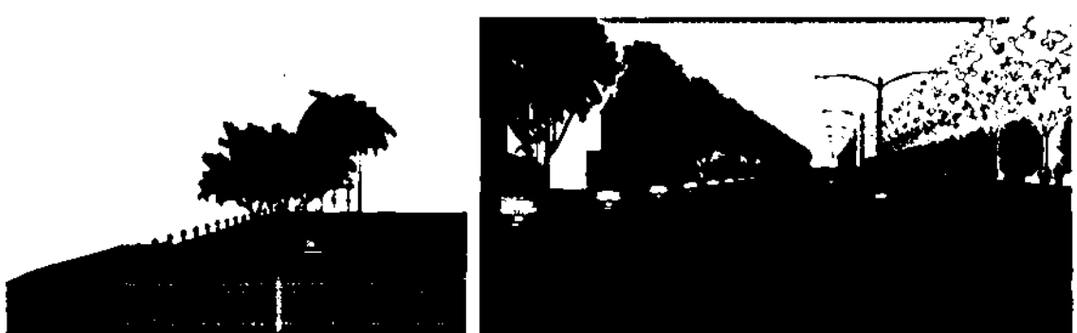
Gambar 5.38. Sistem Ruang Terbuka Pribadi (RTH Pada Kawasan prdagangan jasa)

D. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau yaitu Pola penanaman pohon yang disebar pada ruang terbuka public



Gambar 5.39. Sistem Pepohonan Dan Tata hijau Pada Kawasan Waterpar/taman bermain

E. Bentang Alam yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka dan terkait dengan area yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan public, dan pemanfaatanya sebagai bagian dari alam yang dilindungi.



Gambar 5.40. Arahan ruang RTH Bentang Alam (Bantaran Sepadan Pantai/Sabuk Hijau pada Kawasan)

Gambar 5.41. Arahan ruang Terbuka Hijau Dan Tata Hijau Pada Kawasan

5.6. TATA KUALITAS LINGKUNGAN

Penataan kualitas Lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen- elemen kawasan yang sedemikin rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan system lingkungan yang informative, berkarakter khas dan memiliki orientasi tertentu. Adapun komponen penataannya adalah :

5.6.1. Arahan Identitas Lingkungan

Perancangan karakter (jad diri) suatu lingkungan yang dapat diwujudkan melalui pengaturan dan perancangan elemen fisik dan non fisik lingkungan atau subarea tertentu. Untuk arahan identitas pada kawasan perencanaan dapat di lakukan dengan mendirikan pintu gerbang sebagai penanda/identitas Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door. Selain itu dengan adanya rencana pembangunan museum Kilas Balik, maka akan menjadikan sebuah bangunan monumental dan akan menjadi landmark kawasan.

5.6.1.1. Tata Karakter Bangunan/Lingkungan

Kawasan perencanaan merupakan kawasan pariwisata bahari (Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door), memilild kecenderungan perkembangan dan perubahan fungsi kebun dan tegalan menjadi bangunan komersil (toko, warung, Idos, penginapan dan perhotelan).

Berdasarkan hal tersebut maka kawasan perencanaan memiliki kecenderungan perubahan karakter bangunan dari bangunan tradisional menjadi bangunan modern, beberapa ilustrasi perubahan karakter bangunan dan lingkungan dapat di lihat pada gambar berikut InL

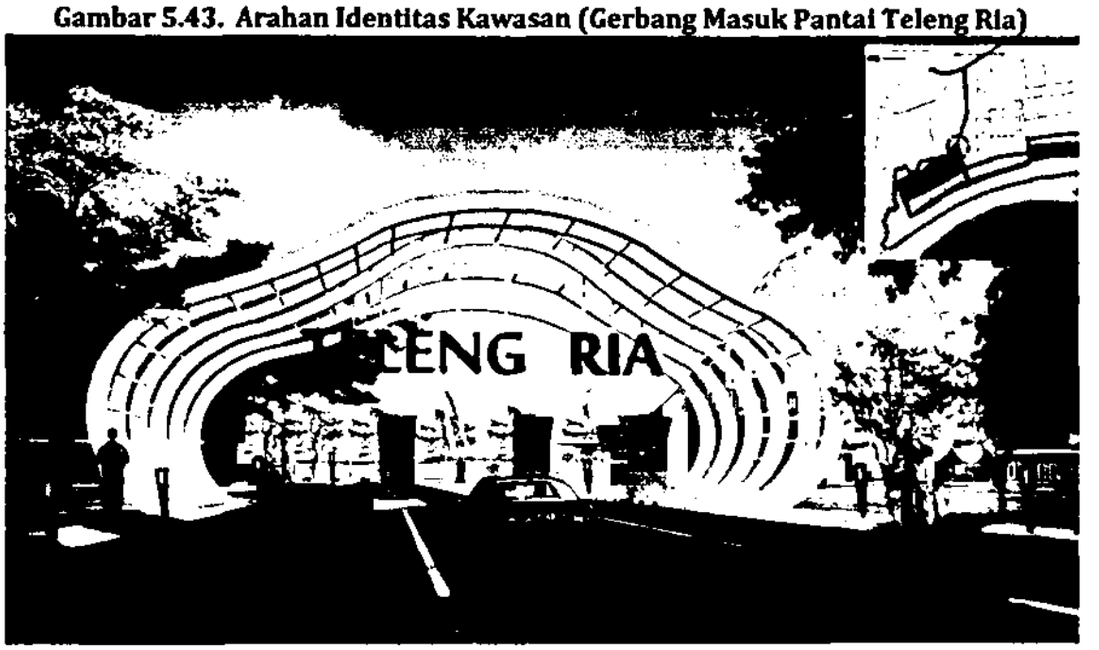
Gambar 5.42. Tata Karakter Bangunan/Lingkungan

5.6.1.2. Tata Penanda Identitas Bangunan

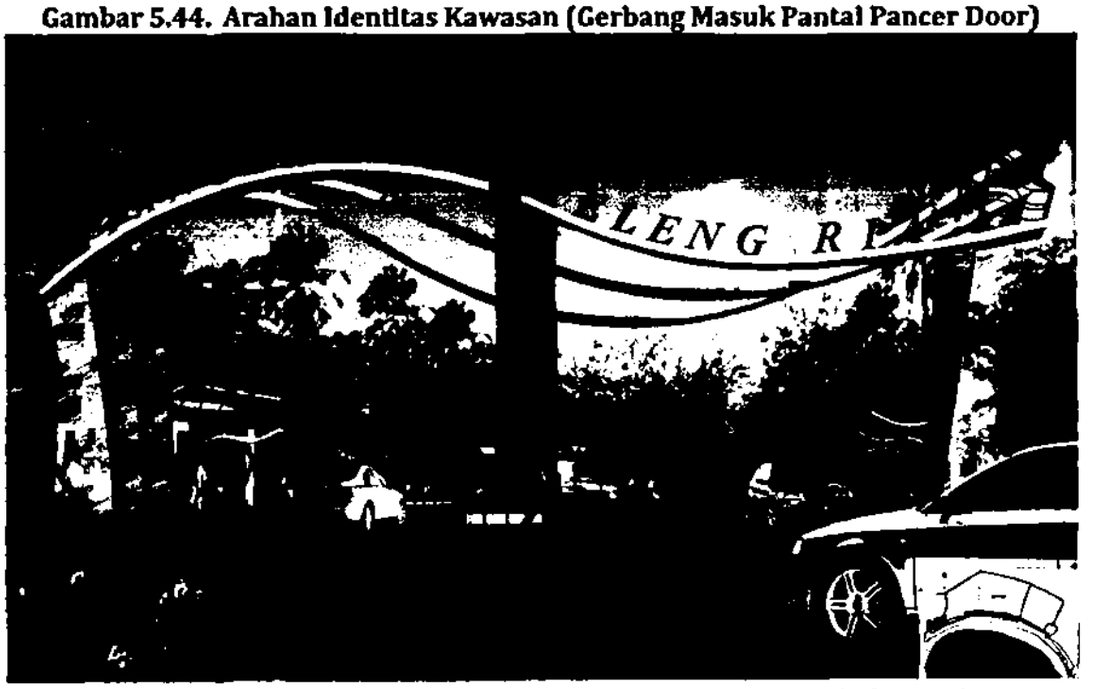
Tata penanda identitas bangunan dapat dilakukan dengan membangun bentuk akan fisik pada kawasan, yang dapat dilakukan dengan membuat gerbang masuk kawasan

serta bangunan monumental seperti rencana museum Kilas Balik sehingga masyarakat dalam hal ini pengunjung dapat mengetahui kawasan perencanaan. Untuk tata penanda identitas bangunan dalam kawasan dapat di lihat pada ilustrasi berikut ini.

Gambar 5.43. Arahan Identitas Kawasan (Gerbang Masuk Pantai Teleng Ria)



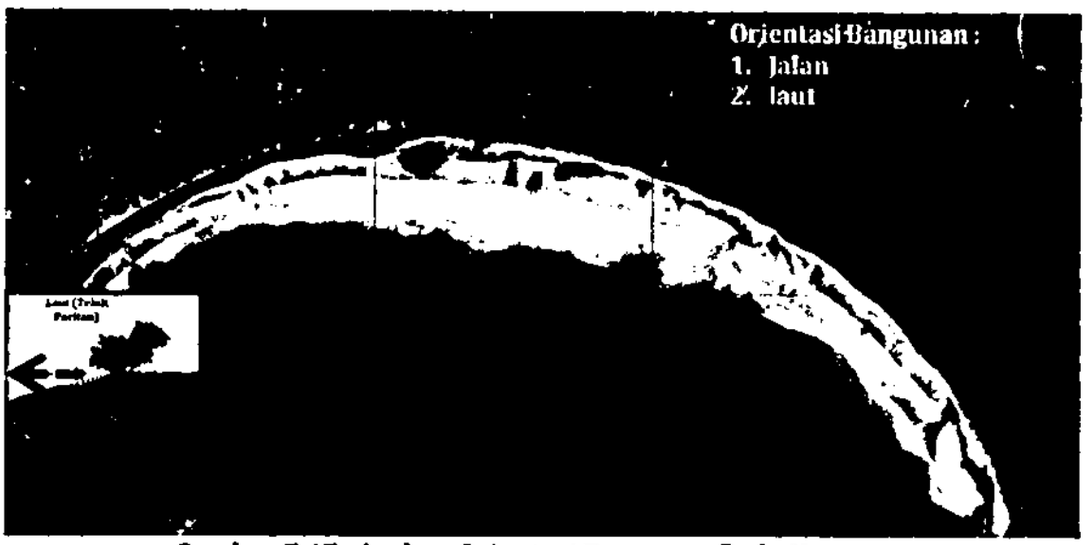
Gambar 5.44. Arahan Identitas Kawasan (Gerbang Masuk Pantai Pancer Door)



Gambar gerbang kawasan yang menjadi GERBANG MASUK dari arah Pancer Door, desain kawasan di sesuaikan dengan konsep kawasan

5.6.2. Arahan Orientasi Lingkungan

Perancangan elemen fisik dan non fisik guna membentuk lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pemakai untuk berorientasi dan bersirkulasi.



Gambar 5.45. Arahan Orientasi Bangunan Pada Kawasan

5.6.2.1. Sistem Tata Informasi

System tata informasi dalam kawasan perencanaan yapat di lakukan melakukan penataan papan reklame komersil, sehingga seluruh bentuk reklame tersebut tidak merusak estetika kawasan yang telah terbangun. Penataan tata informasi dapat dilakukan dengan arahan penataan reklame.

Arahan pra pemasangan dan penataan reklame pada suatu lokasi tidak dilakukan hanya dengan pertimbangan komersial tetapi juga harus memperhatikan kondisi dan karakter wilayah sekitaruya. Dalam pemasangannya, maka ukuran dan kualitas rancangan dari tanda-tanda reklame harus diatur untuk menciptakan kesesuaian, mengurangi efek negatif secara visual, dan yang penting adalah mengurangi kompetisi antara kepentingan tertentu (pemasang reklame), dengan kepentingan umum (rambu lalu lintas dan tanda untuk umum lainnya). Penempatan reklame disesuaikan dengan prinsip-prinsip perancangan penataan media luar ruangan yang memperhatikan bentuk, ukuran, penempatan, jumlah, orientasi, dan pencahayaan reklame yang terkait aspek keselamatan, keindahan, keefektifan dalam penyampaian informasi. Adapun Arahan rinci penempatan papan reklame dl koridor perencanaan adalah sebagai berikut:

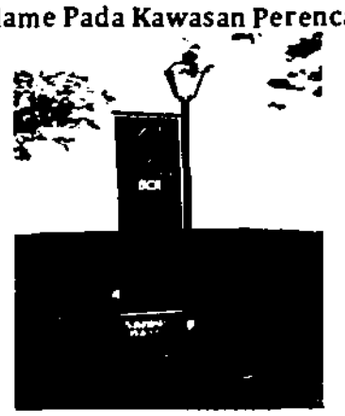
a. Penampilan reklame dirancang untuk mengkomunikasikan sesuatu informasi, namun reklame juga dapat berfungsi sebagai elemen dekoratif kota. Reklame harus bisa

menyatu dengan elemen fisik di lingkungan sekitarnya, namun tidak mendominasi elemen-elemen yang ada di sekitarnya.

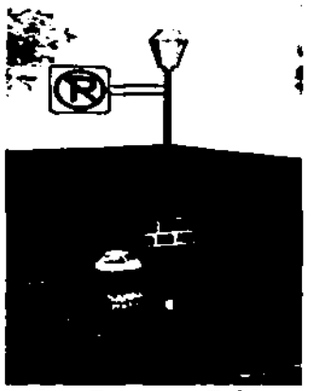
b. Pemasangan dan pemakaian, pemasangan reklame dibedakan berdasarkan fungsi reklame. Pemasangan reklame terbagi menjadi reklame tempel, lampu dan reklame tiang serta baliho.
c. Agar lebih menarik perhatian dan mampu memberikan informasi selama 24 jam maka diperlukan pertimbangan cahaya/ iluminasi yang terbagi menjadi dua yaitu internal dan eksternal.
d. Ukuran reklame perlu dibatasi agar tidak menutupi tampilan bangunan utamanya
e. Reklame tempel harus ditempel di dinding dan jangan sampai menutupi jendela, pintu dan atap bangunan (maksimal hanya 20% dari muka bangunan)
f. Penempatan lokasi pada koridor jalan dirancang agar tidak saling berhimpitan dan saling menutupi satu dengan lainnya.
g. Penentuan lokasi pemasangan reklame didasarkan pada pertimbangan yang menyangkut efektifitas media luar ruang dan efek penerimaan bagi konsumen yang meliputi arah perjalanan, jenis produk, jangkauan, Kecepatan arus lalu lintas, persepsi orang terhadap lokasi dan keserasian dengan bangunan di sekitarnya.
h. Reklame harus memenuhi fungsi visibilitas, legibilitas dan aspek visual.

Gambar 5.46. Arahan Penataan lokasi Reklame Pada Kawasan Perencanaan

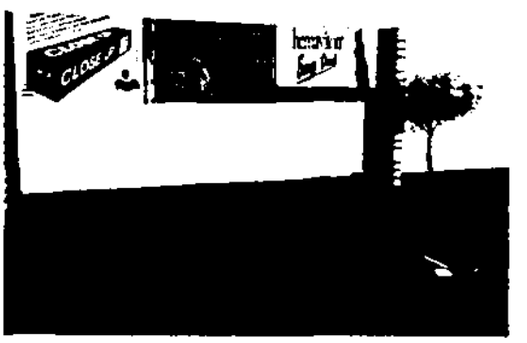
Arahan Penataan Reklame Pada Median Jalan



Arahan Penataan Reklame Pada Pedestrian

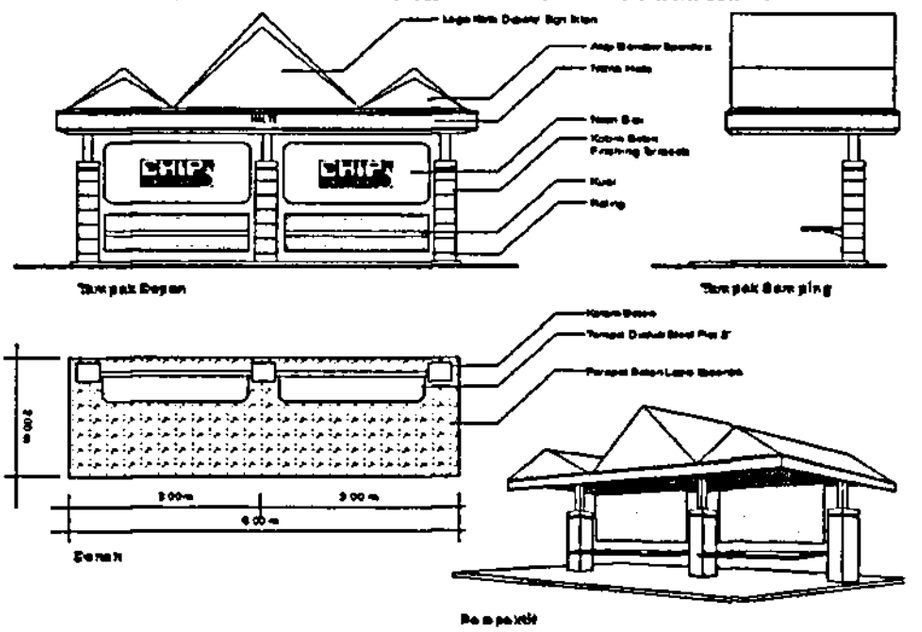


Arahan Penataan Reklame Dipadukan dengan Peletakan Rambu Lalu Lintas

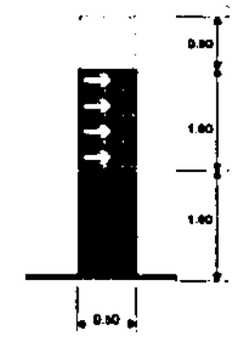


Arahan Penataan Baliho

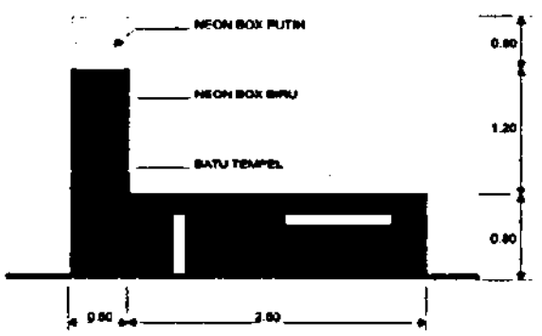
Gambar 5.47. Arahan Penataan Reklame Pada Halte



Gambar 5.48. Arahan Papan Informasi Pada Kawasan dengan Menggunakan Neon Box



TAMPAK SAMPING



TAMPAK DEPAN

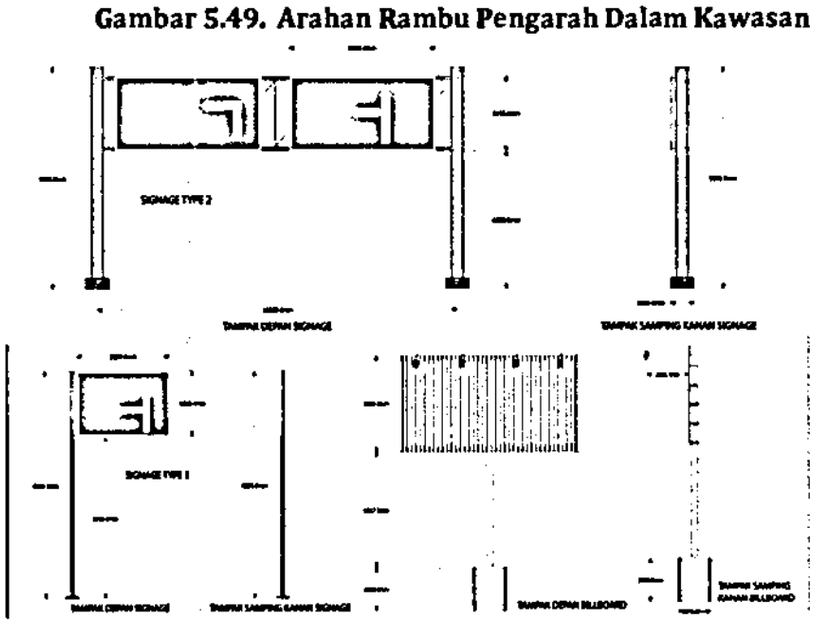
TAMPAK ATAS

PERSEKTIP

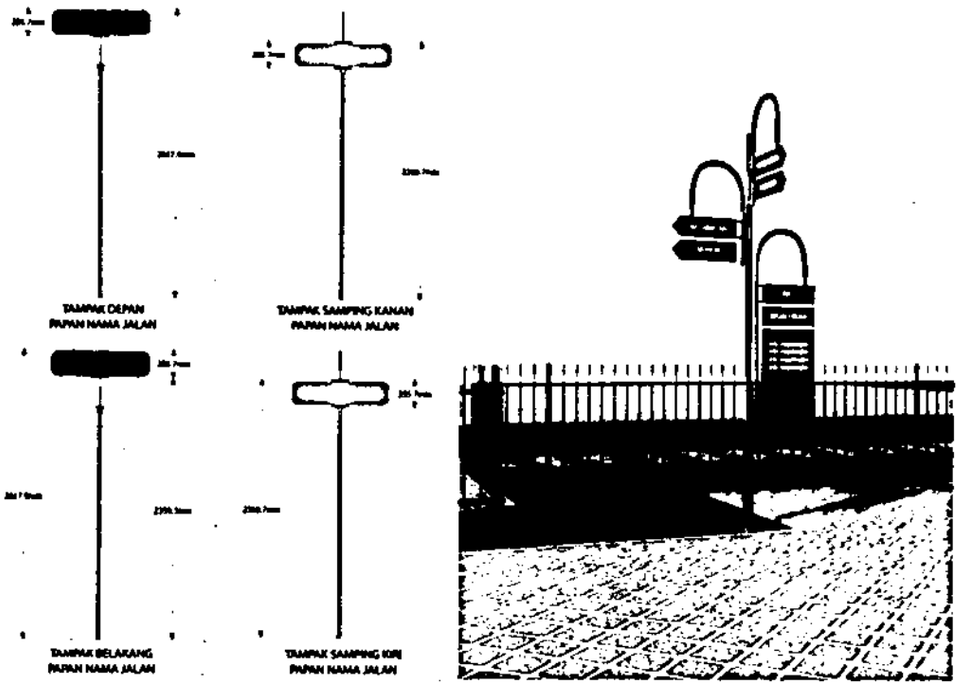
5.6.2.2. Sistem Tata Rambu Pengarah

Beberapa arahan desain system tata rambu pengarah yang dapat di gunakan dalam kawasan perencanaan, dapat di lihat pada gambar di bawah ini :

Gambar 5.49. Arahan Rambu Pengarah Dalam Kawasan



Gambar 5.50. Arahan Signage (Nama Jalan) dan Rambu Pengarah Dalam Ruang Mikro Kawasan



5.6.2.3. Wajah Jalan

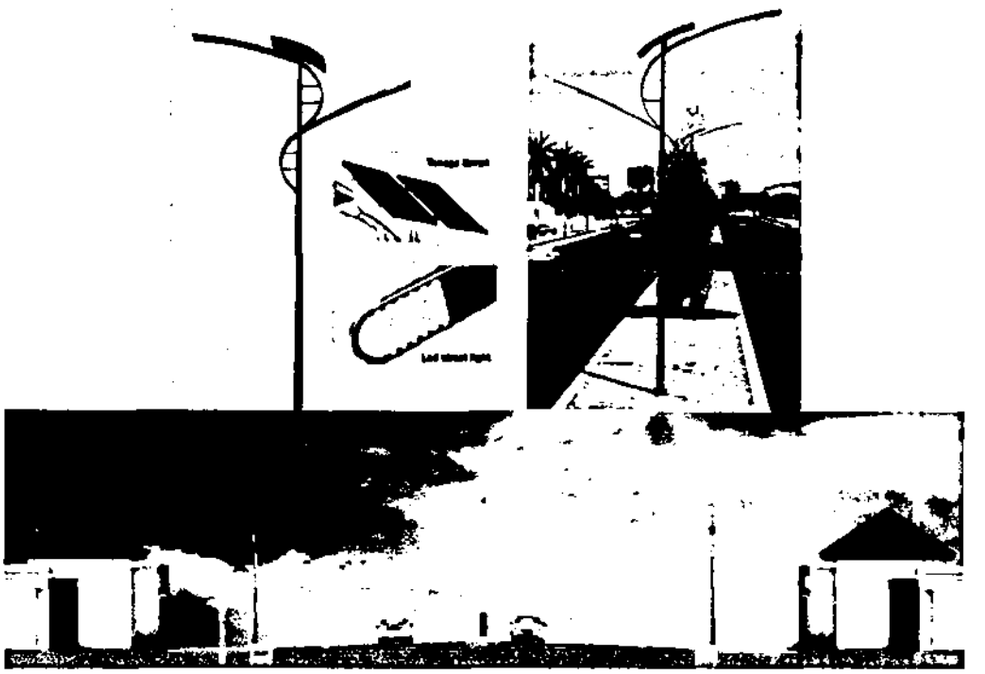
Perancangan elemen fisik dan non fisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang public berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar.

A. Lampu penerangan jalan

Lampu penerangan Jalan merupakan salah satu elemen street *furni*ture yang penting keberadaannya dalam suatu koridor jalan. Arahan penempatan lampu penerangan jalan perlu diletakkan pada tepi-tepi jalan dengan jarak antar tiang sejauh 50 meter. Sedangkan untuk tinggi tiang yang dianjurkan adalah 9 – 15 meter. Lokasi penempatan pada wilayah perencanaan yaitu pada sisi kiri dan kanan jalan secara selang seling dengan tujuan untuk memberikan penerangan yang maksimal serta memberi cltra kawasan yang baik. Selain pada sisi kiri dan kanan jalan, pemberian penerangan jalan juga ditempatkan pada median jalan.

Lampu penerangan Jalan menggunakan tenaga surya, dimana pada lampu tersebut terdapat lempengan yang berfungsi untuk menyerap tenaga matahari pada slang hari. Kemudian tenaga matahari yang telah tersimpan tersebut digunakan sebagai pengganti listrik pada malam hari untuk menghidupkan lampu. Lampu yang menggunakan tenaga surya sudah banyak dijumpai di Indonesia hal ini berpengaruh pada efisiensi listrik.

Gambar 5.51. Arahan Lampu Penerangan Jalan



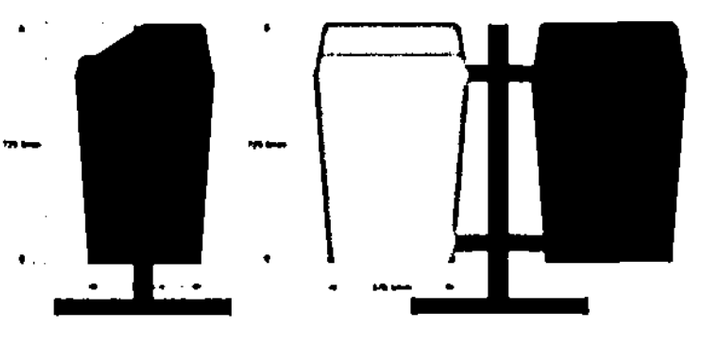
B. Tempat sampah

Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan berdasarkan Arahan:

- Perlu penyeragaman bentuk tempat sampah dalam satu koridor jalan
- Setiap pembangunan baru, 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 basah dan sampah kering. Tampilan tong sampah dapat dipadukan dengan penyampaian pesan kebersihan lingkungan.
- Penyediaan tepat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.

Gambar 5.52. Arahan Tempat Sampah

Ilustrasi Reiicaiia Desaiu 3D

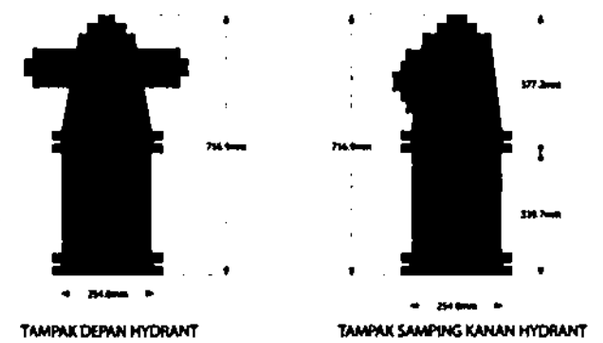


C. Hydrant

Guna mengantisipasi bahaya kebakaran pada wilayah perencanaan, diupayakan pemenuhan sarana hidran dengan menempatkannya secara merata di wilayah perencanaan. Adapun Arahan penempatan hidran adalah sebagai berikut :

- Melengkapi sarana penanggulangan kebakaran berlingkup lingkungan, tapak maupun bangunan;
- Dalam lingkungan-lingkungan perumahan, sekolah dan perkantoran, tidak diperkenankan adanya bangunan-bangunan yang digunakan untuk usaha yang mempunyai potensi kebakaran, seperti bengkel, tempat las, penjual bensin eceran, penjual bahan kimia, tempat-tempat yang menggunakan tenaga uap air, gas bertekanan tinggi, dan generator listrik;
- Lingkungan perumahan dan lingkungan bangunan gedung harus dilengkapi hidran atau sumur gali atau reservoir kebakaran. Bangunan yang berjarak lebih dari 10 meter dari Jalan lingkungan harus dilengkapi hidran tersendiri;
- Adapun peletakan hydrant terletak diatas drainase.

Gambar 5.53. Arahan Desain Hydrant



TAMPAK DEPAN HYDRANT TAMPAK SAMPING KANAN HYDRANT

5.7. SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS LINGKUNGAN

Sistem prasarana dan utilitas lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana semestinya. Komponen penataannya adalah :

A. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan air bagi penduduk suatu lingkungan, yang memenuhi persyaratan bagi operasional bangunan atau lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan air bersih secara makro dari wilayah regional yang lebih luas.

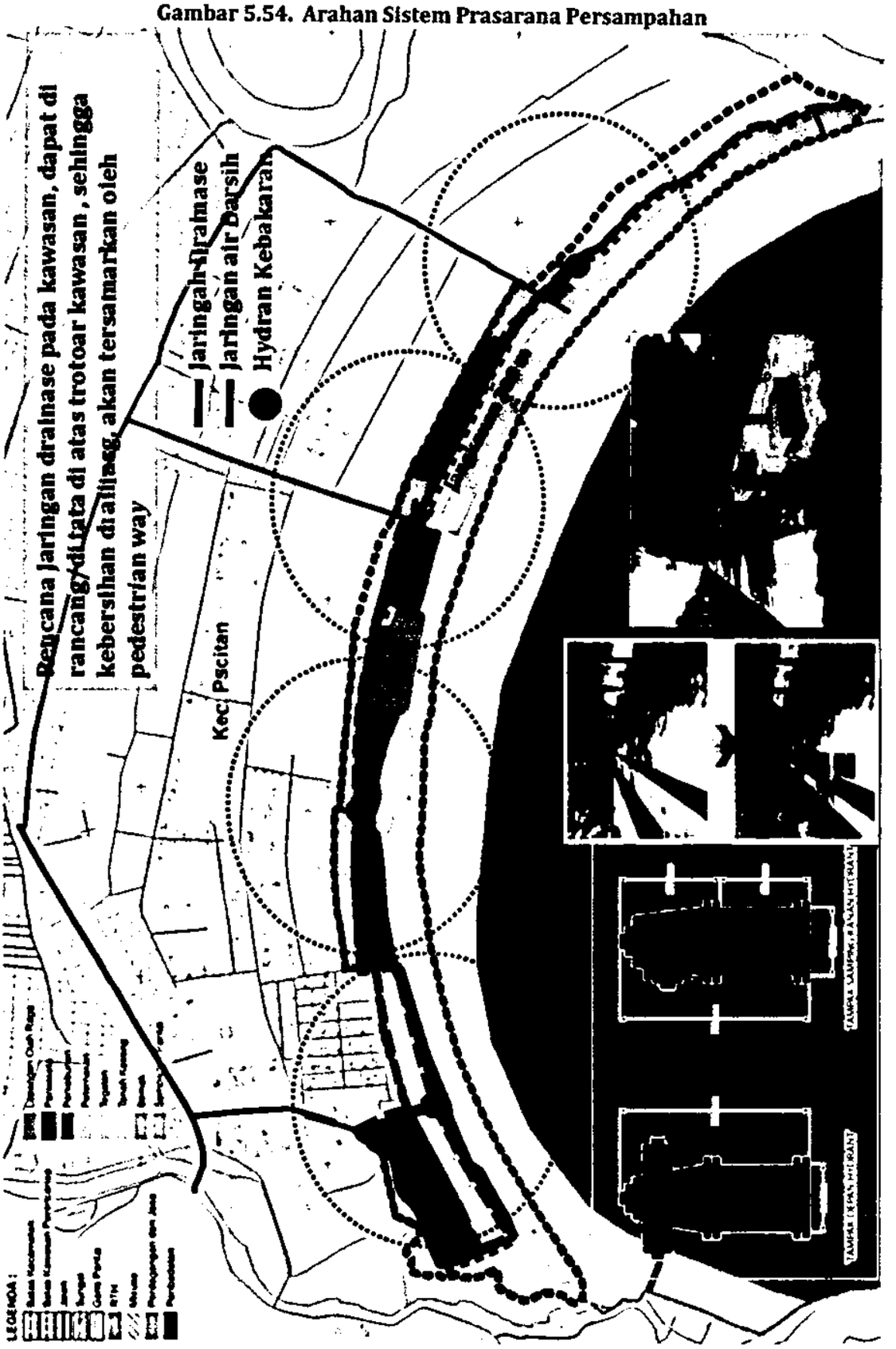
B. Sistem Jaringan Air Limbah dan Air Kotor

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/ pengolahan air buangan rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainnya yang berasal dari manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan untuk diolah dan kemudian dibuang dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga aman bagi lingkungan, termasuk di dalamnya buangan industri dan buangan kimia.

C. Sistem Jaringan Drainase

Sistem Jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang befungsi sebagai pematus bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan system jaringan drainase makro dari wilayah regional yang lebih luas.

Gambar 5.54. Arahan Sistem Prasarana Persampahan



D. Sistem Jaringan Persampahan

Sistem Jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/ pengolahan sampah rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainya yang terintegrasi dengan system jaringan pembuangan sampah makro dari wilayah regional yang lebih luas.

E. Sistem Jaringan Listrik

Sistem Jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan daya listrik dan jaringan sambungan listrik bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan dan lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan listrik makro dari wilayah regional yang lebih luas.

F. Sistem Jaringan telepon

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan kebutuhan sambungan dan jaringan telepon bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalissi bangunan dan lingkungan yang terintegrasi dengan jaringan telepon makro dari wilayah regional yang lebih luas.

G. Sistem Jaringan Pengamanan Kebakaran

Sistem jaringan pengamanan lingkungan/ kawasan untuk memperingatkan penduduk terhadap keadaan darurat, penyediaan tempat penyelamatan, membatasi penyebaran kebakaran, dan/ atau pemadaman kebakaran.

H. Sistem Jaringan Jalur Penyelamatan atau Evakuasi

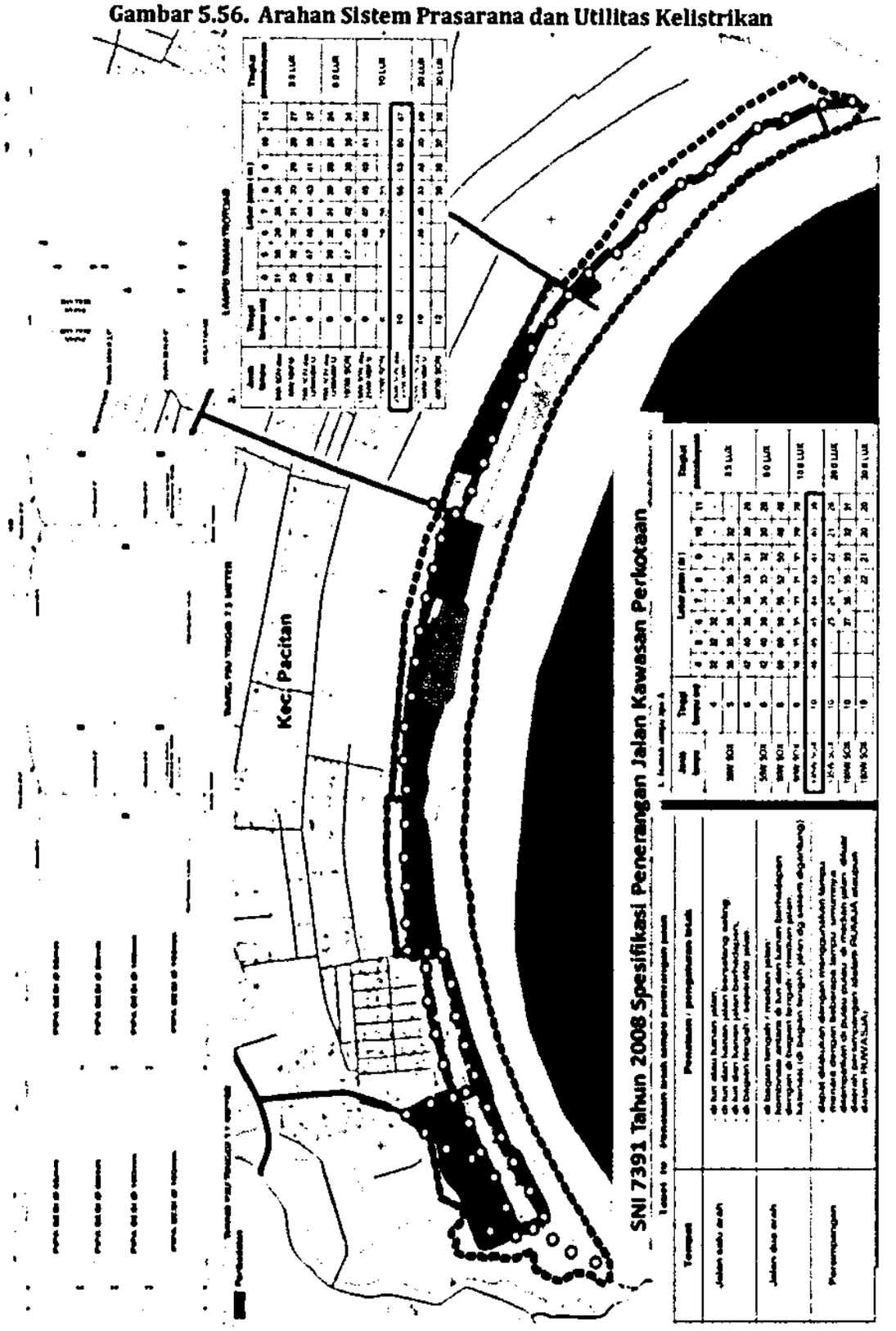
Jaringan jalur Penyelamatan atau Evakuasi yaitu jalur perjalanan yang menerus (termasuk jalan ke luar, koridor/ selasar umum dan sejenisnya) dari setiap bagian bangunan gedung termasuk di dalam unit hunian tunggal ke Tempat aman, yang disediakan bagi suatu lingkungan/kawasan sebagai tempat penyelamatan atau evakuasi.

Konsep Pengumpulan dan pengolahan Sampah :

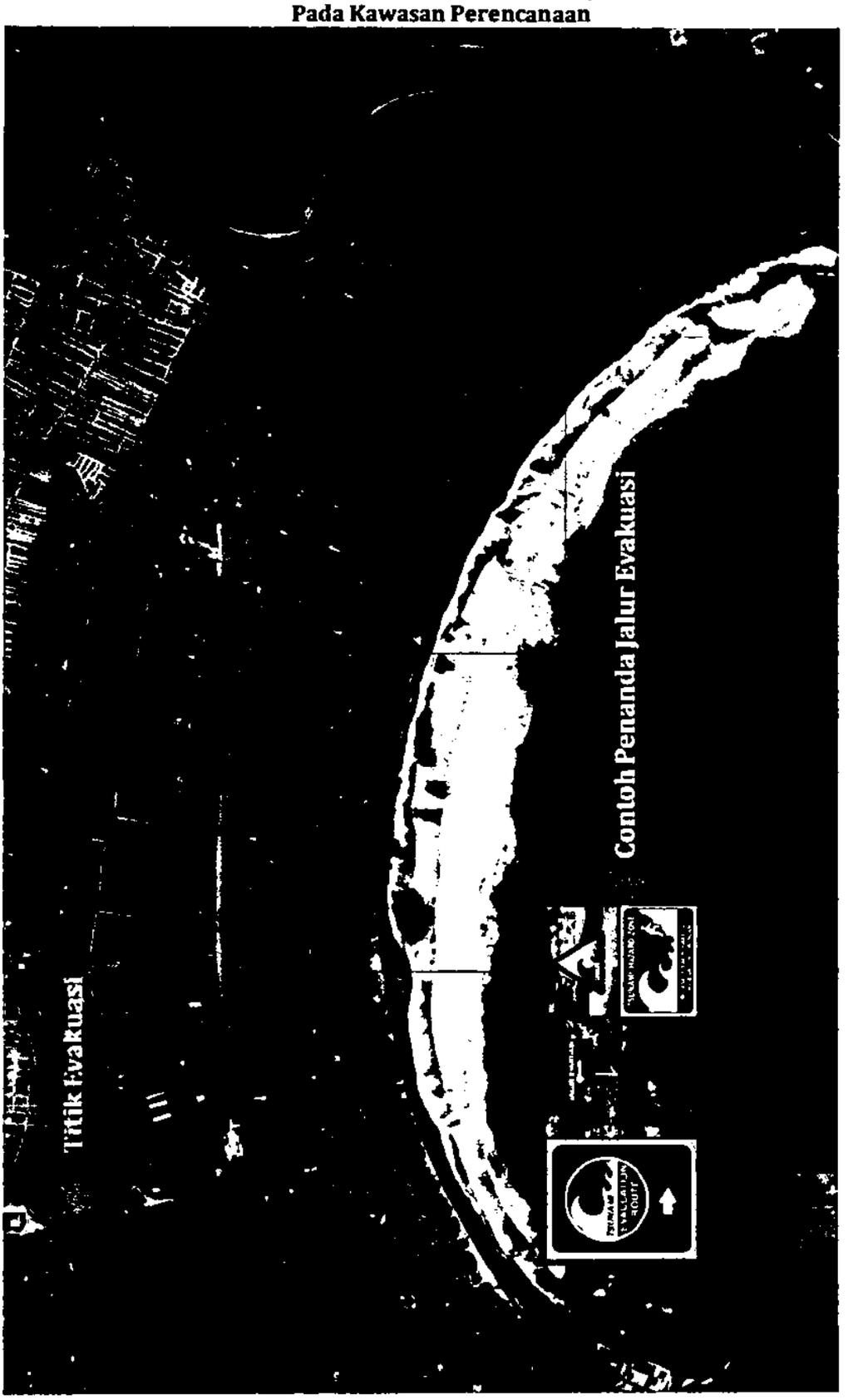
- ❖ Setiap bangunan yang menghasilkan sampah basah dan sampah keringdan padat atau lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran udara sehingga perlu dilengkapi sarana pengumpulan dan pengolahan sampah rumah tangga, yang pengangkutannya ditetapkan oleh instansi yang berwenang
- ❖ Sarana pengumpulan dan pengolahan sampah dilakukan secara berkala untuk menjamin kualitas yang memenuhi standar pengolahan sampah.
- ❖ Sampah:
  a) Harus dipisahkan antara sampah basah dan sampah kering
  a) Pengangkutan sampah basahdilakukan berdasarkan jenisnya

Gambar 5.55. Arahan Sistem Prasarana Persampahan

Gambar 5.56. Arahan Sistem Prasarana dan Utilitas Kelistrikan



Gambar 5.57. Arahan Sistem Dan Jaringan Jaringan Penyelematan Dan evakuasi Pada Kawasan Perencanaan



5.8. PANDUAN RANCANGAN

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

5.8.1. Ketentuan Dasar Implementasi Rancangan

Panduan rancangan tiap blok pengembangan untuk masing-masing kegiatan pemanfaatan lahan dan bangunan di wilayah perencanaan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut

a) Standar Nasional Indonesia No 03-1733 Tahun 2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan
b) RDTR Perkotaan Pacitan Tahun 2009-2029
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. Jad diri lingkungan.

Tabel 5.8. Panduan Rancang Blok Peruntukan Lahan

No	Kriteria	Indikator	Kondisi Lapamtan	Panduan Rancangan
1	Keamanan	kawasan lindung setempat (sempadan sungai dan Sempadan Pantai)	Pengembangan kegiatan pariwisata dan fasilitas penunjangnya di kawasan Pantai Teleng Riang dan Pancer Door	☑ Sempadan sungai sebesar 30 meter dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan ☑ Sempadan pantai sepanjang 100 meter dad titik air pasang tertinggi kea rah darat ☑ Kepadatan Bangunan sedang : KDB : maks 40% TB : maks 1 – 2 lantai KLB : maks 40-80% KDH : min 10% ☑ Keberadaan fungsi pariwisata dan fasilitas penunjang seperti kegiatan

No	Kriteria	Indikator	Kondfsl Lapangan	Panduan Rancangan
				perdagangan jasa di sekitar sempadan sungai dan pantai harus memenuhi kriteria di atas
		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 one *gate* (sistem satu pintu) untuk pintu keluar yang didukung oleh prasarana dan sarana kemanan yang memadai. Gerbang masuk alternatif berada di sekitar Museum Kilas Balik SBY dan di sekitar Pantai Teleng Ria, sedangkan pintu keluar berada di jalan Pancer Door
2	Kenyamanan	Ketersediaan Parkir	Sebagian blok yang berorientasi pada jalan memiliki keterbatasan daya dukung ruang untuk parkir	☑ Sistem parkir on street seperti yang terjadi pada hampir sebagian besar blok harus dikendalikan dan pengembangan parkir off street ☑ Sistem penyediaan parldr yang dapat dikembangkan dalam persil berlaku pada beberapa pusat perbelanjaan namun konsep *Ramp* (parkir bangunan bertingkat), halaman dan bawah tanah (*basement*) 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	☑ Jaringan pedestrian perlu dilengkapi dengan sistem penghijauan kawasan yang didukung dengan sistem penanda yang terpadu dan terintegrasi

No	Kriteria	Indikator	Kondisi Lapangan	Panduan Rancangan
				☑ 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 dibeberapa blok yang relatif modern minimalis dengan perpaduan langgam jawa, menciptakan kesan dishamoni terhadap jati diri kawasan	Penghadiran bangunan baru khususnya bangunan penunjang wisata dengan sosok dan gaya arsitektur modern minimalis harus menyesuaikan dengan bentuk dan gaya arsitektur bangunan sekitarnya

Sumber: Hasil Rencana 2014

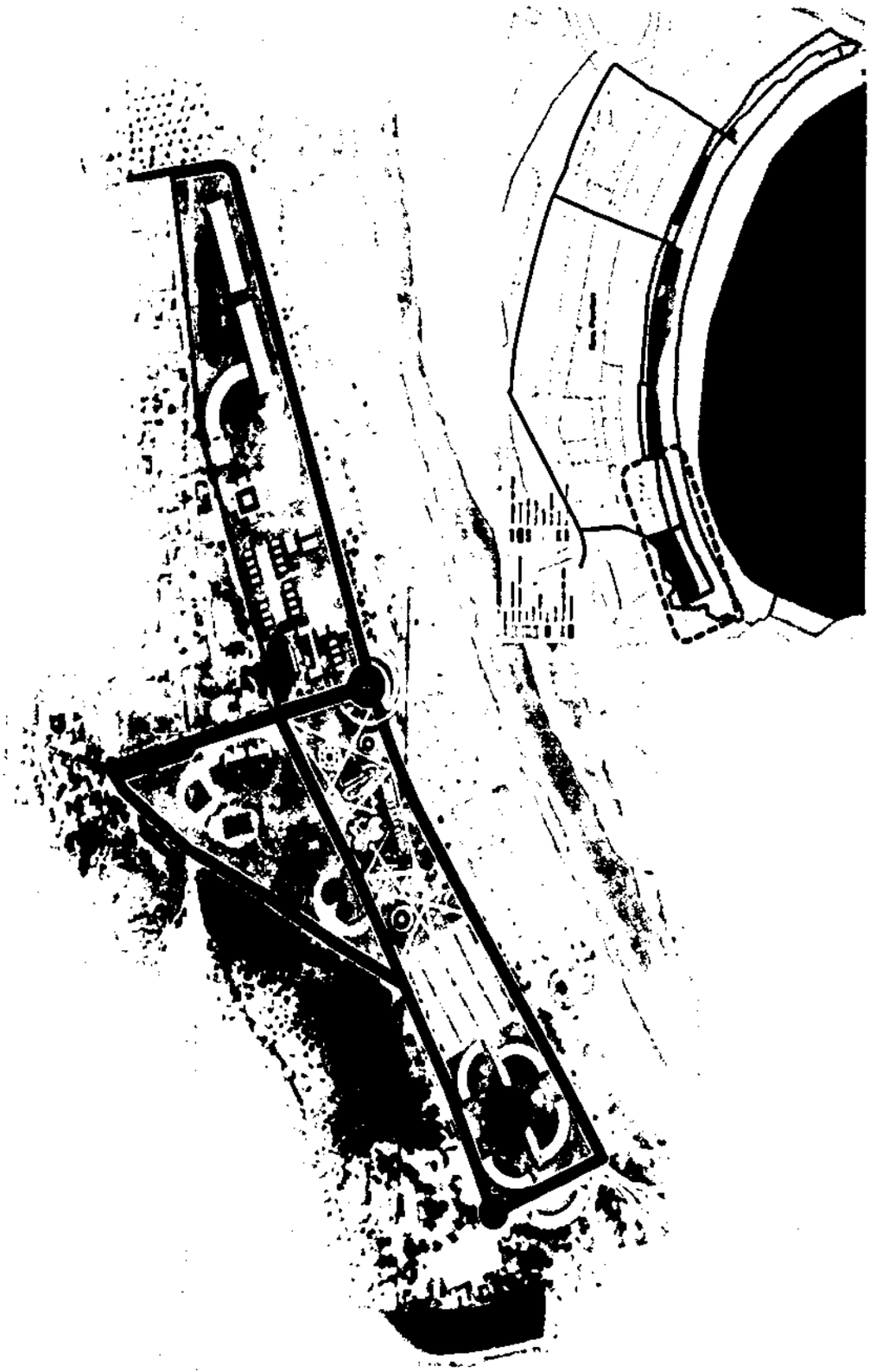
5.8.2. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional

Ilustrasi rancangan 3D sebagau panduan rancangan pada kawasan Teleng Ria dan Pancer Door adalah sebagai berikut.

Gambar 5.58. Site Plan Kawasan Perencanaan

Gambar 5.59. Site Plan Kawasan Teleng Ria 1

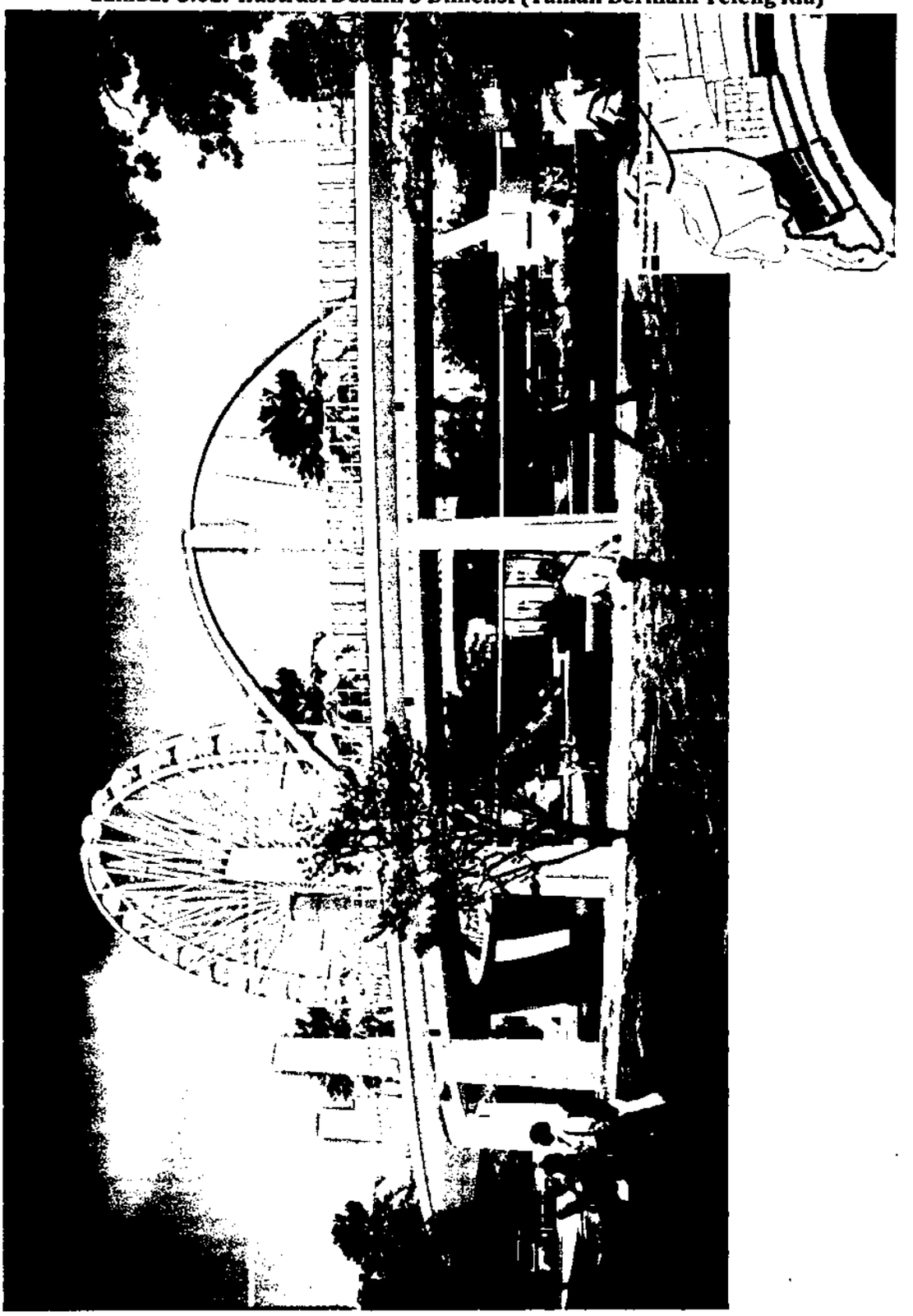
Gambar 5.60. Site Plan Kawasan Teleng Ria 2



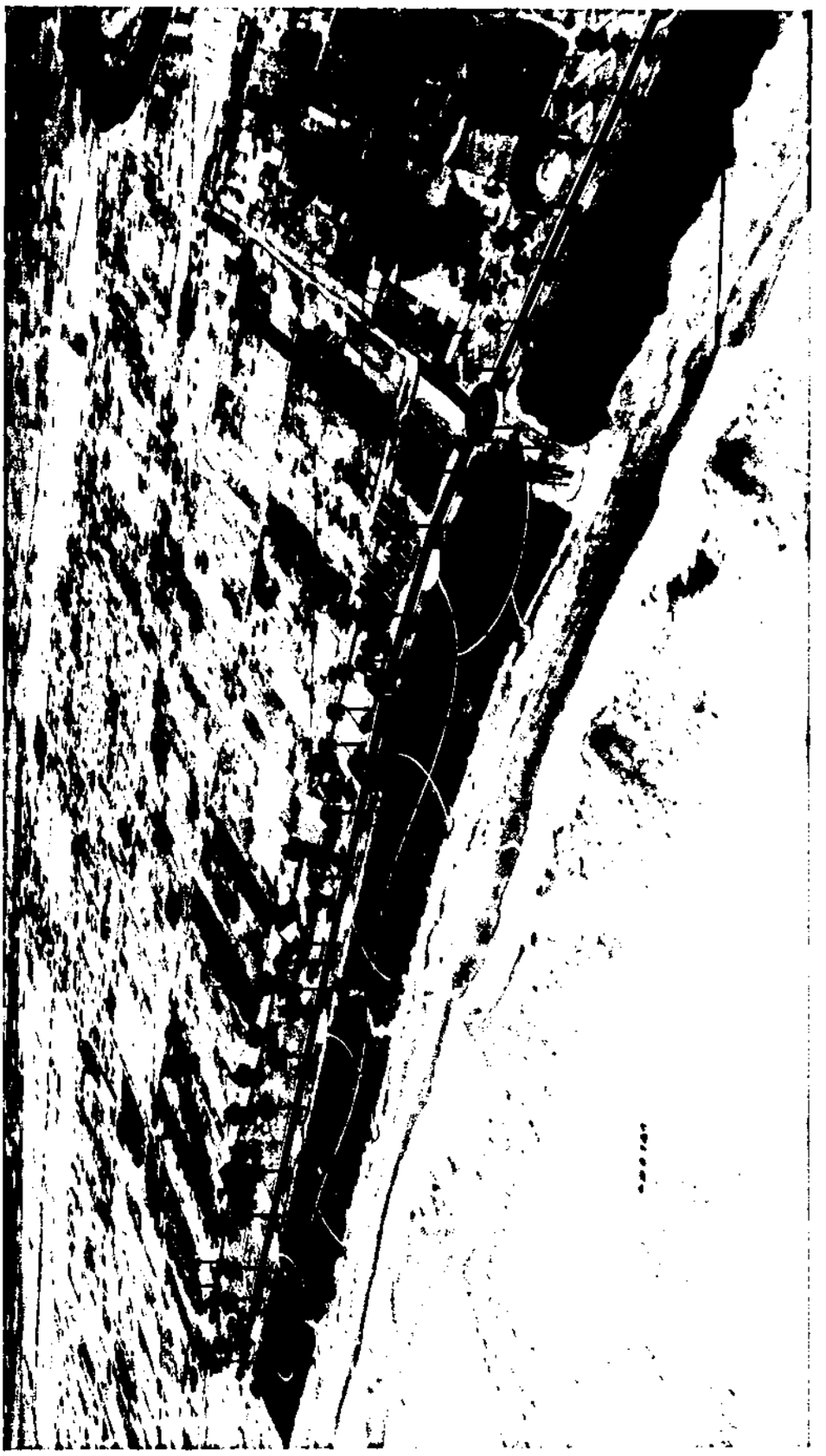
Gambar 5.61. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Site Gerbang Wisata)

Gambar gerbang kawasan yang menjadi GERBANG MASUK dari arah Teleng Ria, desain kawasan di sesuaikan dengan konsep kawasan

Gambar 5.62. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Taman Bermain Teleng Ria)



Gambar 5.63. Site Plan Kawasan Pancer Door

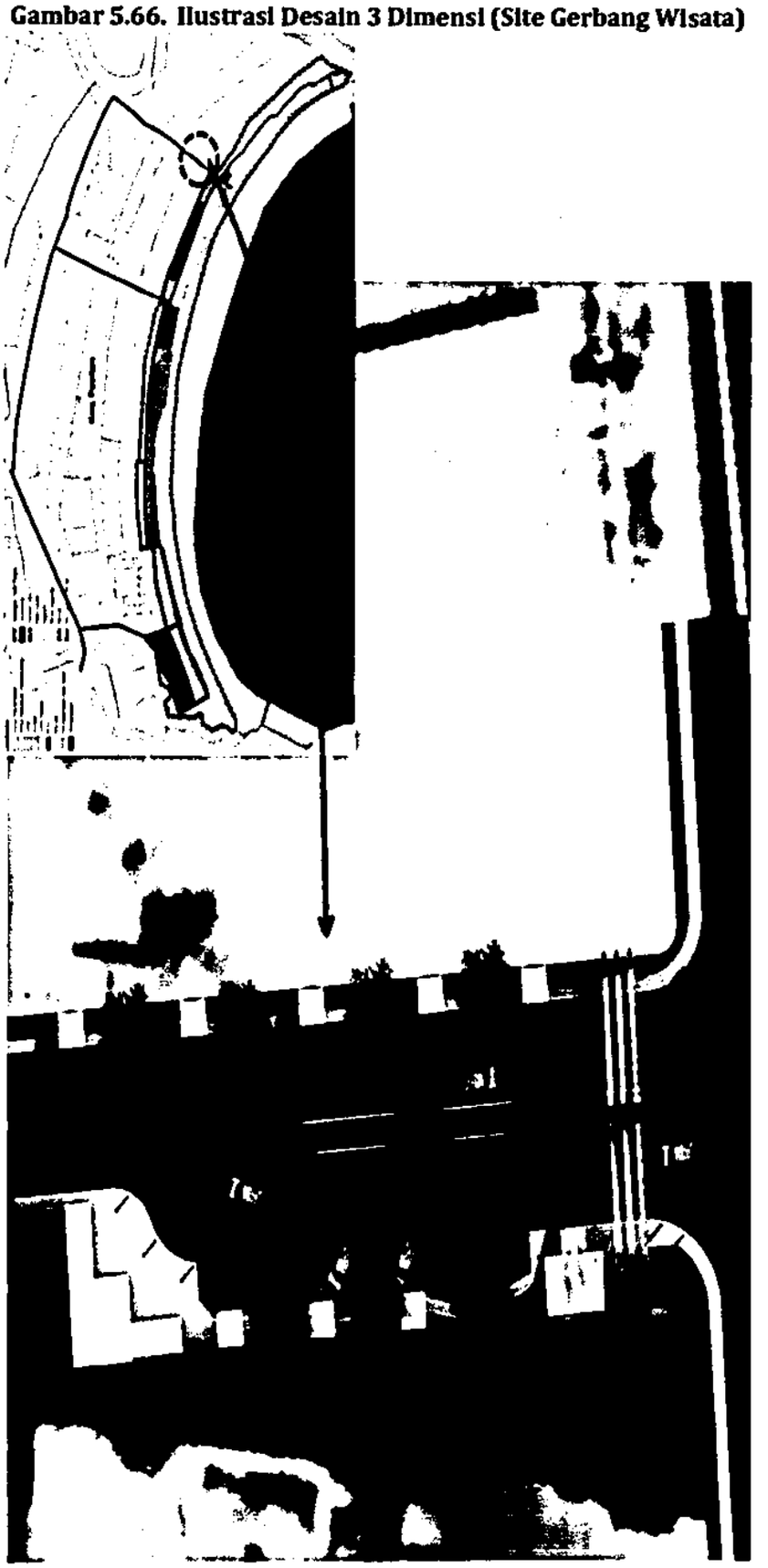


Gambar 5.64. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Site Gerbang Wisata)

...gerbang kawasan yang menjadi GERBANG KELUAR dari area Pancer Door, desain kawasan di sesuaikan dengan konsep kawasan

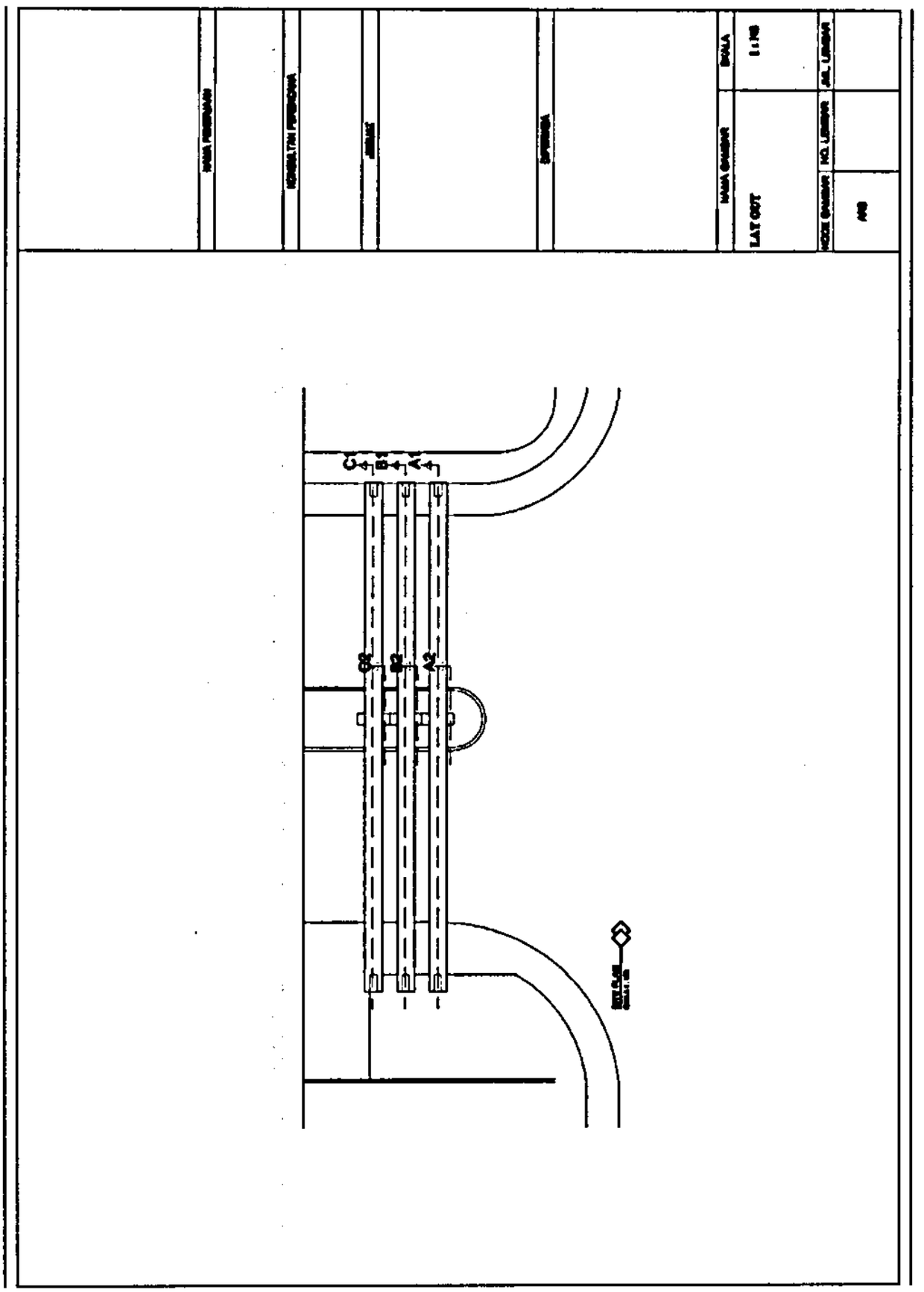
Gambar 5.65. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Suasana Panceer Door)

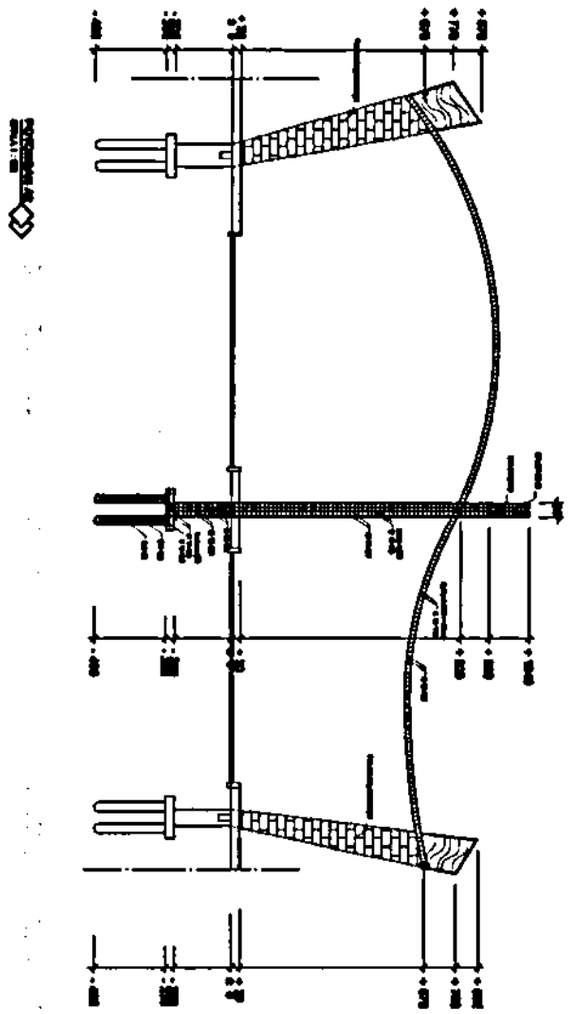
Gambar 5.66. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Site Gerbang Wisata)



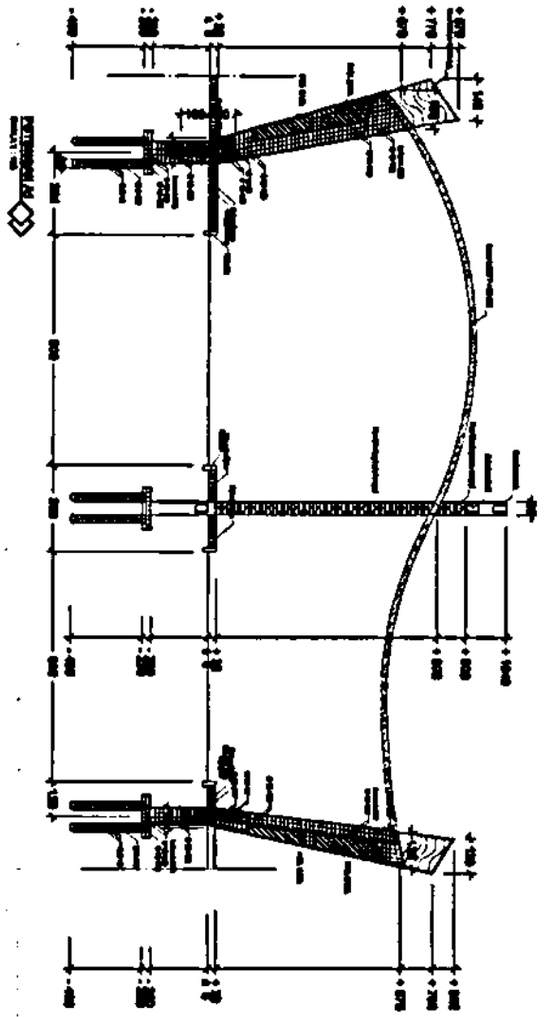
Gambar 5.67. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Gerbang Wisata)

Gambar gerbang kawasan yang menjadi GERBANG MASUK dari arah Pancer Door, desain kawasan di sesuaikan dengan konsep kawasan

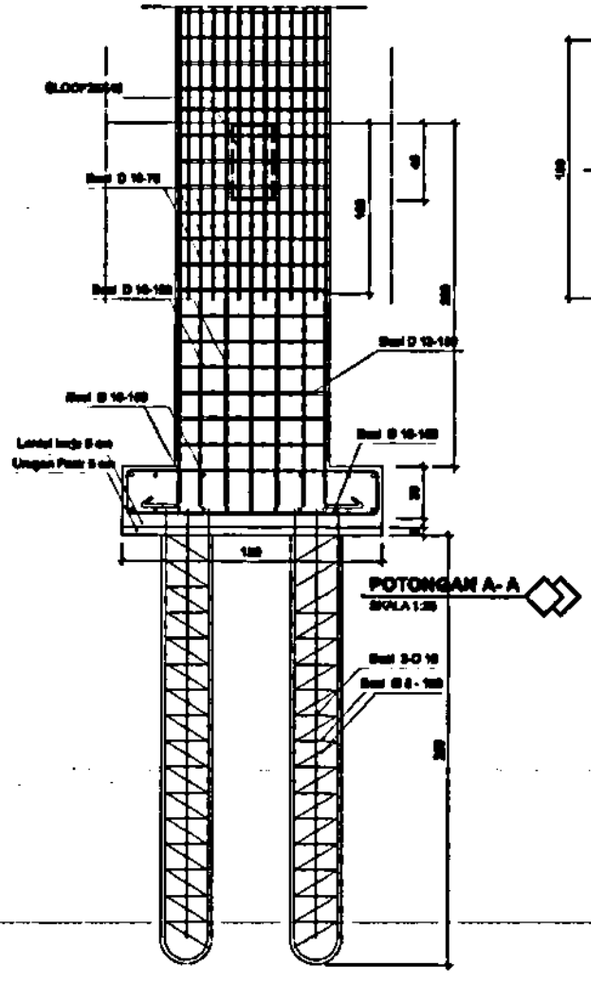




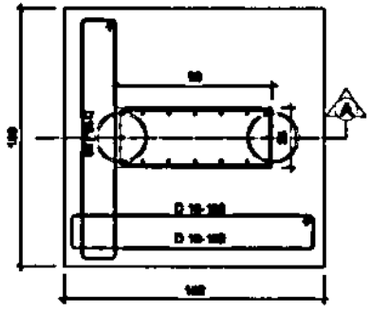
NO.	NAMA GAMBAR		DIPERIKSA		DIBUAT		KONSULTAN PERENCANA		NAMA PEKERJAAN
	NO. LEMBAR	SKALA							
	JML. LEMBAR	1 : 150							



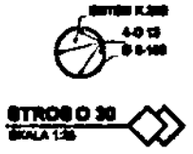
NAMA GAMBAR	LAY OUT	NOMOR GAMBAR						
SKALA	1:100	JUMLAH LEMBAR						
		NOMOR LEMBAR						



POTONGAN A- A
SKALA 1:25



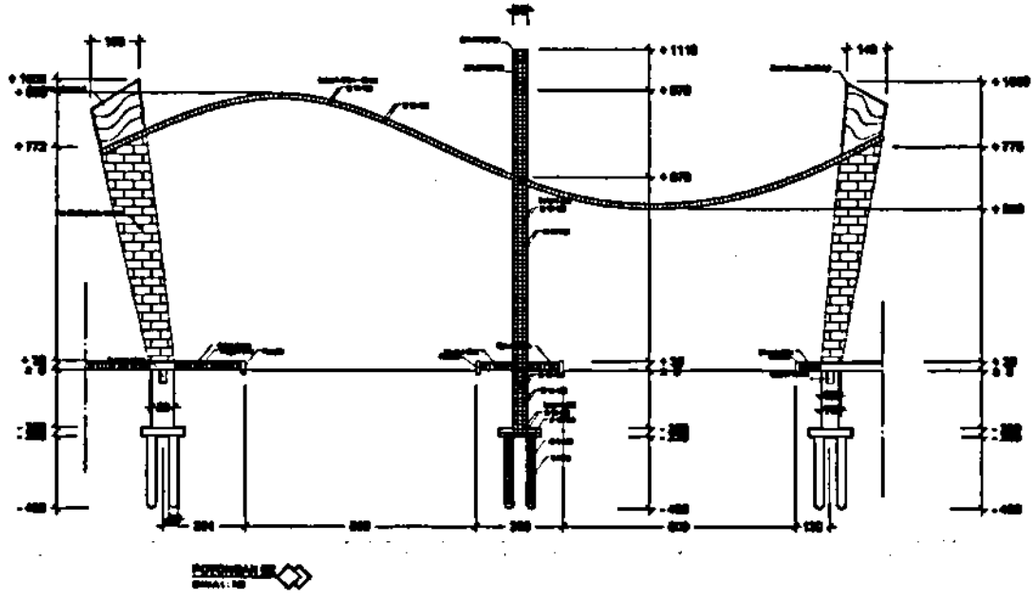
FOOT PLAT P1 150X150
SKALA 1:25



STROS D 30
SKALA 1:25

NAMA PEKERJAAN	
KONSULTAN PERENCANA	
OWNER	
DIPERIKSA	
NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : 75
KODE GAMBAR	NO. LEMBAR	JML. LEMBAR
AR8		

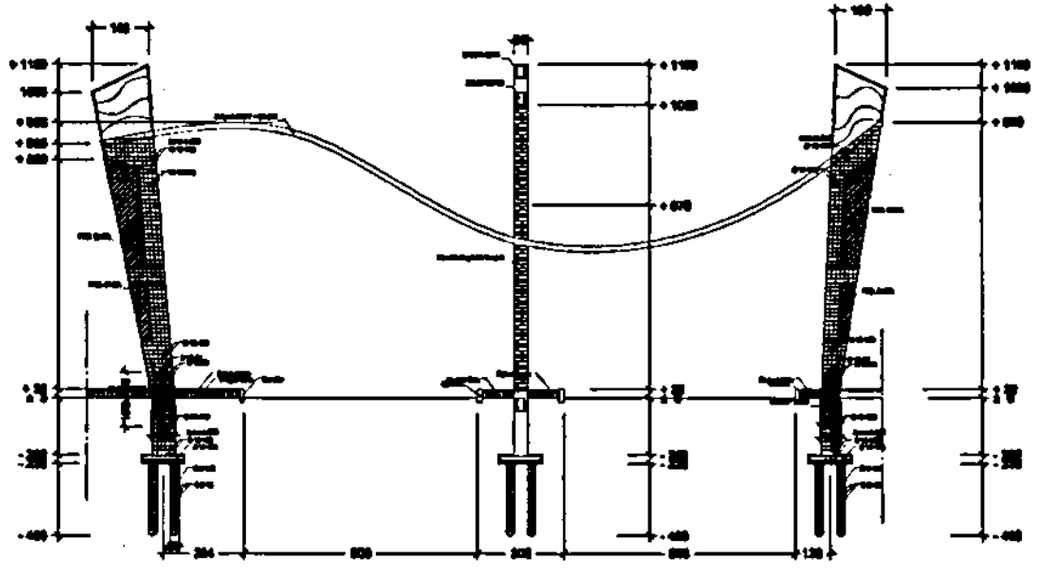
Halaman | V-78



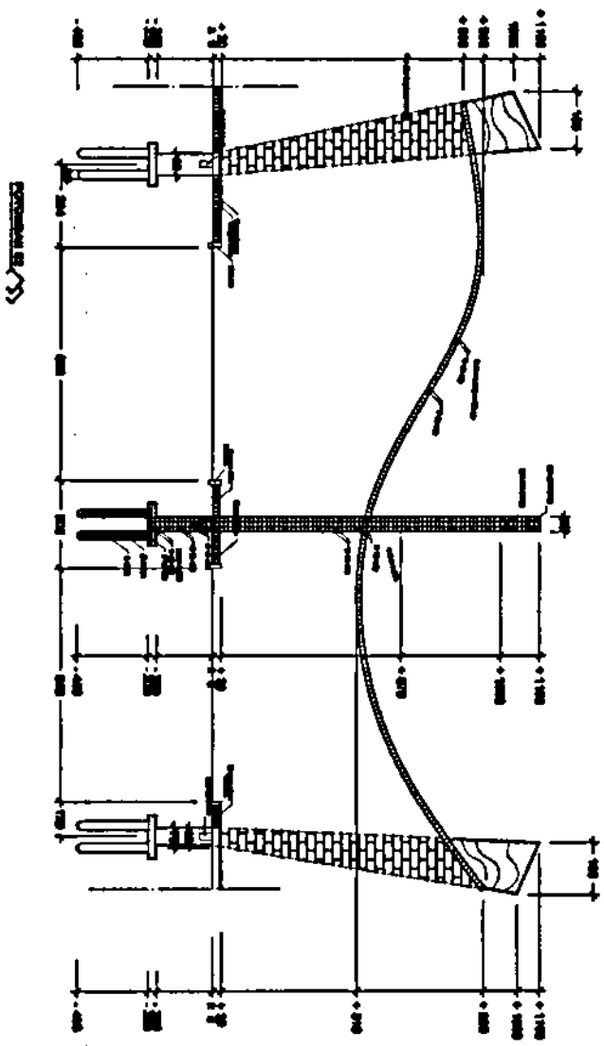
NAMA PEKERJAAN	
KONSULTAN PERENCANA	
DIBUAT	
DIPERIKSA	
NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : 100
KODE GAMBAR	NO. LEMBAR	JML. LEMBAR
A10		

Halaman | V-xx

A1								

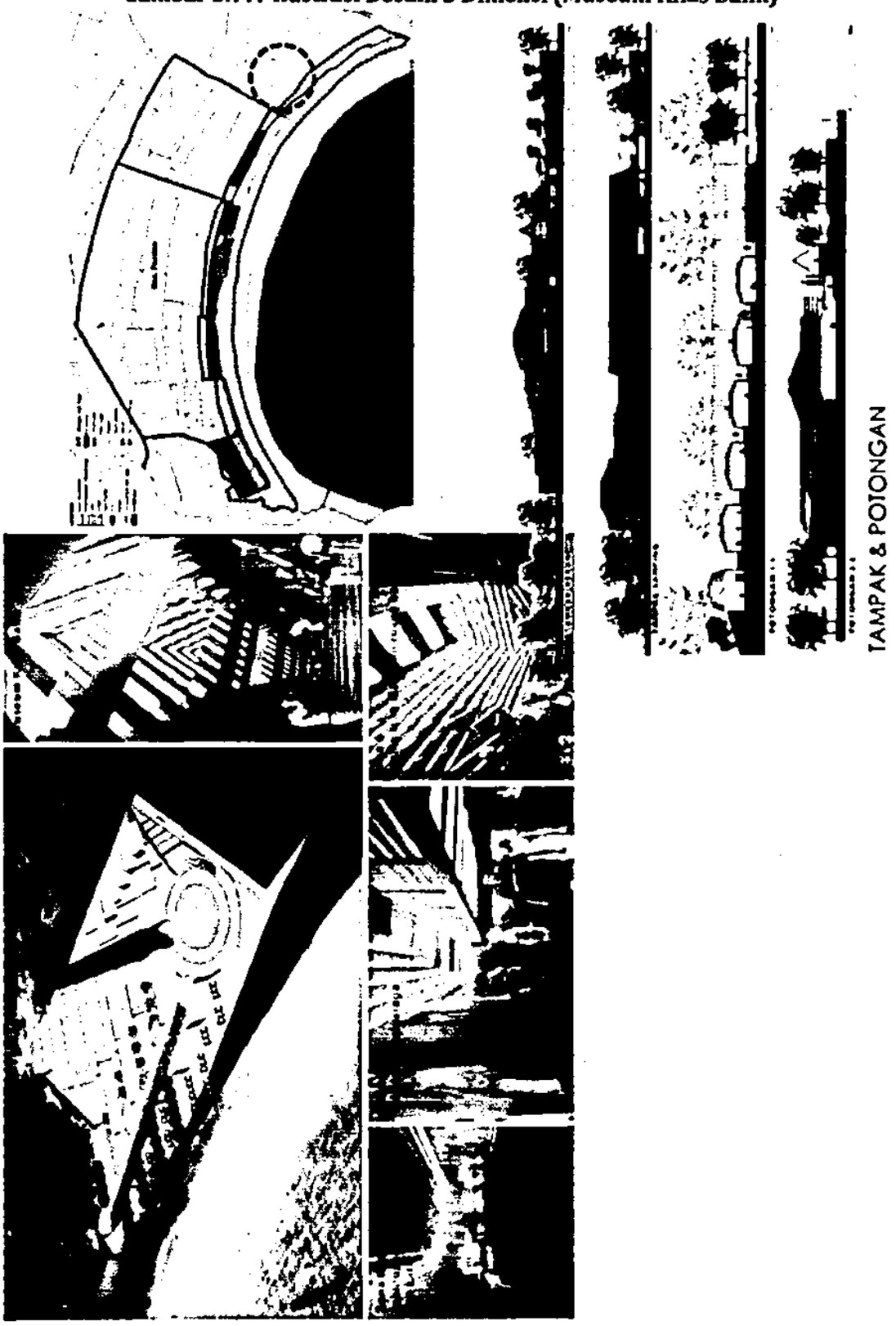


NAMA PEKERJAAN	
KONSULTAN PERENCANA	
DIMAS	
DIPERIKSA	
NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : 100
KODE GAMBAR	NO. LEMBAR / JML. LEMBAR
AR6	

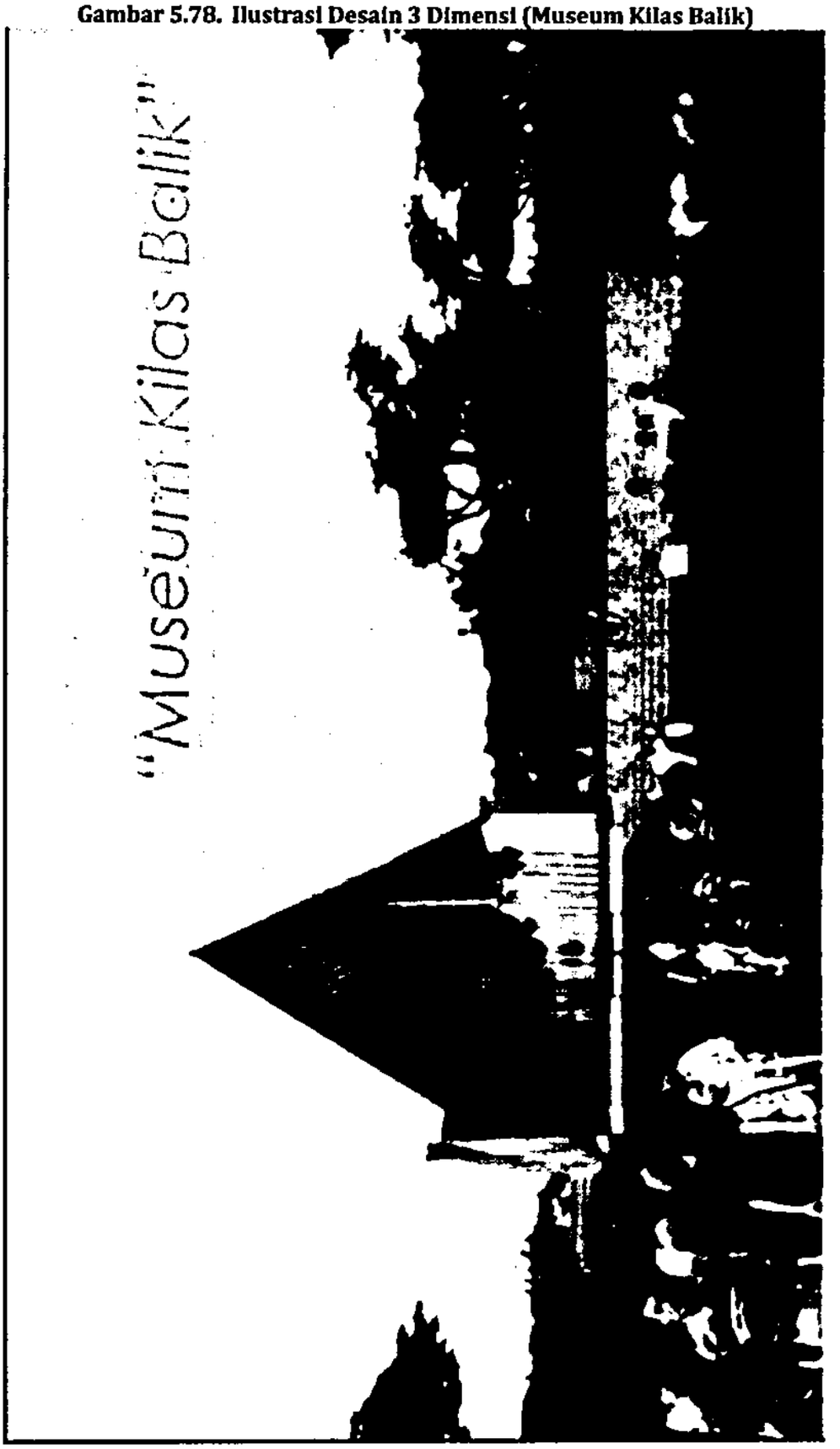


Gambar 5.76. Ilustrasi Desain 3 Dimensi Tapak Museum

Gambar 5.77. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Museum Kilas Balik)



Gambar 5.78. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Museum Kilas Balik)



Gambar 5.79. Ilustrasi Desain 3 Dimensi (Cottage Panceer Door)

BAB VI
RENCANA INVESTASI

Pada bab ini berisikan tentang Aspek perencanaan investasi, serta pola kerjasama operasioanal masing-masing intstansi yang berkepentingan dalam kegiatan ini guna terwujudnya penyusunan pekerjaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

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 alat mobilisasi dana investasi masihg – masing pemangku kepentingan dalam pengendalian pelaksanaan sesuai dengan kapasitas dan perannya dalam suatu sistem wilayah yang disepakati bersama, sehingga dapat tercapai kerjasama untuk mengurangi berbagai konflik kepentingan dalam investasi/pembiayaan. Rencana investasi juga mengatur upaya percepatan penyediaan dan peningkatan kualitas pelayanan prasarana/sarana suatu lingkungan/kawasan.

6.1. ASPEK PERENCANAAN INVESTASI

Paket investasi merupakan susunan program pengembangan dan investasi pembangunan yang dapat ditawarkan kepada para stakeholders yang berkepentingan. Dalam rencana investasi kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan ini diarahkan pada fungsinya sebagai kawasan yang mendukung kegiatan perkotaan pacitan di samping itu, rencana kegiatan yang ada ditekankan pada penataaan kawasan pantai dan kegiatan sosial budaya,penataan bangunan dan lingkungan dan penyehatan lingkungan pada kawasan perencanaan tepatnya di kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door, yang sinergis dengan fungsi ruang terbuka hijau. Sehingga dalam rencana investasikawasan kawasan Teleng Ria Dan Pancer Doorterdapat beberapa program penangananya itu :

6.1.1. Indikasi Program Investasi Lintas Sektorai

Program investasi mencakup berbagai macam program atau kegiatan baik yang merupakan investasi pembangunan oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat harus dapat memenuhi antara lain sebagai berikut :

1. *Tolak* ukur *atau Kuantitas* pe*kerjaan*

   Program investasi yang diterjemahkan dalam berbagai macam kegiatan tersebut harus dapat memenuhi tolak ukur atau kuantitas pekerjaan yang ditetapkan dengan memenuhi standart tertentu baik kuantitas maupun mutu sesuai dengan kesepakatan serta tujuan yang diharapkan, perencanaan maupun dokumen perencanaan. Kegiatan-kegiatan yang akan dirinci harus dibedakan antara pembiayaan oleh pemerintah, dan oleh pihak swasta agar dapat dievaluasi dan disinkronkan.

   Program-program yang diterapkan dapat berupa program fisik maupun program pengawasan (yang mungkin dibiayai oleh swasta itu sendiri sesuai dengan kesepakatan).

   Harus dapat ditampung pula sebuah bentuk program dengan pola pengawasan oleh masyarakat dengan memberdayakan perangkat di masyarakat yang ada seperti karang taruna, RT, RW dan sebagainya.

2. *Besaran* renc*ana* pemb*iayaan*

   Rencana pembiayaan besarannya harus dapat disesuaikan dengan pembiayaan pemerintah apabila direncanakan dibiayai sendiri oleh pemerintah. Apabila berasal dari pihak swasta harus disepakati bersama baik oleh pemerintah setempat, masyarakat maupun swasta yang akan menanamkan modalnya.

   *B*esaran modal yang dibutuhkan untuk pembiayaan investasi meliputi pembiayaan untuk pengadaan dan pembangunan fisik maupun non fisik seperti pengendalian dan pengawasan. Pembiayaan juga harus mencakup overhead maupun biaya akibat perubahan fisik maupun perubahan harga sebesar masing-masing 10%.

3. Per*kiraan* wa*ktu* pe*laksanaan*

   Perkiraan waktu pelaksanaan dihitung dari kuantitas pekerjaan dibagi sumber daya yang ada. Perkiraan waktu pelaksaanaan harus disepakati oleh pihak pemerintah maupun swasta apabila dipilih pola kerjasama swasta-pemerintah dan didasarkan pada kuantitas dan kualitas yang diinginkan oleh kedua belah pihak maupun masyarakat. Perkiraan waktu meliputi antara lain durasi, de*adline* yang dapat berdasar pada waku-waktu bersejarah, penting serta meliputi pula waktu penyesuaian serta tahapan yang ada.

4. *Kesepakatan sumber pendanaan*

Kesepakatan sumber pendanaan seperti yang sudah sering disebutkan diatas dapat diperoleh dari baik itu murni oleh pihak pemerintah apablia pekerjaan merupakan program yang bersifat rahasia, membutuhkan kontrol lebih tinggi atau merupakan program penting yang sumber pendanaannya harus didanai oleh pemerintah misalkan street furniture yang akan mengidentifikasikan visi dan misi tertentu sehingga tidak diperkenankan dibuka oleh swasta yang tentunya akan ada imbalan terrtentu misalkan pemasangan merk atau produk dari swasta tersebut

Dalam skenario strategi program pembiayaan, akan dijelaskan penetapan paket kegiatan yang akan dilaksanakan di kawasan Teleng Ria dan Pancer Door pada tiap jangka waktu pentahapannya (10 tahun, dan dijabarkan dalam program tahunan), disertai dengan rincian sumber pembiayaannya, besaran investasi yang dibutuhkan dan pelibatan masing-masing pelaku pembangunan. Dalam skenario pembiayaan, juga meliputi Program Investasi Masyarakat Dunia Usaha dan Pemerintah. Disamping itu, juga akan dijelaskan tentang pola penggalangan investasinya.

Alokasi waktu perencanaan implementasi Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan kawasan kawasan Teleng Ria dan Pancer Door hanya dibatasi, 10 tahun saja. Oleh karena itu, untuk menyusun program investasi kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door, akan disusun secara realistis dengan melihat kondisi dan potensi yang ada, khususnya di Kecamatan yang bersangkutan dengan wilayah perencanaan sendiri.

Pengembangan kawasan rencana didasarkan pada sektor dan sub sektor yang perlu diprioritaskan pelaksanaannya. Ditinjau terhadap urgensi serta tingkat permasalahannya, prioritas pembangunan pada kawasan rencana yaitu kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door disusun berdasarkan urutan sebagai berikut:

a. Pembangunan mendesak; yaitu pembangunan sektor dan subsektor guna menanggulangi masalah utama yang menyebabkan terjadinya masalah lainnya. Bila tidak segera ditanggulangi, akan menimbulkan masalah lebih besar dan semakin sulit diatasL
b. Pembangunan yang diprioritaskan; yaitu pembangunan sektor dan sub sektor yangdiharapkan dapat menggerakkan mekanisme percepatan pertumbuhan danperkembangan sektor utama kota dan kawasan rencana yang berdampak positif. Hal ini meliputi : permasalahan pengembangan kawasan, penyediaan fasilitas sarana dan prasarana yang dibutuhkan
c. PembangunanStrategis;yaitu pembangunansectordan sub sektor penting yang memberikan implikasi struktural dalam jangka panjang sesuai dengan tujuan

pembangunan masyarakat ke arah yang lebih baik. Hal ini meliputi : fasilitas penertiban penggunaan tanah dan bangunan, pengadaan utilitas yang memadai, dan lain-lain.

d. Pembangunan pelengkap; yaitu pembangunan sektor dan sub sektor yang tidak bersifat kebutuhan dasar, tetapi dipandang perlu untuk dibangun sesuai dengan kemampuan dan potensi wilayah. Hal ini meliputi: fasilitas rekreasi, pembangunan pusat kegiatan olah raga dan pembangunan pusat kegiatan kemasyarakatan.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka bagi kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, dibutuhkan suatu langkah-langkah prioritas penanganan seperti di bawah Ini:

a Perem*ajaan*

Merupakan tindakan penambahan/perbaikan, peningkatan kualitas lingkungan dan penyesuaian kondisi lingkungan sesuai dengan peruntukkan tanah menurut Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Teleng Ria dan Pancer Door. Tindakan ini meliputi perbaikan lingkungan permukiman yang ada atau berubah peruntukan fungsi tanahnya, serta melakukan rehabilitasi terhadap prasarana kota yang ada, seperti jalan, saluran pematusan, dan lain-lain.

b. Pem*bangunan*

Merupakan upaya mendirikan atau membuat bangunan pada areal yang belum terbangun yang telah ditetapkan sesuai dengan peruntukannya dan pengembangan jaringan jalan guna merangsang pembangunan fisik. Pembangunan pada koridor ini lebih ditekankan pada penambahan landmark sebagai identitas kota di kawasan tersebut Termasuk juga dalam kategori ini adalah peningkatan kualitas jalan sepanjang koridor di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door.

c. Pen*yesuaian Terhadap Rencana Kota*

Merupakan pembenahan fungsi peruntukan tanah sesuai dengan rencana tata ruang kota dan usaha pengembangan koridor kawasan rencana. Tindakan ini dapat berbentuk misalnya: pemutihan pada bangunan yang belum memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) jika penempatan bangunan tersebut telah sesuai dengan rencana tata ruang kota yang telah ditetapkan.

d. *Meningkatkan Administrasi* Pem*bangunan Kota*

Merupakan persiapan segi-segl administrasi pembangunan kota guna mendukung tercapainya tertib pembangunan dalam rangka pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door.

Implementasi Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door dalam konteks pelaksanaan tahapan pembangunan dan skala

prioritas terwujud dalam penentuan Prioritas Pelaksanaan, Tingkat ke-Strategisan, dan Kebutuhan Pembangunan Mendesak. Prioritas Pelaksanaan adalah sebagian rencana yang karena satu atau beberapa alasannya menempati urutan prioritas utama dalam rencana pentahapan pembangunan, sehingga menjadikan prioritas tersebut dipilih untuk dikembangkan atau diadakan terlebih dahulu daripada prioritas yang lainnya.

Tingkat ke-Strategisan adalah sebagian rencana yang karena satu atau beberapa keterkaitan dengan alokasi ruang sekitarnya mempunyai dampak besar terhadap perkembangan koridor kawasan rencana secara keseluruhan apabila ditangani.

Kebutuhan Pembangunan Mendesak adalah sebagian rencana yang karena satu atau beberapa keterkaitan dengan alokasi ruang sekitarnya membutuhkan penanganan pembangunan yang mendesak. Jadi skala strategis merupakan sebagian rencana yang diperhatikan sehubungan dengan dampak perkembangan tersebut Dalam hal inl skala strategis tidak selalu harus sekaligus merupakan skala prioritas dan sebaliknya, sedangkan skala mendesak dapat sekaligus menjadi skala prioritas maupun skala strategis.

Untuk menentukan skala prioritas dalam rangka pengembangan unit lingkungan di kawasan rencana, akan diuraikan beberapa hal tentang : bagaimana dasar menentukan skala prioritas dan skala prioritas mana yang terpilih.

a. Dasar Penentuan Skala Prioritas

Dalam menentukan skala prioritas, didasarkan pada kriteria sebagai berikut:

1. Obyek

   Bagaimana kondisi dan peranan obyek yang akan dijadikan sebagai prioritas ini, khususnya peranannya terhadap wilayah yang lebih luas.

2. Sarana Prasarana

   Bagaimanakondisi sarana dan prasarana yang ada. Semakin parah tingkat pelayanan sarana dan prasarana yang ada akan semakin berpeluang untuk dijadikan sebagai prioritas.

3. Daya Dukung Lingkungan

   Apabilarencana tersebut menjadi prioritas pembangunan, apakah lingkungan sekitarnya mempunyai daya dukung yang cukup sehingga pembangunan tidak sia-sia.

b. Penentuan Kawasan Prioritas

Dalam penentuan prioritas rencana pelaksanaan di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan telah ditentukan bahwa prioritas utama adalah

perbaikan dan pengadaan sarana dan prasarana yang ada di koridor rencana. Hal ini menjadi skala prioritas utama untuk dikembangkan karena, dengan pelaksanaannya akan mendukung kelancaran dari sektor-sektor yang lain di wilayah perencanaan.

Pengembangan fisik dan pengembangan program perlu disusun secara strategis. Strategi yang dimaksud menyangkut tahapan dan keterlibatan serta dukungan pihak-pihak yang berada dalam pembangunan kepariwisataan sebagai satu sistem yang saling terkait dan utuh. Secara umum tahapan kegiatan pembangunan yang dilakukan meliputi : persiapan, pelaksanaan dan pemantauan serta evaluasi.

Bentuk-bentuk kegiatan yang tercakup dalam pelaksanaan rencana penataan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door dapat dibedakan menjadi empat jenis yaitu pembangunan baru, penyusunan rencana tata ruang lebih rinci, persiapan aspek administrasi dan pelaksanaan rencana. Pembangunan baru merupakan kegiatan-kegiatan mendirikan atau membuat bangunan pada arealyang telah ditetapkan sesuai dengan peruntukan, danpengembangan infrastruktur guna merangsang pembangunan fisik. Penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan yang lebih rinci sesuai dengan jenjang perencanaan tata ruang kota sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri PU Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Penyusunan RTBL, dibutuhkan agar rencana yang telah disusun lebih *applicable*. Aspek administrasipelaksanaan pembangunan perlu ditingkatkan sebagaipendukung pelaksanaan rencana kotayang telah disusun. Secara rinci program pembangunan di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door dirumuskan dalam waktu setahun, yang akan dilaksanakan dalam waktu 10 tahun, dari tahun 2014 sampai tahun 2019, yaitu:

- Tahap I : Tahun 2014-2015
- Tahap II : Tahun 2015-2016
- Tahap III : Tahun 2016-2017
- Tahap IV : Tahun 2017-2018
- Tahap V : Tahun 2018-2019

Rincian masing-masing indikasi program pelaksanaan RTBL kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 6.1. Indikasi Program RTBL kaw. Pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door

NO	TAHAP/TAHUN	PROGRAM
1	TAHAP 1 (2014-2015)	☑ Pengesahan Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan. ☑ Sosialisasi dan Publikasi Dokumen RTBL. ☑ Penataan RTH Publik

NO	TAHAP/TAHUN	PROGRAM
		☑ Pengadaan identitas kota berupa bangunan gerbang kawasan ☑ Penataan permukiman kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door ☑ Penagembangan Jaringan Jalan Pancer Door
2	TAHAP II (2015-2016)	☑ Penataan bangunan dan lingkungan di kawasan perencanaan untuk mengintegrasikan penggunaan lahan yang ada di kawasan perencanaan agar lebih bersinergi ☑ Pembangunan Museum SBY ☑ Pengembangan Kawasan Pancer Door (pengembangan Sitting Area Pancer Door, Pengembangan Parking Area, Pengembangan Food Court dan MiniMarket serta kios wisata) ☑ Kerjasama Swasta dengan Pemerintah derah dalam pengembangan dan Penataan Teleng Ria (kolam pancing, pasar ikan, pasar oleh-oleh, pasar kuliner) ☑ Penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan Pancer Doordalam bentuk penataan tampilan bangunan dan lingkungannya lebih harmonis dan menciptakan ciri khas karakter kawasan perencanaan
3	TAHAP III (2016-2017)	☑ Kerjasama Swasta dengan Pemerintah derah dalam pengembangan dan Penataan Teleng Ria ☑ Penataan parkir di sepanjang)alan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door ☑ Peningkatan Pedestrian ☑ Penertiban dan penataan Papan reklame dan elemen street furniture lainnya ☑ Penataan Vegetasi / Tanaman sepanjang koridor utama kota
4	TAHAP IV (2017-2018)	☑ Pengembangan Kawasan Pancer Door (Pengembangan Gedung Pertemuan, Cottage, Kolam Pancing dan wisata air) ☑ Pembangunan Halte / shelter ☑ Pengadaan bak sampah ☑ Pembuatan Papan nama Jalan ☑ Persiapan penyediaan sarana–prasarana pendukung kota ☑ Pembangunan PJU/ lampu jalan di jalan utama kota dan lampu taman di RTH Publik pada kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door. ☑ Pembukaan akses penyandang cacar dl pedestrian, bahan beton bertekstur, railing besi.
5	TAHAP V (2018-2019)	☑ Pembuatan papan Informasi petunjuk kota ☑ Membuat pengaturan untuk mengontrol terjadinya alih fungsi lahan hijau menjadi lahan terbangun ☑ Penataan signage seperti, rambu, trotoar, penanda jalan ☑ Pengadaan pot tanaman + tanaman varlasl untuk penataan jalur hijau di jalur utama koridor jalan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door. ☑ Pengadaan fasilitas penunjang jalan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door

Sumber : Hasil Rencana Tahun 2014

Skenario dan pentahapan rencana paket investasi yang direkomendasikan terkait dengan skenario Rencana Program Investasi RTBLkawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan pengembangan struktur ruang kawasan perencanaan antara lain;

Tabel 6.2. Program Investasi Dan Pembiayaan RTBL Kawasan Pantai Teleng Ria Dan Pantai Pancer Door

NO	PROGRAM	KEGIATAN	SUB KEGIATAN	JANGKA WAKTU 5 TAHUN					ANGGARAN BIAYA (Rp.)	SUMBER PENDANAAN	INSTANSI TERKAIT
				1	2	3	4	5			
1.	Sosialisasi dan perumusan program	Sosialisasi PERBUB RTBL kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	PGD (3 pertemuan)	√					200.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan
2.	Penataan Ruang	Penataan Permukiman kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	Masterplan & DED Penataan Permukiman pada kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	√					800.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan
		Penataan RTH	Masterplan & DED RTH Publik	√					800.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan
			Pembangunan RTH Publik		√	√			2.000.000.000.	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
		Pengembangan RTH	Penataan Ruang Terbuka Hijau		√	√			300.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
		Pengembangan Ekonomi Lokal	DED Rest area		√				500.000.000.	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
3.	Bangunan	Penataan fasilitas pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door		√	√				1.000.000.000	APBN/ APBD Kabupaten Pacitan	Satker PEL/ DPU Kabupaten Pacitan
		Pengembangan Identitas kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	pembangunan gerbang kawasan di bagian barat koridor Jalan	√					625.610.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten

NO	PROGRAM	KEGIATAN	SUB KEGIATAN	JANGKA WAKTU 5 TAHUN					ANGGARAN BIAYA (Rp.)	SUMBER PENDANAAN	INSTANSI TERKAIT
				1	2	3	4	5			
			kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door								
			Pembangunan Halte / shelter				√		500.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
4	Jalan	Peningkatan Akses kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	Pembangunan Jalan		√	√	√	√	2.000.000.000.	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
			Peningkatan & Perbaikan Jalan		√				1.000.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
			Pembangunan Trotoar			√	√	√	1.000.000.000.	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
			Pengadaan median Jalan di sepanjang			√	√		300.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
			Pembangunan Trotoar			√	√		1.000.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan
5	Street Furniture	Pemasangan Nama Jalan			√	√			300.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
		Pemasangan Lampu Jalan			√	√			700.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
		Pemasangan Rambu Jalan			√	√			300.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten

NO	PROGRAM	KEGIATAN	SUB KEGIATAN	JANGKA WAKTU 5 TAHUN					ANGGARAN BIAYA (Rp.)	SUMBER PENDANAAN	INSTANSI TERKAIT
				1	2	3	4	5			
6	Lingkungan	Persampahan	Rencana pengelolaan sampah kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door		√				250.000.000.	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
			Pembangunan TPS			√			400.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PU Kabupaten
		Air Bersih	Peningkatan pelayanan air Minum dengan sistem perpipaan		√	√			1.000.000.0000	APBN	Satker Air Minum
			Penyusunan Rencana Pengelolaan Air Bersih di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door	√					250.000.0000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan
			Pembangunan : ☑ Reservoir ☑ Intake ☑ Sistem perpipaan			√			2.000.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	PDAM/DPU Kabupaten Pacitan
		Drainase	Perbaikan Saluran Drainase pada kawasan perencanaan		√				500.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	Satker PLP/ DPU Kab.Pacitan
			Pembangunan Saluran Drainase		√	√	√	√	1.000.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan

NO	PROGRAM	KEGIATAN	SUB KEGIATAN	JANGKA WAKTU 5 TAHUN					ANGGARAN BIAYA (Rp.)	SUMBER PENDANAAN	INSTANSI TERKAIT
				1	2	3	4	5			
		Air Limbah	Penyusunan Rencana Pengelolaan Air Limbah Rumah Tangga di Kabupaten Pacitan			√			250.000.000	APBD Kabupaten Pacitan	DPU Kabupaten Pacitan
			Pembangunan MCK Septitank Komunal pada kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door			√	√	√	9 00.000.000	APBN	Satker PLP

Sumber : *Hosil* Rencana Tahun 2014

Tabel 6.3. Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Gerbang Pancer Door

Kegiatan : Pembangunan Pintu Gerbang Pancer Door Teleng Ria

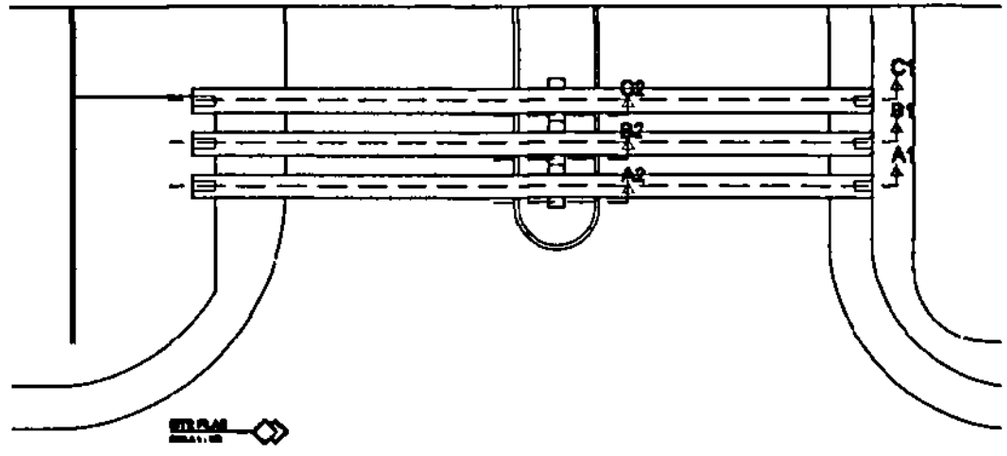
Lokasi : Pacitan

Tahun : 2014

No.	Jenis Pekerjaan	IML Volume	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah Harga (Rp.)	Total Harga (Rp.)
1	Pekerjaan Pendahuluan					3,500,000.00
1	Mobilisasi	1.00	Is	3,500,000.00	3,500,000.00	
II	Pekerjaan Tanah					147,871,390.50
1	Galian tanah biasa sedalam 3 m	40.50	m^3	57,860.00	2,343,330.00	
2	Pengeboran Diameter 30 cm Untuk Pondasi Stros	18.00	ml	450,000.00	8,100,000.00	
3	Urugan pasir	4.61	m^3	128,360.00	592,060.50	
4	Urugan sirtu padat untuk peninggian lantai bangunan	1,080.00	m^3	126,700.00	136,836,000.00	
III	PEKERIAAN PASANGAN					
1	Pasangan bata merah tebal 1/2 bata, 1 Pc : 4 Ps	18.20	m2	102,046.10	1,857,239.02	
2	Pasang dinding batu tempel hitam	251.80	m2	209,694.50	52,801,075.10	
3	Acian	123.30	m2	23,425.00	2,888,302.50	
4	Benangan	348.00	ml	20,516.70	7,139,811.60	
IV	Pekerjaan Beton					329,037,519.58
1	Pas.box U beton bertulang ukuran dalam 80 x 90 cm, t = 7.Scm (U80/90-120)		m^1			
2	Beton mutu fc'=7,4 Mpa (K100) slump (12 ± 2) cm, w/c = 0,87(dengan molen)	6.46	m^3	872,608.68	5,634,870.57	
3	Beton mutu fc'=21,7 Mpa (K250) slump (12 ± 2) cm, w/c = 0,56(dengan molen)	57.77	m^3	1,055,192.47	60,953,193.16	
4	Pembesian dengan besi ulir	11,553.00	kg	18,524.00	214,007,772.00	
5	Pasang bekisting untuk pondasi (2x pakai)	22.50	m^2	138,760.00	3,122,100.00	
6	Pasang bekisting untuk plat lantai /atap (2x pakai)	60.90	m^2	330,985.00	20,156,986.50	
7	Sloof beton bertulang (200 kg besi + bekisting)	1.35	m^3	4,887,747.00	6,598,458.45	

No.	Jenis Pekerjaan	JML Volume	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah Harga (Rp.)	Total Harga (Rp.)
8	Balok beton bertulang (200 kg besi + bekisting)	2.70	m^2	6,875,607.00	18,564,138.90	
IV	Pekerjaan Pengecatan					15,036,862.15
1	Pengecatan tembok baru eksterior	123.30	m^2	50,218.50	6,191,941.05	
2	Pengecatan besi	11.70	m^2	70,413.00	823,832.10	
3	Coating stone	251.80	m^2	31,855.00	8,021,089.00	
VI	Pekerjaan Lain - Lain					8,605,000.00
1	Pembersihan lokasi	1.00	Is	1,000,000.00	1,000,000.00	
2	Pasang Besi Mainan	11.70	m^2	650,000.00	7,605,000.00	
Jumlah Harga Konstruksi						568,737,200.45
PPn 10%						56,873,720.04
Total Biaya Konstruksi						625,610,920.49
Total Biaya Dibulatkan						625,610,000.00

Sumber : Hasil Perhitungan 2014



NAMA PEKERJAAN

KONSULTAN PERENCANA

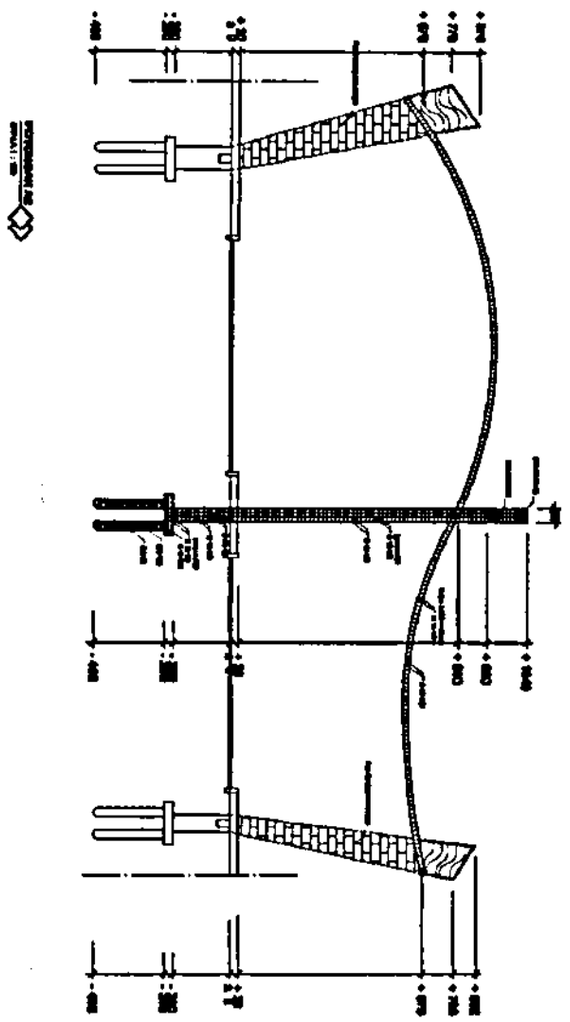
SELAT

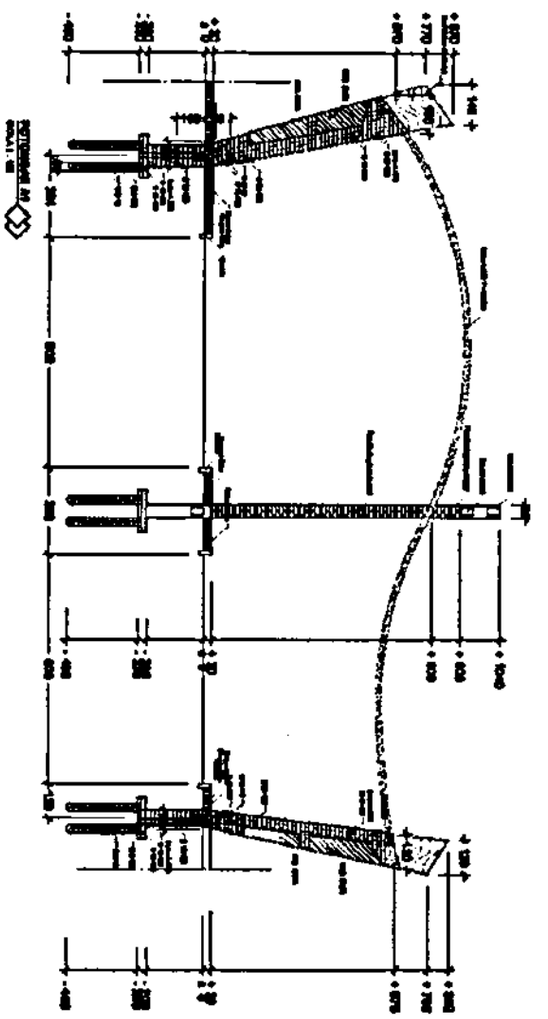
DIPERIKSA

NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : N

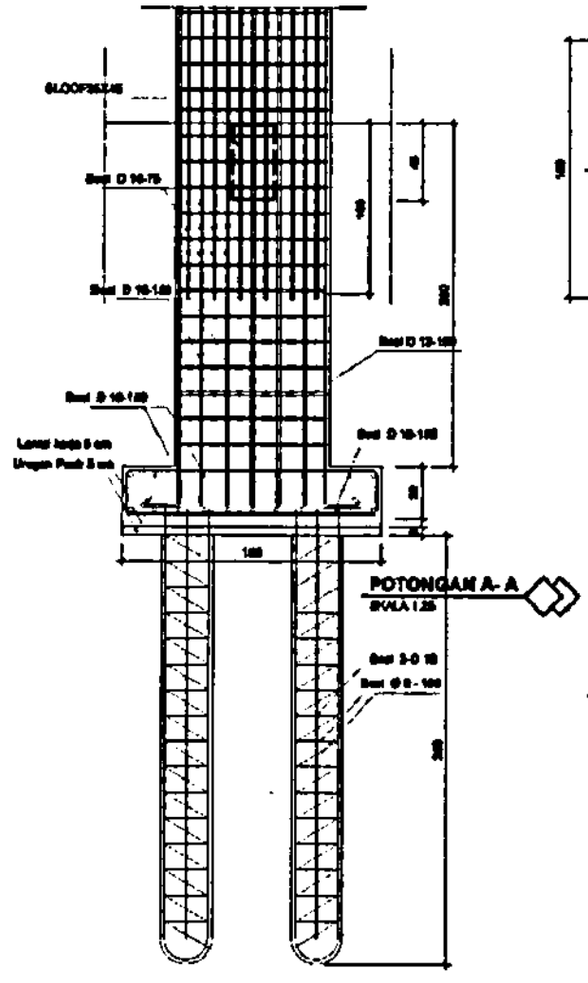
NOMOR GAMBAR	NO. LEMBAR	JML. LEMBAR
A/B		

Halaman | VII-14

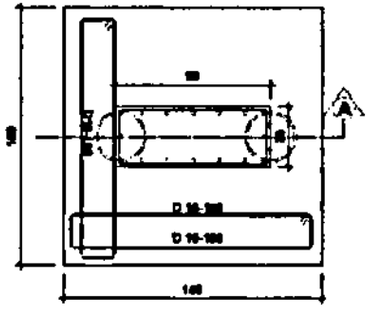




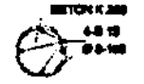
NO.	KODE GAMBAR	LAY OUT	NAMA GAMBAR					
	NO. LEMBAR							
	JML. LEMBAR	1:150	SKALA					



POTONGAN A- A
SKALA 1:25

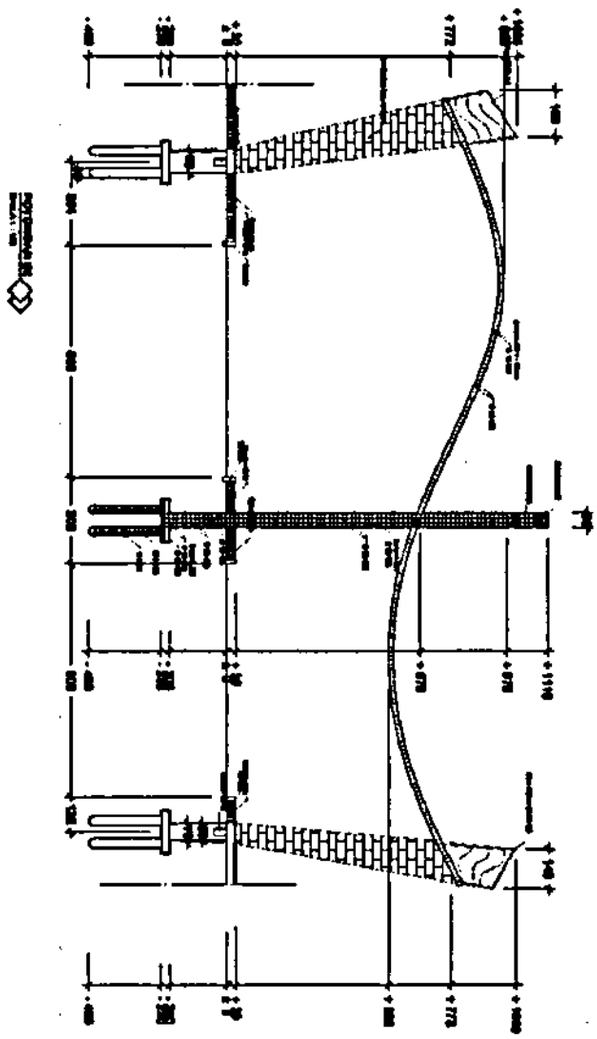


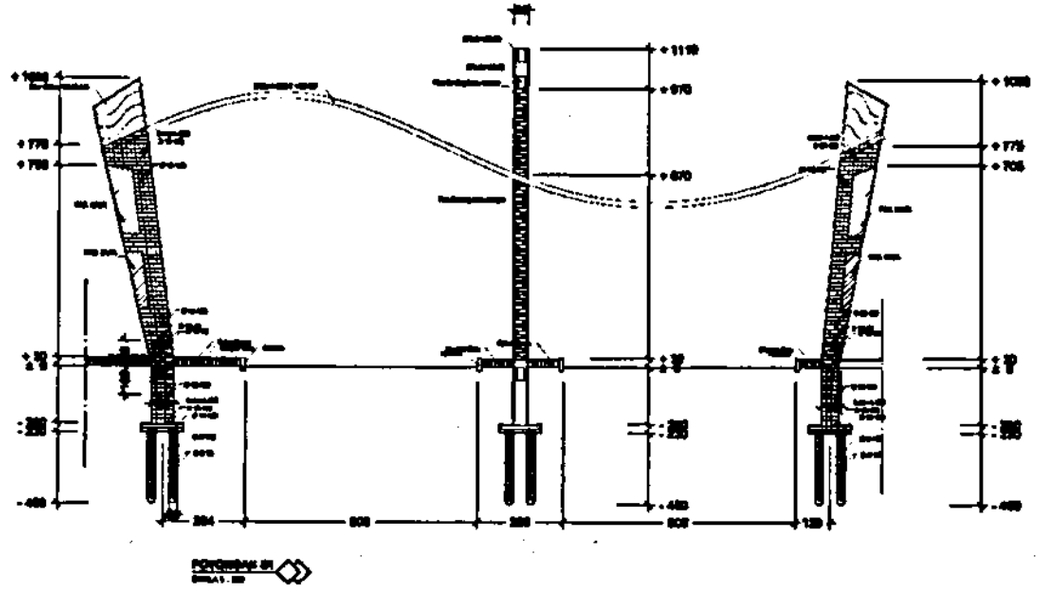
FOOT PLAT P1 180X180
SKALA 1:25



STROS D 30
SKALA 1:25

NAMA PEKERJAAN	
KONSULTAN PERENCANA	
DIBUAT	
DIPERIKSA	
NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : 100
KODE GAMBAR	NO. LEMBAR / JML. LEMBAR
AR6	



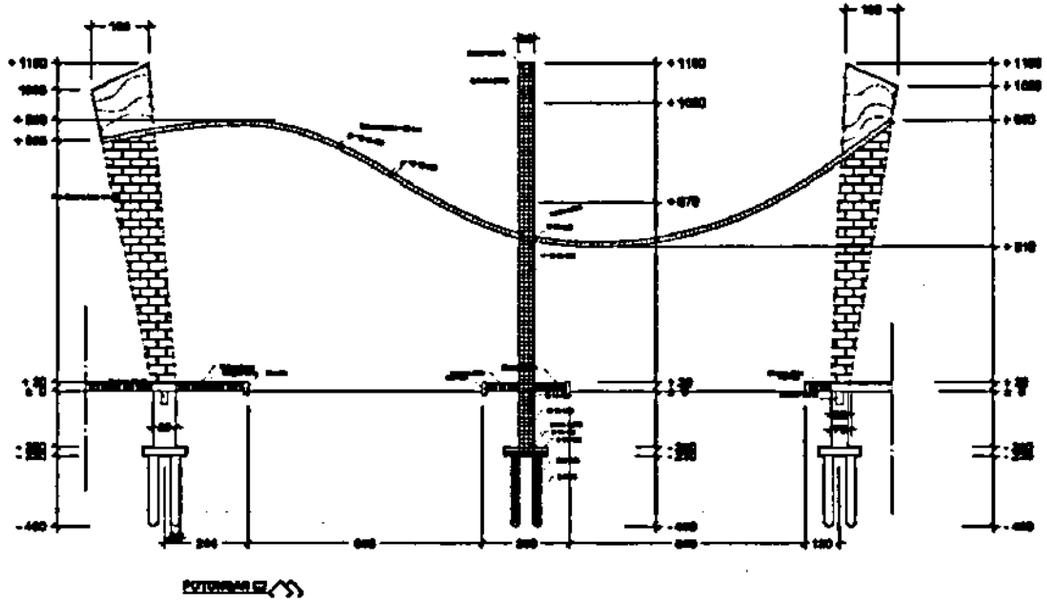


NAMA PEKERJAAN
KONSULTAN PERENCANA
DIBUAT
DIPERIKSA

NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : NS

KODE GAMBAR	NO. LEMBAR	JML. LEMBAR
AKB		

NAMA GAMBAR	LAT DOT		
NO. GAMBAR			
JML. LEMBAR	SKALA 1:75	NAMA GAMBAR	
		DIGAMBAR	
		DIBUAT	
		DIPERIKSA	
		DISETUJUI	



NAMA PEKERJAAN	
KONSULTAN PERENCANA	
SELAT	
DIPERIKSA	
NAMA GAMBAR	SKALA
LAY OUT	1 : 50
KODE GAMBAR	NO. LEMBAR	JML. LEMBAR
A10		

6.1.2. Pola-Pola Penggalangan Dana dan Tata Cara Penyepakatan dan Pembiayaan Investasi

A. Pola-pola penggalangan dana

Pola-pola penggalangan dana dapat dicapai dengan berbagai macam cara antara lain :

- Melalui pola penggalangan dana dari masyarakat
- Melalui pola kerjasama swasta-pemerintah seperti KSO : BOT, BOOT dan BOO.
- Melalui pola penggalangan dana dari dana luar negeri baik bersifat bantuan maupun pinjaman.
- Melalui dana dari pemerintah sendiri baik dari APBD, maupun APBN, serta baik dari pemerintah Kabupaten maupun pemerintah provinsi.

Diperlukan pula peran aktif baik oleh masyarakat ataupun aparat pemerintah apabila dimungkinkan sebuah tim suksesi balk itu melalui penelitian-penelitian maupun diplomasi serta kerjasama timbal balik yang akan mendorong percepatan penggalangan dana khususnya dana dari luar negeri.

B. Tata Cara Penyepakatan Persiapan Investasi

Tata cara persiapan dan penyepakatan investasi, termasuk langah, pelaku dan perhitungan teknis yang dibutuhkan untuk menunjang rencana investasi. Meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Melakukan studi pendahuluan maupun studi kelayakan dengan mempertimbangkan hal-hal antara lain sosial, budaya, ekonomi, pengembangan kawasan berpotensi maupun komersil serta melakukan kajian lebih detail tentang desain fisik maupun teknis pelaksanaan.
2. Menyusun program-program dengan lebih rinci serta menyusun Kerangka Acuan Kerja yang mendetail sebagai acuan bagi pihak pelaksana.
3. Mengamanatkan konsistensi produk perencanaan kota yang ada khususnya Rencana Tata Bangunan Lingkungan sebagai produk acuan awal bagi pendesainan atau perancangan lebih rinci lagi pengembangan kawasan perencanaan.
4. Melakukan diskusi, seminar maupun sosialisasi aktif kepada masyarakat maupun elemen pemerintahan agar didapatkan format yang lebih baik memuat segala aspirasi yang ada.
5. Melakukan proses prakualifikasl, maupun kualifikasi terhadap pihak swasta yang serius untuk menanamkan modal pada wilayah perencanaan dengan mempertimbangkan kriteria-kriteria antara lain keuangan yang dimiliki swasta, reputasi dan pengalaman pihak swasta, pembagian keuntungan yang ditawarkan

apabila ada, serta dukungan kemampuan dan latar belakang perusahaan swasta tersebut

6. Pelaku-pelaku pengembangan wilayah perencanaan merupakan elemen masyarakat pemerintah, swasta yang mengertl dan memahami kawasan perencanaan.
7. Melakukan perhitungan teknis yang disetujui oleh berbagai elemen yang ada.

C. Justifikasi Kelayakan Ekonomi

Dalam rencana investasi pada tahap pengembangan ini dibutuhkan adanya justifikasi kelayakan ekonomi yang menuntun para pemangku kepentingan untuk memperolehnya. Dibutuhkan pula pemisahan usulan perencanaan lingkungan yang memisahkan jenis paket berjenis cost recovery, non cost recovery, dan pelayanan publik. Hal ini dimaksudkan agar proses investasi dapat dipilahkan antara yang murni program pelayanan publik ataukah untuk kepentingan cost recovery atau pengembalian atas investasi yang telah dikeluarkan misalkan untuk kepentingan komersialisasi.

Kelayakan ekonomi memudahkan para pelaku khususnya untuk paket program cost recovery karena adanya kepentingan akan pengembalian dari investasi yang telah dikeluarkan. Dengan demikian akan membuat rincian pembiayaan, (titik impas) Break Even Point dan sejenisnya yang memperhitungkan dari sudut pandang ekonomi akan keuntungan dari program pembangunan tersebut, serta pengembalian yang diharapkan.

Untuk itu dibutuhkan kerjasama antara pemerintah yang menuntun pihak swasta dalam memperoleh informasi dan data yang dibutuhkan untuk melakukan studi kelayakan ekonomi tersebut sehingga diharapkan didapatkan hasil yang diharapkan kedua belah pihak. Bagi pihak pemerintah tentunya untuk meningkatkan pelayanan terhadap publik sedangkan dari pihak swasta yaitu pengembalian modal atau keuntungan dalam bentuk yang lain yang kesemuanya harus disepakati dengan baik oleh kedua belah pihak.

6.1.3. Tata Cara Penyiapan Dan Penyepakatan Investasi

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 Biasa

- *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 Luar Biasa

- 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 luar 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.

C. 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.

D. 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.

E. Bangunan Pertokoan - 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.

F. 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.

6.1.4. Skenario Strategi Rencana Investasi

Untuk menunjang kebutuhan terhadap pengembangan di kawasan rencana, diperlukan rencana serta strategi yang matang terhadap investasi yang akan diterapkan pada wilayah perencanaan. Salah satu kepentingan yang mendasar dari sebuah investasi yaitu menerapkan kepentingan pembangunan secara jangka panjang serta jangka menengah dengan didukung oleh strategi yang memadai baik itu dengan investasi oleh pihak pemerintah Kabupaten Pacitan sendiri maupun investasi dari pihak swasta.

Sebagai langkah awal untuk kebutuhan pengembangan dan mendorong percepatan pengembangan kawasan perencanaan dan meningkatkan investasi yang memadukan antara potensi kawasan yang ada dengan modal atau biaya. Kedua sisi tersebut merupakan hal terpenting dalam merencanakan sebuah strategi investasi jangka jangka panjang dan menengah yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan.

Rencana investasi disusun berdasarkan Rencana Tata Bangunan Lingkungan dengan memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan atau kawasan. Selain

itu sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan ataupun menghitung tolak ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

Rencana investasi menjadi alat mobilisasi dana Investasi masing-masing pemangku kepentingan dalam pengendalian pelaksanaan sesuai dengan kapasitas dan perannya dalam suatu sistem wilayah perencanaan sehingga dapat tercapai kerjasama untuk mengurangi berbagai konflik kepentingan dalam investasi/pembiayaan. Dan pada akhirnya rencana investasi akan juga mengatur upaya percepatan penyediaan dan peningkatan kualitas pelayanan prasarana dan sarana dari suatu lingkungan/ kawasan.

Untuk merealisasikan rencana dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat Kota Kecamatan Pacitan, dibutuhkan kondisi finansial yang cukup memadai. Oleh karena itu, dalam Bab ini akan dijelaskan bagaimana Program Investasi yang direncanakan untuk merealisasikan rencana tersebut. Program Investasi ini disusun sesuai dengan kebutuhan nyata Pemerintah Daerah Kabupaten Pacitan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam pembangunan/ penataan lingkungan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer DoorKabupaten Pacitan.

Program Investasi juga merupakan rujukan bagi pelaku pembangunan (*stakeholder*) untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitanataupun menghitung tolak ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan. Program investasi juga mengatur upaya percepatan penyediaan dan peningkatan kualitas layanan prasarana / sarana lingkungan. Program ini juga akan menjadi alat mobilisasi dana investasi masing-masing stakeholders dalam pengendalian pelaksanaan sesuai dengan kapasitas dan perannya dalam suatu sistem kota yang disepakati bersama, sehingga dapat tercapai kerja sama untuk mengurangi berbagai konflik kepentingan dalam investasi / pembiayaan.

Skenario rencana investasi pada kawasan perencanaan, adalah sebagai berikut :

A. Skenario Strategi Fisik (Bangunan Dan Lingkungan)

Keadaan fisik kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Doormembutuhkan pengembangan, dimana skenario fisiknya adalah sebagai berikut :

- Pada kavling perumahan luasannya tetap mempertahankan yang sudah ada atau beberapa rumah tinggal yang berada di lingkungan kegiatan perdagangan dan jasa dialihkan pada kegiatan komersial juga.
- Pada kavling fasilitas umum luasannya tetap mempertahankan luasan yang sudah ada pada saat ini dan tidak dikembangkan lagi atau ditambah lagi bangunannya.

- Pada kavling perdagangan luas kavling tetap seperti yang sudah ada dengan ketentuan pengembangannya harus merujuk pada pengembangan distrik sebagai satu kesatuan utuh.
- Untuk pengertian penggunaan lahan yang diarahkan maka perlu adanya penegasan pada peraturan yang telah ditetapkan terutama ijin penggunaan bangunan.
- Kawasan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Doordikembangkan sebagai kawasan komersial perdagangan dan jasa dengan skala regional yang menambah fasilitas dengan penambahan ciri khas dan Path yang khas.

B. Skenario Strategi Non Fisik

Skenario Strategis Non Fisik kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Doormembutuhkan pengembangan, dimana skenario Non fisiknya adalah sebagai berikut :

- Perkiraan jumlah penduduk untuk tahun yang akan datang digunakan berdasarkan target (target oriented, mengacu pada daya tampung wilayah berdasarkan kebijakan kepadatan penduduk), karena minimnya lahan untuk pengembangan secara ekstensifikasi, maka kependudukan di kawasan ini kurang padat sehingga diharapkan perkembangannya dapat tumbuh pesat.
- Perkembangan penduduk juga berpengaruh dengan aktifitas sosial ekonomi dan budaya dari masyarakat sekitarnya. Aktivitas sosial yang ada di wilayah perencanaan didominasi oiek aktifitas keseharian dari masyarakat sekitarnya. Penduduk asli yang ada di wilayah perencanaan, yaitu yang berada dl kawasan di belakang jalan umumnya tergolong masyarakat yang berbudaya agamis dan masih bersifat tradisional dalam arti warga masyarakat masih memegang teguh prinsip-prinsip ajaran agama, yang didominasi oleh agama kristen. Sedangkan untuk perumahan formal merupakan perumahan dengan pengelolaan yang dikelola sendiri secara mandiri oleh manajemen perrumahan sehingga mempunyai keteraturan baik dari pemenuhan fisik lingkungan maupun kegiatan non fisik.

C. Skenario Pelestarian Kawasan Perencanaan

Penggunaan lahan atau intensitas pemanfaatan lahan pada wilayah perencanaan diatur dalam rangka mengatur keserasian dan keseimbangan pada wilayah perencanaan. Beberapa elemen penggunaan lahan yang sangat vital untuk dilakukan pemantauan secara intensif yaitu :

- Ruang Terbuka Hijau, taman kota dan makam

- Sempadan sungai/kali
- Permukiman
- Bangunan umum
- Perdagangan dan jasa komersial

D. *Skenario Manajemen Kelembagaan*

Terkait dengan pertumbuhan ada perkembangan kawasan ini maka terdapat permasalahan-permasalahan yang terus bermunculan dan berkembang di masyarakat Diantara kecenderungan-kecenderungan tersebut diantaranya adalah perubahan tata guna lahan dan peruntukan bangunan dari semula sebagai fungsi perumahan menjadi fungsi perdagangan dan jasa. Maka dari itu diperlukan peran serta dinas dan instansi pemerintah sebagai pembina. Diantara dinas dan instansi tersebut yang memiliki kaitan tanggung jawab terhadap wilayah perencanaan adalah Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah, BAPPEDA, Satuan Polisi Pamong Praja, Dinas Pertamanan, Dinas Kebersihan, dan Kepolisian sektor setempat

6.2. POLA KERJASAMA OPERASIONAL INVESTASI

6.2.1. Bentuk Kerjasama Operasional (KSO)

A. 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 subsidai SLA secara berangsur akan berkurang, sehingga tingkat suku bunga akan mendekati tingkat suku bunga pasar.

B. 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 multirateral 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.

C. *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/*leosing*). 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 pelaksaaan proyek oleh pihak swasta melalui perbaikan teknologi dan kemampuan mamajemen yang berorientasi bisnis.

D. *Obligasi Pendapatan*

Meskipun masih dalam tahap uji coba, obligasl pendapatan termasuk dalam salah satu program yang diperkenalkan kepada PEMKAB dan BUMD. Obligasl adalah instrumen hutang yang dapat diterbikan oleh PEMKAB/BUMD secara langsung kepada investor pasar modal berdasarkan aturan, prosedur dan pengawasan dari BAPEPAM. Obligasl memuat persyaratan pinjaman dari investor pasar modal kepada PEMKAB/BUMD; termasuk jumlah obligasl, tingkat bunga, jadwal pembayaran kembali, jaminan, dan lain-lain yang dapat disesuaikan untuk investasi proyek tertentu.

Jika suku bunga obligasl berada pada nilai pasar, nilai jual untuk obligasl 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*.

E. *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.

6.2.2. Pertimbangan Pemilihan Jenis KSO

Sumber-sumber pembiayaan yang diperlukan dalam rangka pembangunan kawasan perkotaan bisa berasal dari pemerintah pusat, pemerintah propinsi, 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.

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).

2. Pembiayaan Dari Pemerintah Daerah

Pembiayaan oleh Pemerinah 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
- Kebijakasanaan 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 efektifftas 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.

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 mempengaruhl penerimaan bukan pajak bagi Pemerintah Daerah.

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.

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

BAB VII
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Pada bab ini berisikan tentang aspek pengendalian serta strategi pengendalian rencana dalam kegiatan ini guna terwujudnya penyusunan pekerjaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

7.1. ASPEK-ASPEK PENGENDALIAN RENCANA

Pengendalian pemanfaatan ruang dalam kerangka proses perijinan pada dasaruya merupakan suatu konfirmasl terhadap rencana atau usulan pemanfaatan ruang yang akan merubah atau mempertahankan fungsi utama kawasan, guna lahan, dan intensitas kegiatan. Pedoman pengendalian ini mengatur kegiatan pemanfaatan ruang dan perubahan fungsi yang di perbolehkan.

Upaya pengambilan keputusan pengendalian pemanfaatan ruang terhadap proses perkembangan yang berlangsung di kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, harus dipertimbangkan kriteria sebagai berikut :

- ☑ Fungsi utama kawasan dengan kesesuaian lahannya;
- ☑ Penggunaan lahan;
- ☑ Intensitas pembangunan;
- ☑ Penyesuaian lahan;
- ☑ Konflik fungsional antara peruntukan dengan kecenderungan perkembangan yang terjadi.

A. Prinsip Pengendalian

Fungsi utama blok peruntukan sebagaimana yang telah diatur dalam rencana tata ruang sedapat mungkin harus dipertahankan. Kegiatan pemanfaatan ruang yang diprioritaskan pada tiap blok peruntukan adalah kegiatan yang berkaitan lansung atau mendukung fungsi utama blok peruntukan tersebut yang telah ditetapkan Berdasarkan kriteria tersebut, maka kelonggaran/dispensasi yang diperbolehkan adalah :

2. Proses Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Proses penerbitan IMB disesuaikan dengan penggolongan meliputi:

a. IMB bangunan gedung pada umumnya

☑ Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah Inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana

1). Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten/Kota oleh pemohon di kantor pemerintah daerah.

2). Penyediaan dokumen rencana teknis siap pakai (prototip, dsb.) yang memenuhi persyaratan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten/Kota. Gambar rencana teknis diadakan/disiapkan oleh pemerintah daerah.

3). Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.

4). Pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi;

a) Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian/evaluasi, serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan.

b) Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.

5). Penetapan besarnya retribusi IMB

6). Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.

7). Penyerahan bukti penyetoran retribusi kepada pemerintah daerah.

8). Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memuiai pelaksanaan konstruksi.

9). Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

☑ Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret - sampai dengan 2 (dua) lantai -

a. Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten/Kota oleh pemohon di kantor pemerintah daerah.

b. Penyediaan dokumen rencana teknis yang dibuat oleh pemohon/pemilik (yang memiliki keahlian perencanaan bangunan gedung) dan terdaftar atau oleh penyedia jasa.

c. Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.

d. Pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi;
   (1) Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan.
   (2) Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki.
e. Penetapan besarnya retribusi IMB.
f. Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.
g. Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah daerah.
h. Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memuiai pelaksanaan konstruksi.
i. Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

☑ Bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana - 2 (dua) lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya

1. Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten/Kota oleh pemohon di kantor pemerintah daerah.
2. Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk luas tanah tertentu sesuai ketentuan daerah masing-masing
3. Penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya yang ditandatangani oleh gubernur/ bupati/walikota atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya.
4. Penyediaan dokumen rencana teknis.
5. Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis dan dokumen lain yang disyaratkan.
6. Pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi;
   - ❖ Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan.
   - ❖ Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.
7. Penetapan besarnya retribusi IMB.

8. Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.
9. Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah daerah.
10. Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memuiai pelaksanaan konstruksi.
11. Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

b. IMB untuk bangunan gedung kepentingan umum

- ☑ Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten/Kota oleh pemohon di kantor pemerintah daerah.
- ☑ Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk luas tanah tertentu sesuai ketentuan daerah.
- ☑ Penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya, yang ditandatangani oleh gubernur/bupati/walikota atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya.
- ☑ Penyediaan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL.
- ☑ Pengurusan persetujuan/rekomendasi dari instansi terkait.
- ☑ Penyediaan dokumen rencana teknis.
- ☑ Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis, dan dokumen lain yang disyaratkan.
- ☑ Pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi;
  - ❖ Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.
  - ❖ Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.
- ☑ Pengkajian dokumen rencana teknis
  - ❖ Pengkajian dokumen rencana teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - ❖ Dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki.
- ☑ Pelaksanaan dengar pendapat;
  - ❖ Pelaksanaan dengar pendapat publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - ❖ Dokumen rencana teknis yang belum memperhatikan hasil dengar pendapat publik dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.

☑ Pemberian nasihat dan pertimbangan teknis profesional.

☑ Penilaian/evaluasi dan persetujuan dokumen rencana teknis.

☑ Penetapan besarnya retribusi IMB.

☑ Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.

☑ Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah daerah.

☑ Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memuiai pelaksanaan konstruksi.

☑ Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

Bagan tata cara dan bagan alir proses penerbitan IMB untuk bangunan gedung kepentingan umum seperti pada Lampiran S dan Lampiran 6 pedoman teknis ini.

c. IMB Untuk bangunan gedung fungsi khusus

1) Penetapan sebagai bangunan gedung fungsi khusus oleh gubernur untuk bangunan gedung fungsi khusus di wilayah provinsi berdasarkan permohonan dari pemilik/pengguna bangunan gedung
2) Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten oleh pemohon di kantor pemerintah daerah.
3) Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk luas tanah tertentu sesuai ketentuan daerah.
4) Penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya, yang ditandatangani oleh gubernur/bupati/walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.
5) Penyediaan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL.
6) Pengurusan persetujuan/rekomendasi dari instansi terkait lainnya.
7) Penyediaan dokumen rencana teknis.
8) Pengajuan Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis dan dokumen lain.
9) Pemeriksaan kelengkapan dokumen administrasi;
   - ❖ Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.
   - ❖ Dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.

10) Pengkajian dokumen rencana teknis
   - ❖ Pengkajian dokumen rencana teknis;
   - ❖ Dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki;

11) Pelaksanaan dengar pendapat;
   - ❖ Pelaksanaan dengar pendapat publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
   - ❖ Dokumen rencana teknis yang belum memperhatikan hasil dengar pendapat publik dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapl/diperbaild.

12) Pemberian nasihat dan pertimbangan teknis profesional.

13) Penilaian/evaluasi dan persetujuan dokumen rencana teknis.

14) Penetapan besarnya retribusi IMB.

15) Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.

16) Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah daerah.

17) Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi.

IB) Penerimaan dokumen 1MB oleh pemohon.

3. Penerbitan Izln Mendirikan Bangunan Gedung Secara Bertahap

   Pada pembangunan bangunan gedung di kota yang berkembang pesat dan jadwal pelaksanaan konstruksi yang optimum, pemerintah daerah dapat mempertimbangkan penerbitan 1MB dengan tahapan yang merupakan satu kesatuan dokumen, sepanjang tidak melampaui batas waktu yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan Bangunan Gedung Secara Massal

   Pembangunan bangunan gedung secara massal, seperti bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret di satu kawasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Pembangunan dengan *Strata Title*

   Pembangunan bangunan gedung dengan *strata title*, seperti bangunan gedung rumah susun atau apartemen bertingkat mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait

6. Pelayanan Administrasi Izin Mendirikan Bangunan Gedung

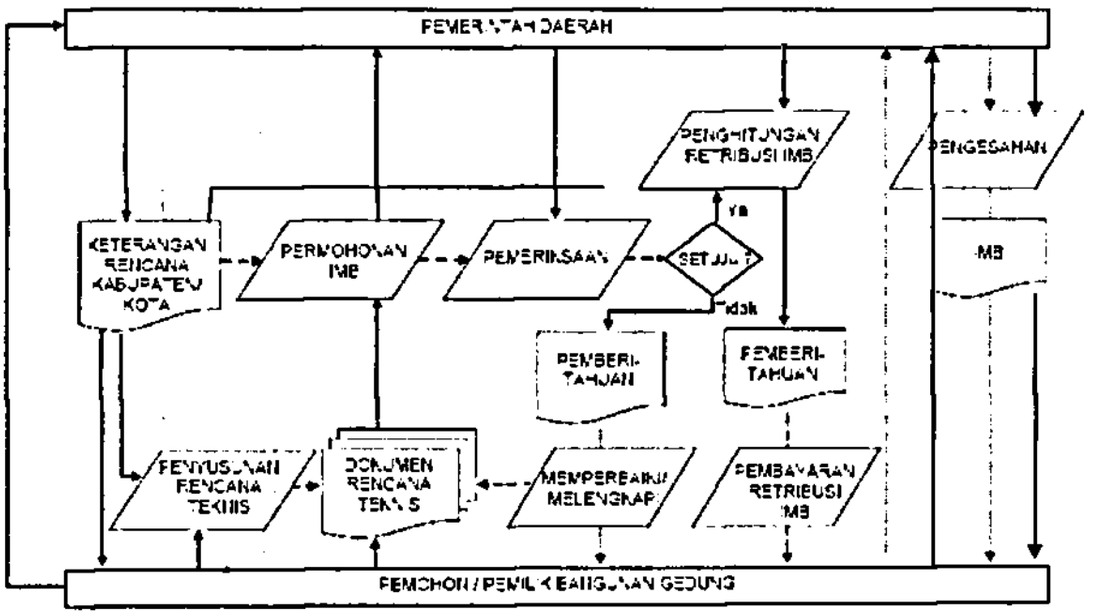
Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pelayanan administrasi IMB, untuk:

a. Pembuatan duplikat/kopi dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak, dengan melampirkan keterangan hilang tertulis dari instansi yang berwenang.

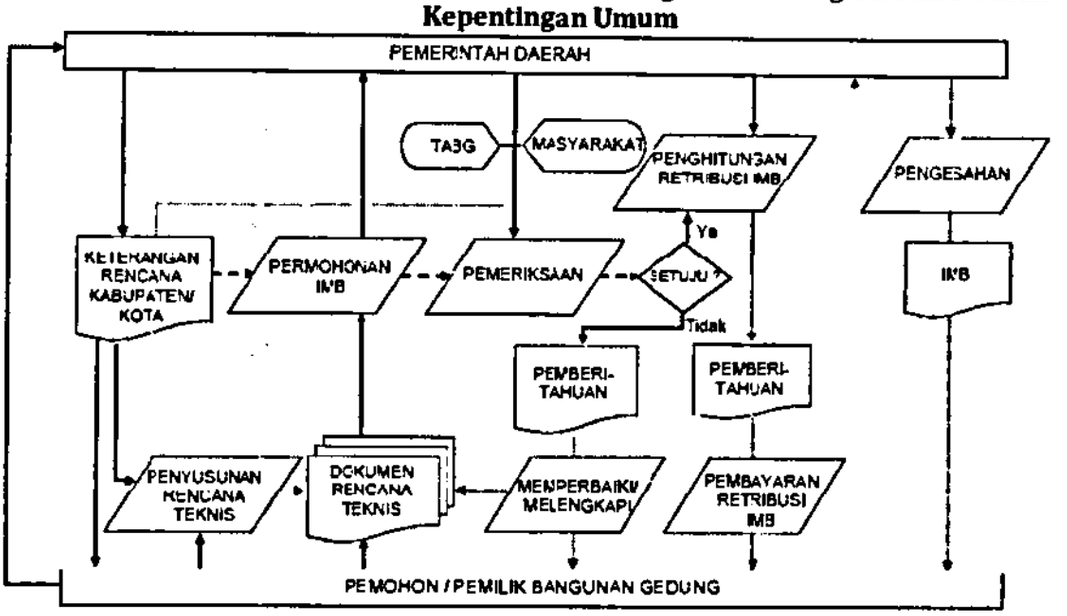
b. Pemecahan dokumen IMB sesuai dengan perubahan pemecahan dokumen IMB dan/atau kepemilikan tanah dan perubahan data lainnya, atas permohonan yang bersangkutan.

c. Bangunan gedung yang sudah terbangun yang belum memiliki IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB sesuai ketentuan daerah masing-masing.

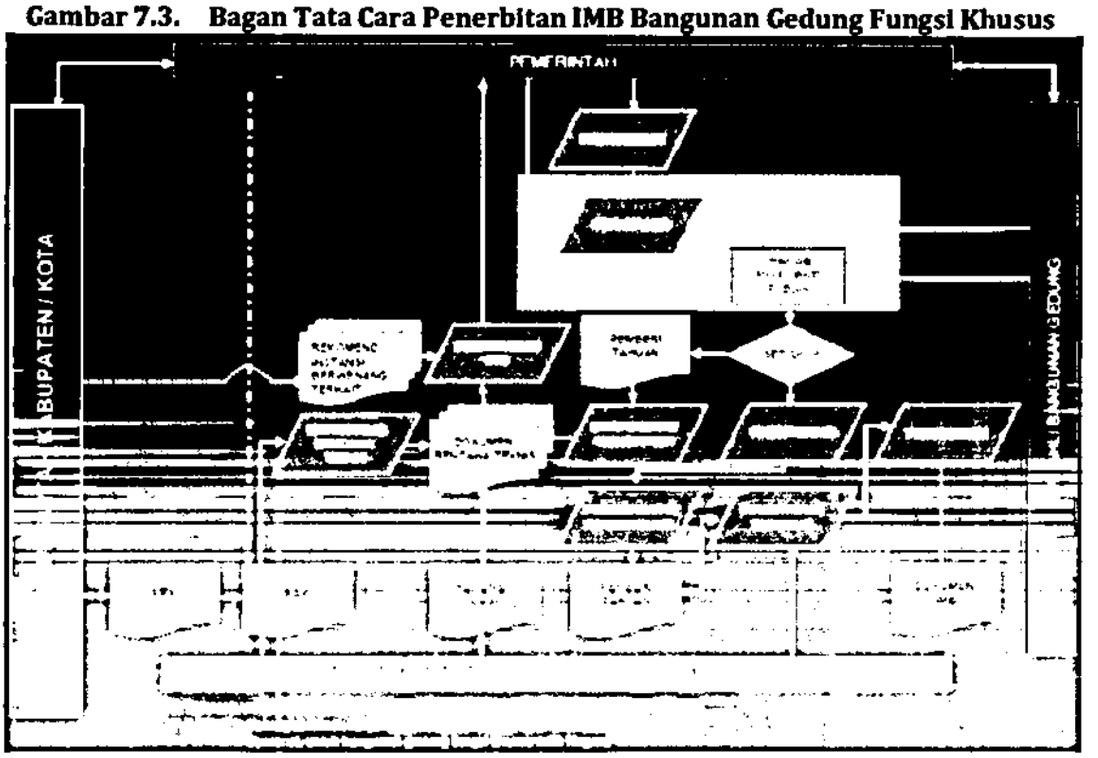
Gambar 7.1. Bagan Tata Cara Penerbitan IMB Bangunan Gedung Pada Umumnya



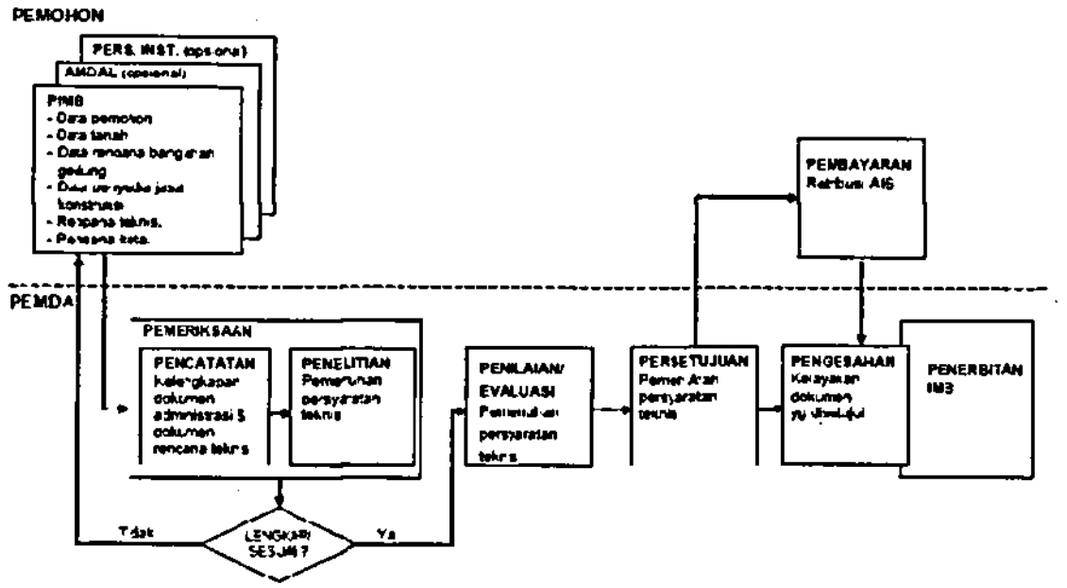
Gambar 7.2. Bagan Tata Cara Penerbitan IMB Bangunan Gedung Tertentu Untuk Kepentingan Umum



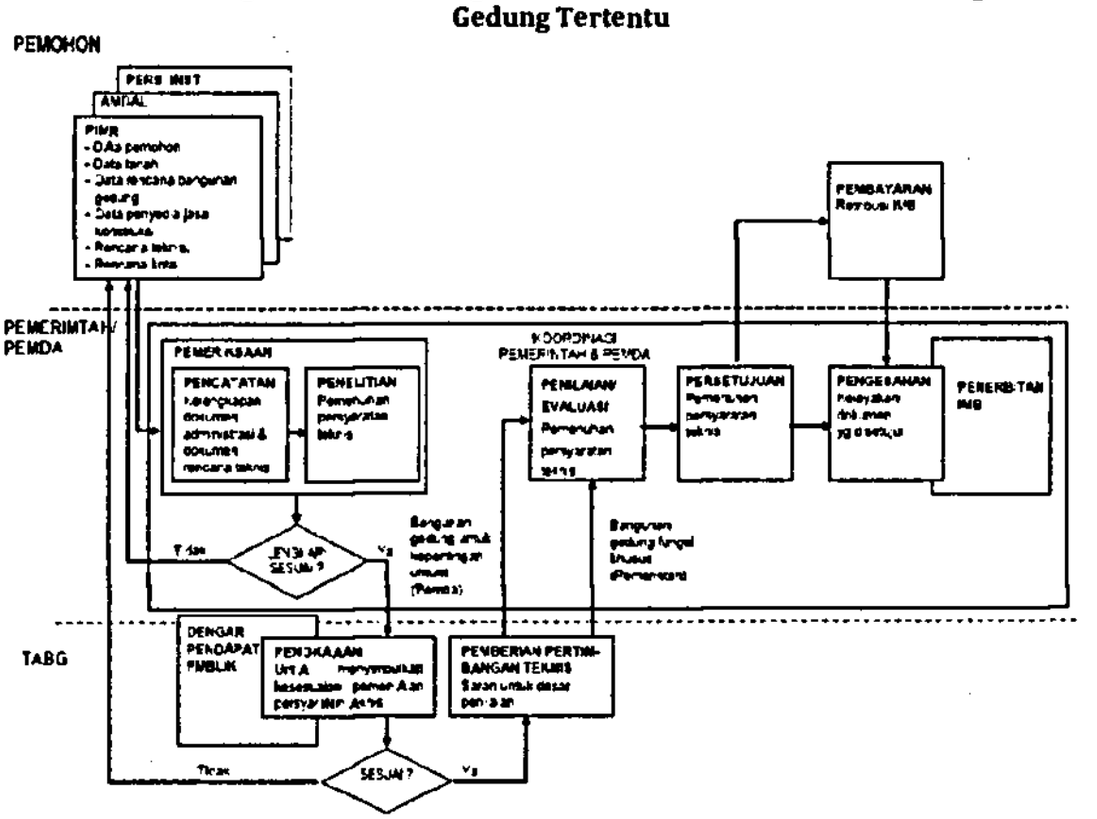
Gambar 7.3. Bagan Tata Cara Penerbitan IMB Bangunan Gedung Fungsi Khusus



Gambar 7.4. Bagan Tata Cara Pengesahan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung Umumnya



Gambar 7.5. Bagan Tata Cara Pengesahan Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung Tertentu



7.1.2. Arahan-Arahan Antislpatif Jika Terjadi Perubahan

Selain penjelasan di atas, pengklasifikasian bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung Persayaratan lain dalam pengklasifikasian bangunan gedung antara lain :

1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
2) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung
3) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah

Untuk arahan bangunan jika terjadi perubahan penggunaan laban, maka pemilik bangunan, maka diwajibkan untuk mengurus beberapa persyaratan antara lain :

1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
2) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
3) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang baru.
4) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung.
5) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

7.1.3. 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 disekitaruya, 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 kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, tidak hanya diwujudkan dalam kegiatan penyampaian aspirasi dan informasi pada tahap penyusunan rencana RTBL maupun dokumen yang lain, akan tetapi lebih dididorong untuk ikut aktif dalam pelaksaan 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/ Perbup tentang RTBL, maka RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan siap diimplementasikan dan menjadi dokumen perencanaan yang harus dijadikan pegangan atau acuan bagi masyarakat dan pemerintah kota dalam melakukan berbagai kegiatan pembangunan di kawasan perencanaan.

Untuk memperoleh efektivitas dalam implementasi RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan 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 kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan 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. Menyebarluaskan 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 kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan.
7. Memanfaatkan RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan 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 kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan.

Bentuk-bentuk peran serta masyarakat maupun pihak swasta dalam proses pembangunan dan pemanfaatan RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, dapat pula dalam bentuk, sebagai berikut:

1. *Service Contract (Kontrak Pelayanan Jasa)*

   Pemerintah menyerahkan pelayanan jasa uutuk 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. Fasilitator 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. Fasilitator 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 seiesai 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 seiesai 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 kerjasma 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 di kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, 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 Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan 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.

7.2. STRATEGI PENGENDALIAN RENCANA

Pada strategi pengendalian pelaksanaan diatur melalui Rencana Kelembagaan, yang mencantumkan organisasi pelaksana, SDM yang terlibat dan aturan kelembagaannya. Bertolak pada permasalahan kota yang komplek dan terus berkembang, maka penyelenggaraan pembangunan kota perlu didukung oleh aspek kelembagaan yang baik. Untuk itu demi memperlancar pelaksanaan rencana kota yang disusun maka diperlukan sistem kelembagaan yang dapat menjalankan tugas-tugas yang sesuai dengan fungsinya.

Unsur-unsur kelembagaan yang terkait dengan pelaksanaan rencana pembangunan kota yaitu :

1. Unsur Teknis

   Unsur teknis yang terlibat dalam pelaksanaan pembangunan kota yaitu instansi horizontal seperti bagian pembangunan, Dinas Pekerjaan Umum Daerah, dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Pacitan maupun instansi sektorai serta unsur masyarakat dan swasta.

2. Unsur Administrasi

   Instansi yang terkait antara lain Sekretariat Daerah, Bappeda, Bagian Umum dan Kantor kecamatan/distrik dan Kelurahan/kampung.

3. Unsur Bendahara

   Instansi yang terkait yaitu Sekretariat Daerah, Bagian Keuangan, Dinas Pendapaan daerah dan Perbankan.

4. Unsur Pengawasan

   Instansi yang terkait dengan pengawasan yaitu Inspektorat Wilayah Kabupaten (ITWILKAB), ITWILPROP maupun BPKP.

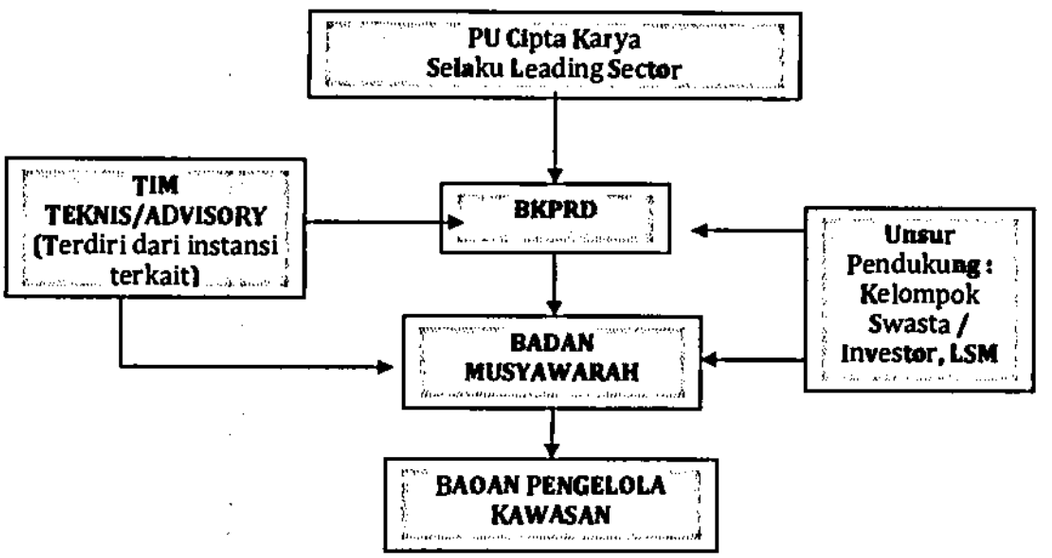
Upaya-upaya yang ditempuh untuk meningkatkan aspek administrasi dalam pelaksanaan pembangunan kota, yaitu perlu adanya peningkatan koordinasi yang baik antar berbagai instansi yang dapat memberikan informasi kepada yang berkepentingan mengenai rencana masing-masing instansi.

Dalam tahap awal, bentuk organisasi kelembagaan manajemen penyelenggaraan kegiatan penanganan dan RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan diarahkan dalam bentuk kedinasan. Dalam hal penyelenggaraan pemanfaatan ruang, dibentuklah BKPRD untuk melakukan fungsi pengawasan dan penertiban. Mengingat bahwa pemanfaatan peruntukan lahan pada level RTBL tidak saja bicara tentang masalah pengendalian namun juga investasi, maka dibutuhkan satu bentuk kelembagaan tersendiri dalam mengimplementasikan pemanfaatan tata ruangnya. Lembaga itu dapat terdiri dari beberapa unsur antara lain : masyarakat, kelompok dunia usaha, dan Pemerintah. Mengingat kedudukan BKPRD sebagai pemantau pelaksanaan tata ruang masih sangat vital, maka dari itu bentuk kelembagaan yang dimaksud tadi merupakan pengembangan dari tim yang sudah ada sebelumnya (BKPRD). Beberapa bentuk kelembagaan yang dapat dilibatkan adalah :

- Kelompok Swadaya Masyarakat
- Unit / Satuan Tugas dalam dinas / sub dinas
- Badan Pengelola
- Badan Usaha (Perusahaan Terbatas, Perusahaan Daerah)

Dalam tahap akhir, sebaiknya bentuk kelembagaan dapat diarahkan pada model Badan Pengelola Kawasan (Lihat sub-bab Rencana Pengembangan Komunitas). Dalam struktur kelembagaan tersebut terlihat bagaimana peran dan fungsi masing-masing stakeholder, termasuk pihak pemerintah, swasta dan masyarakat yang berada di dalamnya. Hanya Dinas terkait saja yang dipilih berada dalam tubuh kelembagaan tersebut

Gambar 7.6. Konsep Rencana Struktur Kelembagaan Pelaksanaan RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan



Dalam upaya arahan pengendalian maka diperlukan suatu strategi arahan pengendalian pelaksanaan rencana tata bangunan dan lingkungan yang mengacu pada peraturan yang ada pada kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan. Aspek peraturan yang ada pada kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan untuk mendukung dan memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan rencana dan pembangunan, sehingga perlu ditetapkan dan ditegakkan peraturan-peraturan yang berlaku sehingga pelaksanaan pembangunan dapat berjalan dengan lancar dan dapat mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi seperti sengketa, pendirian bangunan yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan lahannya dan lain-lain.

Sehingga dalam pelaksanaan pembangunan yang terjadi didaerah baik yang dikelola oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat perlu dibuat kepastian hukumnya, seperti masalah :

1. Pertanahan, ditetapkan dan ditegakkannya Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyatakan hak-hak atas tanah ditentukan berdasarkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan,

2. Prosedur perijinan, baik perijinan dalam perencanaan maupun perijinan dalam mendirikan bangunan,

Arahan pengendalian dilihat dari aspek pemerintahan, karena mengingat bahwa penataan ruang kota tidak akan terlepas dari aspek pelayanan pemerintahan sebagai suatu lembaga yang mengelola pembangunan kota. Perkembangan kota secara fisik perlu diimbangi atau diiringi dengan pengembangan dari segi pelayanan pemerintahan. Sehingga panduan arahan pengendalian pada perencanaan pembangunan kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, adalah sebagai berikut :

1. Penetapan rencana tata bangunan dan lingkungan serta indikasi program pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan, yang termasuk didalamnya adalah suatu kesepakatan wewenang dan kelembagaan.
2. Penetapan paket kegiatan pelaksanaan dan pengendaliannya.
3. Penyiapan pelibatan dan pemasaran paket pembangunan untuk setiap pelaku pembangunan (*stakeholder*).
4. Identifikasi dan penyesuaian aspek fisik, sosial dan ekonomi terhadap kepentingan dan tanggungjawab *stakeholder* serta rencana detail tata bangunan dan lingkungan kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan yang berdasarkan sistem kota.
5. Penetapan persyaratan teknis masing-masing aspek (fisik, sosial dan ekonomi) dan pelaksanaan serta pengendalian di lapangan.

Sebagai suatu instrumen pengendalian kawasan, RTBL akan menjadi efektif apabila pada tahap selanjutnya atau tahap pelaksanaan rencana dapat berfungsi sebagai arahan atau pedoman bagi proyek, program dan penyelenggraan pembangunan pada kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, baik yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah maupun oleh perorangan atau swasta. Oleh sebab itu pada tahap pelaksanaan rencana kota terjadi pada dasarnya merupakan suatu proses pengendalian, yang memiliki tiga simpul utama kegiatan yang saling terkait, yaitu :

1. Pengawasan atau monitoring

   Kegiatan monitoring ini dalam rangka pengendalian RTBL ini pada prinsipnya merupakan kaji banding antara fakta (kondisi yang ada atau sedang berkembang pada kawasan 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 merekomendasikan intervensi-intervensi atau tindakan untuk mencapai keadaan yang diinginkan. Demikian pula sebaliknya, apabila rencana yang ditetapkan tidak dapat mempercepat atau bahkan mengahambat proses pembangunan, maka tidak menutup kemungkinan untuk merevisi atau memperbaiki rencana yang ada. Dengan demikian aktivitas pengawasan harus dilaksanakan secara periodik dan dalam kurun waktu yang cukup untuk dapat dengan segera mengetahui penyimpangan-penyimpangan yang terjadi di lapangan dan dengan segera melakukan intervensi atau tindakan yang diperlukan. Dalam kegiatan pengawasan ini perlu memperhatikan prosedur administratif yang melibatkanberbagai satuan kerja di dalam susunan organisasi kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, yang terdiri dari unsur teknis, administrasi, bendahara dan unsur pengawasan yang telah ditengkan pada sub strategi pengendalian pelaksanaan.

Kegiatan pengawasan ini dapat ditempuh melalui instrumen ijin penggunaan tanah dan bangunan.

2. Intervensi yang meliputi pengaturan transfer informasi, peningkatan motivasi, penerapan insentif dan disinsentif.

   Transformasi dari pedoman-pedoman dan arahan yang terdapat dalam RTBL ke dalam tindakan nyata dilakukan melalui suatu intervensi. Intervensi dalam hal inii adalah suatu program tindakan untuk merealisasi rencana yang telah ditetapkan. Selama ini intervensi yang sering diterapkan dan lajim digunakan adalah peraturan atau perundang-undangan, yaitu ketentuan yang tidak boleh dilanggar beserta sangsi-sangsinya. Namun disamping itu pula perlu memanfaatkan perangkat intervensi lain secara lebih terencana dan dapat merupakan suatu kesatuan yang saling mendukung

   Perangkat intervensi yang dimaksud adalah :

   - Peraturan-peraturan (Aspek Desinsentif), yaitu berkaitan dengan prosedur-prosedur yang diijinkan dan yang tidak boleh dilanggar. Selain RTBL terdapat juga peraturan-peraturan atau perundang-undangan yang secara langsung maupun tidak langsung yang berfungsi sebagai landasan hukum.

     Selanjutnya untuk mengoperasionalkan RTBL diperlukan landasan hukum yang perlu dilegimitasi setidak-tidaknya dalam bentuk surat keputusan Kepala Daerah yang bersangkutan. Usulan rencana dalam RTBL juga mencakup rencana

peruntukan lahan, perubahan penggunaan tanah yang brtujuan untuk tercapainya efisiensi penggunaan tanah perkotaan. Dengan adanya perubahan penggunaan tanah tersebut, maka kemungkinan besar akan diperlukan adanya proses pelepasan hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh degara (tanah negara), maka terdapat kemungkinan bagi pemerintah dalam penataan tanah tersaebut, yaitu dengan jalan : konsolidasi tanah perkotaan, pembebasan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, Permendagri No. 2 tahun 1985 dan atas dasar musyawarah anatara pihak-pihak yang brsangkutan, pencabutan hak atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah.

- Instalasi atau kegiatan pembangunan (Aspek Insentif)

  Merupakan pembangunan prasarana dan sarana sesuai dengan ketentuan RTBL: untuk mendukung aktivitas yang diinginkan. Apabila perangkat peraturan dikategorikan sebagai peangkat desinsentif, maka pengembangan prasarana dan sarana ini merupakan perangkat insentif : yaitu memberikan suatu nilai tambah berupa kemudahan, kelancaran dan keuntungan bagi masyarakat yang mematuhi peraturan atau yang mendukung terciptanya kondisi yang diharapkan.

  - Penyelenggraan pembangunan, khususnya pembangunan perkotaan akan melibatkan berbagai pihak, baik instansi pemerintah, swasta maupun masyarakat Tetapi secara formal penyelenggaraannya dilakukan oleh pngelola kota beserta segenap jajarannya. Untuk itu dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan prosedur administratif yang melibatkan berbagai satuan kerja dalam organisasi pemerintahan Kabupaten Pacitan.
  - Informasi

    Perengkat informasi berkaitan dengan perubahan-perubahan pengaturan maupun pandangan masyarakat untuk mendukung tujuan yang ditetapkan dalam RTBL. Hal demikian dicapai dengan mengintrodusir pengetahuan-pengetahuan tentang kondisi dan fakta dan permasalahan yang ada pada kawasan perencanaan serta prosedur-prosedur yang harus diikuti. Informasi ini dapat memanfaatkan jalur-jalur komunikasi yang telah ada dan berkembang di Kabupaten Pacitan khususnya koridor perencanaan kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, seperti komunikasi lesan melalui penyuluhan, koran, radio, televisi atau bahkan pemansangan informasi mengenai arahan penggunaan lahan dan tata bangunan di kawasan perencanaan atau kelurahan/desa setempat

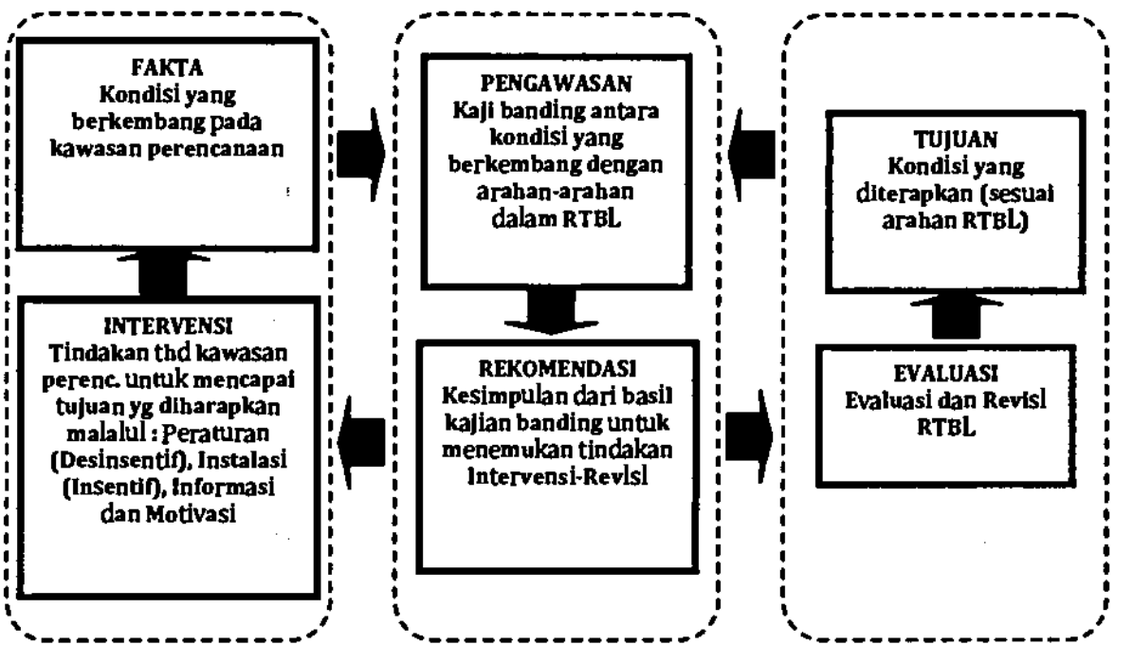
- Motivasi

  Motivasi bertujuan mempengaruhi masyarakat di kawasan perencanaan khususnya maupun koridor perencanaan dan Kabupaten Pacitan pada umumnya, untuk berpartisipasi menggunakan sumber dayanya serta terlibat dalam perencanaan maupun realisasinya. Motivasi ini berkaitan dengan perubahan sikap atau perasaan seseorang. Dalam situasi dimana peran masyarakat dituntut untuk lebih dominan dalam pembangunan koridor kota serta masih adanya potensi-potensi yang dimiliki masyarakat maka perangkat motivasi ini menjadi semakin penting

3. Evaluasi terhadap RTBL

   Untuk mekanisme pengendalian Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan dapat dilihat pada gambar berikut

Gambar 7.7. Mekanisme Pengendalian RTBL



BAB VIII
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

Pada bab ini berisikan tentang Aspek pengendalian perancangan dan pengelolaan kawasan dalam kegiatan ini guna terwujudnya penyusunan pekerjaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

Pedoman pengendalian pelaksanaan dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL dan memandu pengelola kawasan agar berkualitas, meningkat dan berkelanjutan.

Dengan pedoman pengendalian pelaksanaan diharapkan:

- ☑ Menjamin pelaksanaan kegaiatan berdasarkan dokumen RTBL;
- ☑ Menjamin pemanfaatan investasi dan optimilisasi nilai investasi;
- ☑ Menghindari fenomena lahan tidur atau bangunan terbengkalai sebagai akibat investasi yang ditanamkan tidak berjalan semestinya;
- ☑ Menarik investasi lanjutan dalam pengelolaan lingkungan setelah masa pascakonstruksi.

Pengendalian pelaksanaan dilakukan oleh Dinas teknis 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, dengan dokumen RTBL, berdasarkan kesepakatan para pemangku kepentingan, setelah mempertimbangkan kebutuhan tingkat kompleksitasnya.

8.1. ASPEK-ASPEK PENGENDALIAN PELAKSANAAN

8.1.1. Penetapan Alat-Alat Dan prosedur Pengendalian Pelaksanaan

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pacitan.

IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dl Kota Pacitan dengan tujuan terjamlnnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan

Orang, Badan/Lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Pacitan, diwajibkan mengajukan permohonan kepada Bupati, CQ Dinas/Instansi teknis yang menangani (Dinas PU) Kabupaten Pacitan, melalui UPT dengan tembusan disampaikan ke Camat, dan Kepala desa/kelurahan.

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, calon pemilik banguna harus berkonsultasi dengan dinas/instansi teknis yang menangani rencana Kota/Kabupaten pada lokasi tempat bangunan gedung yang akan didirikan.

1. Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bagunan

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas PU Kabupaten Pacitan, tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi:

- ☑ Jenis/perutukan bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- ☑ Ketinggian bangunan yang diizinkan;
- ☑ Jumlah lantai/lapis bangunan di atas/di bawah permukaan tanah diizinkan;
- ☑ Garis sempadan yang berlaku;
- ☑ KDB maksimum yang diizinkan;
- ☑ KLB maksimum yang diijinkan;
- ☑ KTB maksimum yang diizinkan;
- ☑ KDH minimum yang diwajibkan;
- ☑ Persyarata-persyaratan bangunan;
- ☑ Persyaratan perencanaan, pelaksanaan,dan pengawasan bangunan;
- ☑ Jaringan utilitas di lokasi dan;
- ☑ Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Pemerintah Daerah melalui Dinas/Instansi Teknis yang menangani wajib memberikan keterangan diatas.

2. Keputusan Izin Mendirikan Bangunan

Permohonan IMB harus diajukan kepada Bupati melalui dinas/instansi yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung di Kabupaten Pacitan. Lembar isian Permohonan Izin Mendirikan Bangunan akan diatur lebih lanjut dengan surat Keputusan BupatL Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus dilampiri dengan :

- Gambar Situasi;
- Gambar Denah;
- Gambar Tampak;
- Gambar potongan dan salah satunya memotong/melintang jalan;
- Gambar Struktur;
- Foto Copy KTP/Identitas diri;
- Penyataan penyanding disahkan oleh camat;
- Salinan atau Fotocopy bukti pemilikan tanah/surat-surat tanah yang disahkan oleh Camat setempat;
- Persetujuan/Izin Pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan;
- Foto copy akte Pendirian Perusahaan NPWP bagi perusahaan bersangkutan/Badan Hukum;
- Foto copy tanda pelunasan PBB;
- Foto copy persetujuan prinsip membangun dan/atau rekomendasi Bupati jika diperlukan (perumahan Comercial/Blsnis);
- Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak (SFP) dari BPKN untuk perusahaan Modal Asing (PMA/Penanaman Modal dalam Nnegeri (PMDM);
- Foto copy aspek penguasaan dan penatagunaan tanah (perubahan fungsi).

3. Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan

Dinas PU Kabupaten Pacitan yang menangani, mengadakan Pemeriksaan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.

Pemeriksaan terhadap Permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan lampirannya diberikan secara cuna-cuma. Dinas/instansi teknis yang menangani memberikan tanda terima permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma. Dalam jangka waktu paling lambat 7 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana diatas, Dinas PU Kabupaten Pacitan yang menangani menetapkan besarnya

retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak permohonan izin Mendirikan Bangunan yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik.

Pemohon membayar retribusi untuk Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang memenuhi persyaratan teknis. Untuk Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang ditolak harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas/instansi yang menangani, kemudian untuk diajukan kembali.

Surat Ijin Mendirikan Bangunan ditandatangi oleh Bupati Kepala Daerah atau Pejabat lain yang ditunjuk oleh Bupati. Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat Izin mendirikan Bangunan. Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan biaya balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Surat Izin Mendirikan Bangunan dapat dicabut bila hasil pelaksanaan secara prinsip tidak sesuai dengan rencana.

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan ditolak apabila :

a. Persyaratan/ketentuan pembangunan bangunan gedung tidak dipenuhi;
b. Bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang digunakannya tidak sesuai dengan rencana RTBL Kota Pacitan;
c. Adanya keberatan yang diajukan pihak lain dan dibenarkan oleh Pemerintah;
d. Pada lokasi tersebut sudah ada rencana peruntukan lain dari Pemerintah;
e. Bertentangan dengan Undang-undang, Peraturan Daerah Provinsi atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal :

☑ Pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak mengubah denah, konstruksi maupun arsitetonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin.
☑ Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat sebagai berikut :
  - ✈ Ditempatkan di halaman belakang
  - ✈ Luas tidak melebli 5 (lima) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan adalah :

☑ Tidak mempunyai Surat Izin mendirikan Bangunan, terutama bagi bangunan-bangunan komersial;
☑ Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;

- ☑ Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin Mendirikan Bangunan;
- ☑ Tidak sesuai dengan peruntukannya;
- ☑ Mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :

- ☑ Dalam waktu 1(satu) tahun setelah tanggal izin itu diberikan Pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
- ☑ Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
- ☑ Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang keliru;
- ☑ Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat –syarat yang disahkan;
- ☑ Pencabutan Surat Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk surat keputusan Bupati kepada pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya;
- ☑ Sebelum keputusan ini dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi tabu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat mulai dikerjakan setelah Dinas/instansl teknis yang menangani menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB. Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dan diberi pintu yang rapat

Bilamana terdapat sarana atau prasarana Kota yang mengganggu atau terkena rencana pembagunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB. Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan tentang peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku.

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan bangunan dua lantai dapat dilakukan oleh pengawas perorangan yang ahli, sedangkan untuk bangunan luas lebih dari 500 m2 atau

bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai dilakukan oleh Badan Hukum yang memiliki kualifikasi sesuai peraturan yang berlaku.

Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh Petugas. Petugas Dinas/instansi teknis berwenang untuk :

a. Memasuld dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
b. Memeriksa apakan menyingkirkan bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan persyaratan umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/ kesehatan umum;
d. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
   - ✈ Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
   - ✈ Peringatan tertulis dari Dinas/instansi teknis yang menangani tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

8.1.2. Bentuk Pemantauan Dan Evaluasi Peran Pemangku Kepentingan Dalam Rangka Pengendalian Pelaksanaan

Pemantauan dan evaluasi peran pemangku kepentingan diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang. Pengawasan dan pemantauan diselenggarakan melalui kegiatan sebagai berikut :

- ☑ Pelaporan yang menyangkut segala hal yang tentang pemanfaatan ruang;
- ☑ Pemantauan terhadap perubahan pemanfaatan ruang; serta
- ☑ Evaluasi sebagai upaya menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang

Dalam pelaksanaannya, kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilaksanakan secara terintegrasi dan terkoordinasi. Penertiban merupakan tindakan yang dilakukan bila terdapat indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang

A. Pengawasan

Berdasarkan waktu pelaksanaannya, pengawasan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

a) Pengawasan selama proses pembangunan *(construction)*, bertujuan untuk mencegah terjadinya kelambatan atau masa idle *(non-performing)* yang berdampak negatif.
b) Pengawasan pasca pembangunan, bertujuan untuk mencegah terjadinya penyimpangan kegiatan yang dilaksanakan terhadap perijinan yang telah diterbitkan.

B. Pelaporan

a) *Fungsi pelaporan* adalah sebagai salah satu sumber informasi bagi pemerintah atau instansi yang berwenang dalam memantau dan mengevaluasi pemanfaatan ruang sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kawasan.
b) Pelaporan tidak hanya berupa laporan pelanggaran atas rencana tata ruang tetapi juga segala hal yang menyangkut kegiatan pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
c) *Subyek pelaporan* terdiri dari pihak-pihak yang memiliki hak dan/atau kewajiban untuk melaporkan hal-hal yang menyangkut pemanfaatan ruang. Subyek yang memiliki *kewajiban untuk melaporkan* adalah pihak pengguna ruang sedangkan subyek yang memiiild *hak untuk melaporkan* adalah masyarakat luas dengan perincian sebagai berikut:
    1) *pengguna ruang* : berupa laporan kegiatan pembangunan yang akan digunakan untuk menilai sampai sejauh mana pelaksanaan pemanfaatan ruang direalisasikan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku;
    2) *masyarakat luas* (pihak-pihak di luar pengguna baik yang berada maupun tidak berada di sekitar kawasan pemanfaatan ruang) : berguna sebagai penyeimbang informasi sekaligus sebagai kontrol terhadap laporan yang dibuat oleh pengguna ruang
d) Pelaporan disampaikan kepada : instansi yang berwenang yaitu Dinas Tata Ruang/ Dinas Tata Kota/Dinas Pekerjaan Umum atau instansi lain yang berfungsi mengendalikan pemanfaatan ruang untuk ditindaklanjuti dalam proses pemantauan dan/atau evaluasi.
e) *Obyek pelaporan* terdiri dari aspek-aspek yang terkait dengan pemanfaatan ruang baik itu aspek fisik maupun non-fisik. Aspek fisik menyangkut konstruksi bangunan seperti gedung kantor, rumah, pasar, toko, dan sebagainya; sedangkan non-fisik menyangkut pengaruh/dampak negatif dan positif dari pemanfaatan ruang terhadap kehidupan

sosial-ekonomi masyarakat Hal-hal yang dilaporkan dalam aspek non-fisik menyangkut tanggapan dan penilaian masyarakat serta pengaruh yang ditimbulkan oleh pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat

f) *Bentuk pelaporan* berupa standar-formal (format baku) yang diberlakukan oleh instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang Bentuk pelaporan dapat disampaikan secara tertulis maupun tidak tertulis. Pelaporan tertulis disampaikan oleh pihak pengguna ruang sedangkan pelaporan tertulis atau tidak tertulis disampaikan oleh masyarakat umum.

Tabel 8.1. Tahap Pelaporan

Subyek Pelaporan	Bentuk Pelaporan	Waktn Pelaporan	Obyek Pelaporan
➢ Penggunaan ruang (wajib lapor)	➢ Tertulis	➢ Tahap Pra Konstruksi ➢ Tahap konstruksi ➢ Tahap Pasca konstruksi	➢ Aspek fisik (konstruksi fisik) : bangunan ➢ Aspek non-fisik (pengaruh/dampak negatif & positif dan pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat) tanggapan dan penilaian masyarakat, pengaruh yang ditimbulkan oleh pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat
➢ Masyarakat luas (hak lapor)	➢ Tertulis ➢ Tidak tertulis	Kapanpun selama dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang dinilai ada hal-hal yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku	

1) *Tahap Pra Konstruksi*, yakni pelaporan rencana *final* pembangunan. Dalam tahap ini pihak pengguna ruang menyampaikan semua rencana pemanfaatan ruang yang telah mendapat persetujuan atau ijin dari pemerintah atau instansi yang berwenang Pada tahap ini pihak pengguna diharuskan mengisi formulir yang telah disediakan oleh pemerintah atau instansi terkait

2) *Tahap Konstruksi*, yakni pelaporan yang disampaikan pada tahap pelaksanaan pemanfaatan ruang Pelaporan pada tahap ini berguna sebagai input bagi pelaksanaan evaluasi terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang Itu artinya, hasil laporan pada tahap ini akan menentukan apakah pelaksanaan pemanfaatan ruang perlu ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan rencana atau terus dilanjutkan.

3) *Tahap Pasca Konstruksi*, yakni pelaporan hasil akhir dari pelaksanaan pemanfaatan ruang. Pelaporan yang disampaikan pada tahap ini berupa hasil akhir dari kegiatan pembangunan. Pelaporan ini berguna sebagai input bagi proses evaluasi dan

peninjauan kembali terhadap kesesuaian antara rencana dan pelaksanaan akhir pemanfaatan ruang.

Pelaporan oleh masyarakat umum dapat dilakukan kapan pun selama dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang dinilai ada hal-hal yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku. Prosedur pelaporan yang disampaikan oleh masyarakat umum dapat dilakukan melalu dua cara, yaitu tertulis dan tidak tertulis.

C. Pemantauan

☑ *Pemantauan* adalah aktivitas yang bertujuan mengamati, mengikuti dan mendokumentasikan perubahan status/kondisi suatu kegiatan pemanfaatan ruang suatu kawasan/obyek tertentu dalam periode waktu tertentu. Pemantauan merupakan kegiatan rutin dari instansi terkait dan merupakan tindak lanjut adanya laporan dari masyarakat pengguna ruang, atau instansi terkait perihal adanya dugaan pelanggaran pemanfaatan ruang.

☑ *Fungsi pemantauan adalah* agar pelaksanaan pemanfaatan ruang dapat sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan merupakan salah satu upaya untuk mencegah pelanggaran pemanfaatan ruang yang dapat merugikan masyarakat

☑ *Subyek pemantauan* terdiri dari instansi pemerintah yang berwenang di bidang tata ruang di wilayah kabupaten Dinas Pekerjaan Umum, dan dinas lain yang terkait

☑ Pemantauan dilakukan secara berkala minimal 1 tahun sekali dan merupakan :

1) Kegiatan rutin;
2) Kegiatan lanjutan setelah adanya laporan dari masyarakat atau instansi terkait perihal adanya dugaan penyimpangan/ketidaksesuaian pembangunan fisik dengan rencana tata ruang

☑ Penentuan *lokasi wilayah pemantauan* pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan :

1) Wilayah administrasi, yakni kota dan kabupaten
2) Kondisi lahan terakhir :
   - ❖ Wilayah terbangun (*built up areas*) misalnya untuk memantau kegiatan renovasi, revitalisasi/peremajaan, atau perubahan fungsi ruang seperti dari kawasan perumahan ke kawasan perdagangan, dan lain-lain.
   - ❖ Wilayah/lahan kosong (misalnya dari kawasan pertanian menjadi kawasan industri atau tanah kosong/terlantar menjadi kawasan perumahan dan permukiman)

☑ *Pemantauan* pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan 3 (tiga) tahapan, yaitu :

1. Masa pra konstruksi, dilaksanakan bersamaan dalam masa studi kelayakan;

2. Masa konstruksi, dilaksanakan pada saat kegiatan pembangunan dimulai hingga siap dimanfaatkan;
3. Masa pasca konstruksi, dilaksanakan pada saat bangunan telah dipakai/digunakan untuk suatu kegiatan.

Tabel 8.2. Tahap Pemantauan

Subyek Pemantauan	Bentuk Pemantauan	Waktu Pemantauan	Obyek Pemantauan
Instansi Pemerintah Dinas PU	• Rutin/periodik: berdasarkan prosedur yang berlaku • Insidentil untuk memecahkan masalah lokal (melalui sidak, wawancara, kunjungan lapangan)	• Tahap Pra konstruksi • Tahap konstruksi • Tahap pasca konstruksi	• Wilayah administrasi (kota dan kabupaten) • Kondisi lahan terakhir: wilayah terbangun (built up areas) atau lahan kosong

☑ Pemantauan dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Pemantauan yang dilakukan secara *rutin/periodik*, yaitu pemantauan yang dilakukan oleh aparat instansi yang berwenang berdasarkan prosedur yang berlaku. Pemantauan formal ini menghasilkan laporan periodik.
2. Pemantauan yang dilakukan secara *insidentil*, yaitu pemantauan yang dilakukan oleh aparat instansi yang berwenang untuk 'memecahkan masalah lokal' atau masalah yang mendapat perhatian masyarakat

Hasil pemantauan dikelompokkan ke dalam 4 tipologi pemanfaatan ruang :

1. Konversi Lahan (Tipologi A);
2. Dominasi Fungsi (Tipologi B);
3. Hubungan Fungsional Antar Kegiatan dan Antar Kawasan (Tipologi C);
4. Konflik Pemanfaatan Ruang dalam Satu Kawasan (Tipologi D).

D. Evaluasi

☑ *Evaluasi* merupakan tindak lanjut dari kegiatan pelaporan dan pemantauan. Evaluasi merupakan bagian dari tindakan pengawasan yang menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi pemanfaatan ruang untuk ditindaklanjuti

☑ *Tujuan evaluasi* adalah penilaian tentang pencapaian manfaat yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang, termasuk penemuan faktor-faktor yang menyebabkan pencapaian lebih dan atau kurang dari manfaat yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.

☑ *Subyek evaluasi* terdiri dari lembaga atau instansi yang berwenang di bidang penataan ruang (Dinas Pekerjaan Umum), serta unsur masyarakat yang dapat dilakukan oleh

suatu forum yang merepresentasikan kepentingan masyarakat (dewan pakar, tokoh masyarakat, dsb).

Tabel 8.3. Tahap Evaluasi

Subyek Evaluasi	Indikator Evaluasi	Alat Evaluasi	Obyek Evaluasi
Instansi Pemerintah (Bappeda, DTK, Dinas Perkim & Tata Ruang, Dinas PU, dsb)	Tipologi A, B, C dan D	• RTBL • Ijin lokasi/bangunan • Amdal (jika ada) • Kriteria lokasi dan standar teknis yang berlaku di bidang penataan mang	Hasil pelaporan dan hasil pemantauan yang dilakukan oleh aparat dan masyarakat

☑ *Indika*tor yang digunakan dalam evaluasi, adalah Tipologi A, B, C, dan D

☑ *Alat atau instrumen* yang digunakan dalam evaluasi, adalah :

1) Rencana Tata Bangunan Lingkungan Kota Pacitan yang telah disahkan oleh Bupati
2) Ijin-ijin tentang lokasi yang dikeluarkan oleh pemerintah/dinas terkait
3) Ijin tentang bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah/dinas terkait
4) Analisis mengenai dampak lingkungan (jika ada)
5) Kriteria lokasi dan standar teknis yang berlaku dl bidang penataan ruang

☑ *Hasil evaluasi* merupakan laporan yang berisi rekomendasi untuk ditindaklanjuti. Dari hasil evaluasi dapat diketahui sampai sejauh mana penyimpangan pemanfaatan ruang terjadi, dan berada pada indikator tipologi yang meliputi : konversi lahan/ dominasi fungsi/hubungan fungsional antar kegiatan atau antar kawasan/konflik pemanfaatan ruang dalam satu kawasan.

☑ *Obyek* yang dievaluasi adalah basil pelaporan dan analisa pencapaian manfaat yang disusun secara profesional, kemudian dibandingkan dengan dokumen rencana dan laporan pemantauan pelaksanaan penataan ruang yang disusun oleh dinas/instansi terkait

☑ *Tata cara pelaksanaan* evaluasi akan diuraikan dalam Ketentuan Teknis.

E. Penertiban

☑ Penertiban merupakan tindakan yang harus dilakukan sesuai peraturan perundangan yang berlaku dan berdasarkan hasil rekomendasi pada tahap evaluasi.

☑ Penertiban dilakukan karena hasil rekomendasi dalam tahap evaluasi menunjukkan bahwa telah terjadi pelanggaran/ketidaksesuaian/penyimpangan terhadap Rencana Tata Ruang yang berlaku.

- ☑ Penertiban dilakukan melalui pemeriksaan (penyidikan) dan penyelidikan atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku
- ☑ Subyek penertiban terdiri dari lembaga/instansi yang berwenang dalam bidang pengaturan dan pemanfaatan ruang, seperti : Dinas Tata Kota, Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, Dinas Penertiban, dan sebagainya.
- ☑ Bentuk penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berupa sanksi administrasi, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang sanksi baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- ☑ Waktu penertiban dilakukan selama tahap konstruksi maupun tahap pasca konstruksi.
- ☑ Metode penertiban adalah secara langsung di tempat pelanggaran pemanfaatan ruang (on site) atau melalui proses pengadilan.
- ☑ Perijinan merupakan salah satu alat dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Suatu ijin pembangunan diberikan kepada pemohon dengan dasar rencana tata ruang. Berdasarkan perijinan itulah maka kegiatan pengawasan dan penertiban dalam pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan sampai dengan pengenaan sanksi atau dengan insentif dan disinsentif.
- ☑ Beberapa bentuk pengendalian pemanfaatan ruang melalui mekanisme perijinan antara lain: Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR), Surat Ijin Penambangan Daerah (SIPD), Ijin Lokasi, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Ijin Undang-Undang Gangguan/HO.

8.1.3. Bentuk Pengawasan Teknis Atas Pelaksanaan Perijinan dan Kegiatan Pembangunan

A. Pengawasan

(1) Kegiatan yang dilakukan dalam pengawasan :

- ➔ Pelaku pembangunan/pengguna ruang melaporkan kegiatan yang dilakukan secara berkala kepada instansi/lembaga yang berwenang memberikan ijin pemanfaatan ruang;
- ➔ Lembaga/instansi yang berwenang memberikan ijin pemanfaatan ruang melakukan pengecekan lapangan terhadap realisasi pembangunan yang dilakukan.
- ➔ Pemerintah daerah kabupaten/kota menyelenggarakan (melalui instansi yang berwenang) sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya kegiatan

pengawasan, yang meliputi maksud dan tujuan, mekanisme, serta proses dan prosedur pengawasan dengan bahasa yang dapat dipahami oleh masyarakat luas.

(2) Pemberian wewenang pengawasan pada tingkat Camat sampai kampung yang meliputi :

- ➔ Mekanisme pengawasan secara formal di Camat/kampung
- ➔ Pemberian wewenang untuk memberikan surat peringatan

(3) Pemberian wewenang untuk mengusulkan mekanisme penertiban untuk pelanggaran-pelanggaran.

B. Pelaporan

Prosedur pelaporan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

A. Prosedur Pelaporan oleh Pengguna Ruang

1. Pra Konstruksi
   - ➔ Pihak pengguna ruang menyampaikan laporan rencana pemanfaatan ruang secara lengkap (detil) kepada instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
   - ➔ Pihak pengguna/pemanfaat berkewajiban mempublikasikan/menginformasikan rencana kegiatan pembangunan kepada masyarakat luas melalui kegiatan uji publik dan semacamnya (mekanismenya dapat disesuaikan dengan daerah masing-masing, atau memanfaatkan mekanisme yang sudah ada).
   - ➔ Format pelaporan pada tahap pra konstruksi mengikuti ketentuan yang telah dibuat oleh instansi pemerintah atau instansi terkait yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
2. Konstruksi
   - ➔ Pihak pengguna ruang menyampaikan laporan pelaksanaan kegiatan pembangunan kepada instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
   - ➔ Pihak pengguna juga berkewajiban melaporkan tanggapan masyarakat – baik tertulis/tidak tertulis yang bersifat negatif maupun positif – terhadap kegiatan pelaksanaan pembangunan.
   - ➔ Format pelaporan pada tahap pra konstruksi mengikuti ketentuan yang telah dibuat oleh instansi pemerintah atau instansi terkait yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

3. Pasca Konstruksi
   - ➔ Pihak pengguna ruang menyampaikan laporan hasil akhir pelaksanaan kegiatan pembangunan kepada instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
   - ➔ Selain kepada pemerintah dan instansi terkait lainnya, pihak pengguna juga berkewajiban mempublikasikan/menginformasikan hasil akhir pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang kepada masyarakat luas.
   - ➔ Format pelaporan pada tahap pasca konstruksi dan mekanisme publikasi kepada masyarakat mengikuti ketentuan yang telah dibuat oleh instansi pemerintah atau instansi terkait yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

B. Prosedur Pelaporan oleh Masyarakat Umum

Pelaporan oleh masyarakat umum dapat dilakukan kapan pun selama dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan, bila dinilai ada hal-hal yang tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan tata ruang yang berlaku. Prosedur pelaporan yang dilakukan oleh masyarakat umum dapat dilakukan melalui dua cara :

- ➔ Pelaporan tertulis

  Pelaporan tertulis dilakukan melalui dua tahap :

  - ☑ Mengisi formulir pelaporan yang telah disediakan oleh instansi pemerintah atau instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang
  - ☑ Menyampaikan laporan berdasarkan format surat penulisan laporan sendiri. Media pelaporan tertulis yang kedua bisa menggunakan teknologi internet atau membuka kotak pos pengaduan.
- ➔ Pelaporan tidak tertulis.

  Pelaporan tidak tertulis dilakukan melalui media interaktif yang dibuat oleh instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang

C. Pemantauan

1. Alat kerja (instrumen) yang digunakan dalam kegiatan pemantauan adalah :
   - ➔ Peta RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan;
   - ➔ Peta rencana detail tata ruang (bila ada);
   - ➔ Dokumen petunjuk pelaksanaan rencana tata bangunan dan Lingkungan;
   - ➔ Dokumen Peraturan Daerah tentang RTBL Kota Pacitan;
   - ➔ Peta penggunaan lahan tahun terakhir;

- ➔ Peta dasar wilayah kota Pacitan
- ➔ Ketentuan yang dikeluarkan instansi yang berwenang (menyangkut pembangunan fisik di lokasi tertentu) antara lain :
  - ☑ ijin lokasi
  - ☑ ijin peruntukan penggunaan lahan
  - ☑ ijin mendirikan bangunan
  - ☑ sertifikat laik fungsi (khusus untuk bangunan gedung)
  - ☑ AMDAL

2. Tingkat ketelitian peta yang digunakan dalam kegiatan pemantauan disesuaikan dengan kebutuhan dengan mengacu pada ketelitian peta RTBL kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan yang berlaku.
3. Informasi yang diperlukan dalam pemantauan yaitu :
   - ➔ Pengumpulan informasi mengenai tolok ukur tertentu.
   - ➔ Pengumpulan informasi mengenai data sosial ekonomi dan kesehatan masyarakat, kualitas lingkungan, dan sebagainya.
   - ➔ Pengumpulan informasi mengenai persepsi masyarakat pengguna dan penerima manfaat melalui metode kuesioner.
4. Pengambilan data pemantauan mengandalkan pengumpulan data sekunder, berbentuk dokumen termasuk juga catatan pada saat studi, perencanaan, penilaian, dan perancangan kegiatan-kegiatan evaluasi sebelum dan selama pelaksanaan/ penyelenggaraan kegiatan.
5. Tata cara pemantauan yang dilakukan secara rutin/periodik adalah sebagai berikut:
   - ➔ Mengkaji peta guna lahan eksisting;
   - ➔ Membandingkan peta rencana dengan hasil kajian peta guna lahan eksisting;
   - ➔ Menyusun laporan hasil perbandingan untuk melihat apakah terjadi perubahan guna lahan atau tidak;
   - ➔ Bila terjadi perubahan guna lahan, lakukan analisis untuk menentukan perubahan guna lahan tersebut termasuk dalam tipologi A, B, C, atau D;
   - ➔ Menyusun laporan hasil analisa kepada Kepala Dinas terkait Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pacitan
6. Tata cara pemantauan yang dilakukan secara insidentil adalah sebagai berikut :
   - ➔ Mempelajari laporan yang masuk dari masyarakat;
   - ➔ Mengkaji peta guna lahan eksisting;

- ➔ Membandingkan kondisi di lapangan dengan laporan masyarakat dan hasil kajian peta guna lahan;
- ➔ Menyusun laporan hasil perbandingan untuk melihat apakah terjadi perubahan guna lahan atau tidak;
- ➔ Bila terjadi perubahan guna lahan, lakukan analisa untuk menentukan perubahan guna lahan tersebut termasuk dalam tipologi A, B, C, atau D.
- ➔ Menyusun laporan hasil analisis kepada Kepala Dinas terkait (Dinas Pekerjaan Umum).

D. Evaluasi

1) Tata Cara Evaluasi
   - ➔ Analisis kasus yang terjadi di lapangan dengan mengisi format serta memilih tipologi A/B/C/D pada lampiran C untuk mengetahui indikator yang dievaluasi.
   - ➔ Mengisi format evaluasi sesuai dengan hasil pelaporan dan/atau pemantauan.
2) Alat evaluasi yang digunakan yaitu :
   - ➔ RTBL yang telah disahkan
   - ➔ RDTR Kawasan di dalam Kabupaten/Kota, jika telah tersedia.
   - ➔ Ijin lokasi / ijin mendirikan bangunan
   - ➔ Amdal (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan)
   - ➔ RKL (Rencana Kelola Lingkungan)
   - ➔ RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan)
   - ➔ ANDAL (Analisis Dampak Lingkungan)
   - ➔ Kriteria lokasi dan standar teknis kawasan budidaya
3) Mekanisme Evaluasi
   - ➔ Kepala Dinas terkait Dinas Pekerjaan Umum dan Bappeda Kabupaten Pacitan membentuk suatu Tim Evaluasi yang terdiri dari unsur dinas terkait serta unsur masyarakat (dewan pakar, tokoh masyarakat, dsb).
   - ➔ Kegiatan evaluasi dilakukan segera setelah pemantauan dilakukan dan diselesaikan dalam waktu maksimal 2 bulan;
   - ➔ Tim Evaluasi menyusun laporan hasil evaluasi;
   - ➔ Laporan hasil evaluasi disampaikan kepada Kepala Dinas terkait;
   - ➔ Hasil evaluasi diumumkan kepada masyarakat, dengan cara ditempel pada papan pengumuman di lembaga yang berwenang di bidang penataan ruang;
   - ➔ Menyampaikan laporan hasil evaluasi secara resmi kepada pelapor;

➔ Apabila dalam proses evaluasi terdapat hal-hal yang tidak dapat ditangani di tingkat kabupaten/kota, maka laporan hasil evaluasi disampaikan pula kepada instansi terkait di tingkat Provinsi, untuk ditindaklanjuti.

E. Penertiban

1. Tahap-tahap yang dilakukan dalam proses penertiban adalah :
   - ➔ Peringatan
     - ☑ Penerbitan lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara perijinan dan realisasi.
     - ☑ Pemberitahuan tindakan perbaikan yang harus dilakukan oleh pelaku pembangunan.
   - ➔ Sanksi
     - ☑ Biaya tambahan dikenakan dalam jangka waktu tertentu sampai dengan pelaku pembangunan memperbaiki penyimpangan yang terjadi.
     - ☑ Penladaan fasilitas yang diperlukan bagi keberlangsungan kegiatan yang diberikan sanksi.
   - ➔ Pencabutan Ijin dan Proses Hukum (*Legal Action*)
     - ☑ Pencabutan dilakukan melalui serangkaian proses peringatan sebelumnya;
     - ☑ Pencabutan dilakukan secara sepihak, berdasarkan dokumen perijinan dan hasil evaluasi/pengawasan;
     - ☑ Proses banding dimungkinkan bagi kedua belah pihak.
   - ➔ Rekomendasi yang tertuang dalam laporan Ini akan ditindaklanjuti oleh Kepala Dinas terkait.
   - ➔ Rekomendasi dapat berupa kajian lebih lanjut yang harus dilakukan oleh tim yang lebih besar. Kepala Dinas terkait akan menjadi Ketua Tim Evaluasi lanjutan Ini.
2. Tingkatan penindakan dalam penertiban :
   - ➔ Peringatan Tertulis
     - ☑ Penindakan terhadap pelanggaran aktivitas yang secara nyata dan terbukti sah telah menyalahi ketentuan perijinan.
     - ☑ Pelaku pelanggaran hanya diberi surat peringatan sekali dan diharuskan memperbaiki kerusakan yang dihasilkan dalam tempo waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.
     - ☑ Bila sampai jatuh tempo belum dilakukan perbaikan maka penindakan dapat ditingkatkan ke penindakan berikutnya.

➔ Pengenaan Denda Langsung

☑ Penindakan yang berupa penjatuhan denda secara langsung begitu diketahui pelanggaran yang dilakukan sudah terkategorikan berat dan berbahaya.

☑ Pengenaan denda langsung juga bisa diberikan ketika pelaku pelanggaran terbukti tidak mengindahkan surat peringatan tertulis.

➔ Pemutusan Sanksi Pengadilan, yaitu penindakan bagi pelaku pelanggaran berat dan berbahaya serta menimbulkan kerusakan yang luas.

➔ Pencabutan Ijin Lokasi dan Ijin Usaha

☑ Tingkatan penindakan terberat yang memiliki konsekuensi pada penutupan usaha.

☑ Dilakukan jika pelaku pelanggaran yang sudah diganjar putusan pengadilan masih tetap saja melakukannya.

☑ Lokasi penindakan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

(1) Penindakan di tempat kejadian (on site punishment)

☛ Dilakukan begitu hasil pengawasan menunjukkan pelaku industri melakukan pelanggaran.

☛ Kriteria penindakan : kategori pelanggaran relatif ringan sampai dengan berat/berbahaya, namun pelakunya menunjukkan itikad baik untuk memperbaiki kerusakan yang ditimbulkan dan tidak akan mengulangi kesalahannya.

☛ Jenis penindakan : pemberian surat peringatan dan pengenaan denda langsung.

(2) Penindakan di majelis pengadilan (*trial by court*)

☛ Dilakukan ketika indikasi pelanggaran yang telah dilakukan tergolong berat dan pelakunya tidak menunjukkan itikad baik memperbaiki kerusakan lingkungan dan kesalahannya.

☛ Jenis penindakan : pemutusan sanksi pengadilan serta pemutusan ijin lokasi dan ijin usaha.

3. Bentuk-bentuk kegiatan penertiban adalah sebagai berikut :
   1. Penerbitan Surat Peringatan yang disertai lembar evaluasi yang berisikan pelanggaran yang dilakukan;
   2. Pemberitahuan tindakan perbaikan yang harus dilakukan;
   3. Penyusunan dan penetapan kriteria pelanggaran yang berdampak penting;
   4. Penyusunan dan penetapan kriteria pelanggaran yang berdampak strategis;

5. Penetapan jenis sanksi finansial;
6. Penetapan sanksi kegiatan yang bertingkat.
7. Penetapan besaran denda atas ketidakberhasilan pembangunan;
8. Penetapan kriteria yang dapat diperpanjang masa ijin lokasinya;
9. Membentuk otoritas kelembagaan yang jelas untuk penanganan masalah transportasi perkotaan dan pinggiran kota.
10. Pemberlakuan standar peralatan dan prosedur instalasi;
11. Pemasangan alat pengukur konsumsi energi dan air bersih;
12. Pemberian prioritas/penundaan ijin kepada industri yang memenuhi ketentuan;
13. Pemberlakuan standar manajemen industri;
14. Pengenaan tarif pajak dan retribusi perbaikan lingkungan;
15. Penetapan kewajiban perbaikan lingkungan dan pembangunan infrastruktur publik;
16. Penentuan batas maksimum wilayah terkena dampak.

Tabel 8.4. Ringkasan Penertiban

Subyek Penertiban	Bentuk Penerbitan	Waktu Penerbitan	Metode Penerbitan
Instansi Pemerintah (Bappeda, DTK, Dinas Perkim & Tata Ruang, Dinas PU, dsb)	• Sanksi administrasi • Sanksi perdata • Sanksi pidana	• Tahap konstruksi • Tahap pasca konstruksi	*On sife* (langsung di tempat pelanggaran pemanfaatan ruang) Proses pengadilan

8.1.4. Mekanisme Sanksi Penyelenggaraan Pembangunan

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan ini dikenai sanksi administratif dan / atau pidana.

- Sanksi administratif yang akan dikenakan dapat berupa :
- Peringatan tertulis;
- Pembatasan kegiatan pembangunan;
- Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- Pencabutan izin mendirikan bangunan.
- Pembekuan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

- Pencabutan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
- Perintah pembongkaran bangunan gedung

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda. Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana yang disebut di atas :

a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3 % dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.

8.2. PENGELOLAAN KAWASAN

8.2.1. Tujuan Pengelolaan Kawasan

Untuk dapat melaksanakan kegiatan estate management dengan efektif dan terencana, suatu lingkungan perlu membuat suatu piranti atau alat berupa dokumen tertulis melindungi dan memelihara berbagai aset dan 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

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.

8.2.2. Lingkup Pengelolaan

Pengelolaan kawasan mencakup kegiatan pemeiiharaan atas investigasi fisik yag telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahinya, kegiatan penjaminan, pengelolaan operasional, pemanfaatan, rehabiliasi/pemberitahuan, serta pelayanan dari aset properti ligkungan/kawasan, agar dapat melaksanakan kegiatan estate management dengan efektif dan terencana..

8.2.3. Aset Properti Yang Dikelola

Jenis aset properti yang dikelola dapat berupa bangunan fisik panggung pertunjukan, gerbang masuk kawasan, lahan kawasan wisata waterfront, lansekap RTH di kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door dan tata hijau sepanjang koridor jalan kawasan Teleng Ria Dan Pancer Door Kabupaten Pacitan, baik yang berupa aset bersama dengan kepemilikan publik setempat ataupun aset properti pribadi yang harus dikontrol pemanfaatan dan perkembangannya sesuai dengan RTBL yang disepakati.

8.2.4. Pelaku Pengelolaan

Wewenangan atas pelaksanaan pengelolaan kawasan dilakukan oleh Pihak Pengelola kawasan yang anggota dan program disusun sesuai kesepakatan antara masyarakat (pemilik lahan/bangunan), swasta (pengembang/investor/penyewa), pemerintah daerah dan pelaku pembangunan lain, termasuk pengguna/pemakai/ penyewa dari luar kawasan.

- ☑ Pihak pengelola kawasan berfungsi sebagai lembaga perantara/penghubung dan lembaga perwakilan diantara berbagai pelaku yang berkepentingan dalam pengelolaan aset properti;
- ☑ Pihak pengelola merumuskan program pengelolaan yang dirangkum dari berbagai kepentingan beragam pelaku;
- ☑ Pada kasus pengelolaan dengan kompleksitas tinggi, pihak pengelola diizinkan untuk mndelegasikan atau mengontarakkannya secara profesional kepada suatu lembaga/pihak lain secara kompetitif sesuai peraturan perundang-undangan.

8.2.5. Aspek-Aspek Pengelolaan

Kepentingan pengelolaan yang mengikat semua pihak dengan suatu peratutan yang saling menguntungkan, termasuk juga mengikat dan menguntungkan lembaga penerusnya, pengguna pewarisnya, atau yang diberi kuasa.

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.

Kepentingan pemberlakuan peraturan bagi seluruh persil yang ditujukan untuk meningkatkan dan melindungi nilai nilai, daya tarik, dan daya guna pakai dari seluruh fungsi yang ada untuk kepentingan bersama.

Kepentingan perencanaan aset eksisting yang harus mendukung kebutuhan pelayanan lingkungan setempat Pertimbangan lain seperti umur bangunan atau aset properti dan resiko investasi yang harus dipertimbangkan sejak tahap perencanaan

kawasan. Kepentingan pengendalian yang dikaitkan dengan pola kerjasama yang berlaku seperti pola BOT, BOO, dan sebagianya.

8.2.6. Sistimatika Pedoman Pengelolaan

Sistimatika pedoman pengelolaan antara lain sebagi berikut:

PERATURAN UMUM Peraturan Operasional dan Penggunaan, Pemanfaatan dan Penjaminan	♦ Penjaminan atas hak tanah dan hak pakai ♦ Hak dan kewajiban berbagai pelaku ♦ Penggunaan yang diizinkan dan yang terlarang ♦ Pemeiiharaan kondisi dan properti ♦ Pengelolaan dan penataan lansekap, ruang terbuka dan fasilitas umum lingkungan ♦ Pembiayaan pemeiiharaan dan perbaikan ♦ Penegakan hukum (*law enforcement*) pengelolaan
PERATURAN KHUSUS PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN Peraturan Penggunaan dan Pemanfaatan Kavling dan Ruang Publik	♦ Koordinasi persetujuan dan persyaratan penggunaan ♦ Manajemen gangguan ♦ Manajemen aksesibilitas umum ♦ Kebersihan dan pembuangan ♦ Pengelolaan utilitas dan fasilitas ♦ Pengelolaan, penggunaan dan perawatan kavling dan ruang publik
PERATURAN KHUSUS PENGELOLAAN DAN PERAWATAN Peraturan Pengelolaan dan Perawatan Kavling dan Ruang Publik	♦ Koordinasi dan kegiatan yang diwadahi ♦ Pengelolaan kaki lima ♦ Pengelolaan sirkulasi pejalan kaki, trasportasi, dan sistem parkir ♦ Manajemen gangguan (polusi udara, air, suara, dan hama) ♦ Manajemen teguran/sanksi/denda dan bonus/insentif/disentlf/imbalan
PERATURAN KHUSUS PELAYANAN LINGKUNGAN Peraturan Pelayanan Lingkungan	♦ Koordinasi layanan kegiatan yang diwadahi ♦ Pengelolaan dan layanan kaki lima ♦ Manajemen gangguan (polusi udara, air, suara, dan hama) ♦ Pengelolaan layanan kebersihan dan pembuangan ♦ Koordinasi layanan keamanan dan keselamatan ♦ Manajemen pelaksanaan peraturan layanan fasilitas umum ♦ Manajemen teguran sanksl/denda dan bonus/insentif/disentif/imbalan
PERATURAN KHUSUS PEMBAHARUAN/PERBAIKAN Peraturan Pembaharuan Asset	♦ Koordinasi pembaharuan ♦ Manajemen risiko dan nilai asset terhadap kebutuhan ♦ Manajemen pembaharuan ♦ Perubahan/penambahan dan renovasi/perbaikan ♦ Manajemen insentif/disentif/imbalan dalam pembaharuan asset

BAB IX
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

Pada bab ini berisikan tentang pedoman pengendalian pelaksanaan yang dilakukaa oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam kegiatan ini guna terwujudnya penyusunan pekerjaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teleng Ria dan Pancer Door, Kabupaten Pacitan.

Pembinaan pelaksanaan Mengatur aspek-aspek bagaimana pembinaan pelaksanaan RTBL dilakukan pemerintah dan pemerintah daerah agar tujuan dan kinerja kawasan menjadi lebih baik dan dapat memberi dampak positif masyarakat sekitar kawasan dalam hal pengaturan aspek-aspek pelaksanaan dan penerapan peraturan Bupati Pacitan tentang RTBL kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan. Pembinaan pelaksaan tersebut dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah.

9.1. PEMERINTAH

Dalam sub bab ini berisikan tentang penjelasan tugas dan tanggung jawab pemerintah pusat agar fungsi pembinaan dari pusat dapat teriaksana dan RTBL dapat diimplementasikan dengan benar.

Pada tataran pemerintah, pembagian tugas dan tanggung jawab sepenuhnya dl koordinir lansung oleh Direktorat PBL yang akan memantau dan melakukan evaluasi terhadap SNVT PBL di provinsi Jawa Timur serta instansi terkait di Kabupaten Pacitan yang menangani kegiatan RTBL. 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:
   1) kawasan strategis nasional yang prioritas, termasuk kawasan bangunan gedung fungsi khusus;
   2) kawasan prioritas yang mendukung pencapaian agenda pembangunan nasional; dan
   3) kawasan strategis yang diusulkan oleh pemerintah provinsi/kabupaten/kota berdasarkan kriteria prioritas yang ditetapkan oleh Pemerintah.
C. Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang disusun oleh dan berdasarkan permintaan pemerintah provinsi/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;
P. 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
H. Melakukan penetapan Tim Teknis penerima barang dan jasa;
I. Melakukan koordinasi dengan satker PBL Provinsi perihal progres kegiatan penyusunan RTBL
J. Membantu persiapan, pendampingan dan pelaksanaan kegiatan RTBL di daerah.
K. Mengawal proses pembahasan dan kualitas produk laporan yang dihasilkan;
L. Melakukan fasilitasi pembahasan penetapan PERDA RTBL di Daerah;
M. Memfasilitasi dan memenfaatakan pelaksanaan Monev dan Narasumber dari pusat;

9.2. PEMERINTAH DAERAH

Dalam sub bab ini berisikan tentang penjelasan tugas dan tanggung jawab pemerintah daerah dalam hal tatacara penerapan peraturan yang diberlakukan pada kawasan RTBL ini, menetapkan Dokumen RTBL melalui PERBUP, menyebarluasan Perbup, pembentukan badan pengelola kawasan, konsep struktur oiganisasi, melaksanakan fisik dan melakukan pengawasan, dan mengendalikan pelaksanaan PERBUP RTBL kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan

Sehubungan dengan strategi pengendalian administratif, terkait pula dengan siapa pelaku dan penanggungjawab kegiatan tersebut Dalam tabel tersebut terlihat bahwa unsur pelaku dalam strategi pengendalian administrasi adalah pemerintah daerah Kabupaten Pacitan dan Masyarakat setempat (warga kawasan perkotaan Pacitan, khususnya pada kawasan perencanaan). Masing-masing tugas dan tanggungjawabnya diatur dalam tabel tersebut

Tabel 9.1. Pelaku dan Penanggungjawab Kegiatan Dalam Pembinaan Pelaksanaan Kegiatan di kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kab.Pacitan

No	Pelaku Kegiataa	Taanggungjawab
1	Pemerintah Kabupaten Pacitan	• Menetapkandokumen RTBL sebagaiperaturaoBupatiPacitan; • MenyebarluaskanperaturanBupatiPacitantentangdokumen RTBL danmelakukanpromosiinvestasipembangunannya; • Melaksanakankegiatanpembangunanfisiksecaraterpadulintassektoralsesuaidokumen RTBL yang merupakantanggungjawabpemerintabdaerah; • Mengendalikanpelaksanaanpembangunanberdasarkanperaturan Gubernur/Bupatitentang RTBL untuklokasi yang bersangkutandanperaturandaerahtentangbangunangedung; • Pemerintahdaerahdapatmengembangkankelembagaankhusus yang bertanggungjawabdalamsosialisasi, promosi, pelaksanaandanpengendalianpelaksanaanpengembangansertapengelolaankawasan. • MelaporkankepadaKepala Daerah (Bupati) sertamelakukankoordinasidengandengan SKPD terkaitkegiatanpenyusunan RTBL; • Memberikanfasilitasi data daninformasi yang di butuhkansertamasukandalampembahasanuntukmenjagakualitasproduk yang di hasilkan; • Mengupayakan tebentuknya perangkat peraturan penyelenggaraan bangunan gedung yang lebih mendukung upaya pengembangan dan percepatan pembangunan kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan • Mengupayakan kekuatan hukum atas program kawasan pantai Teleng Ria dan pantai Pancer Door Kabupaten Pacitaa yang disusun dalam bentuk SK Bupati. • Mensosialisasikan peraturan penyelenggaraan bangunan gedung kepada masyarakat setempat. • Melakukan pelatihan pengawasan lapangan atas kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung kepada anggota Badan Pengelola Kawasaa • Mengupayakan dan mengkoordinasikan penyelenggaraan

No	Pelaku Kegiatan	Tanggungjawab
		insentif dan disinsentif dengan bebagai pihak yang terkait • Mensosialisasikan bentuk-bentuk insentif dan disinsentif yang ditawarkan Pemerintah Kabupaten Pacitan kepada masyarakat setempat
2	Masyarakat Sekitar Koridor / Badan Pengelola Kawasan	▪ Mematuhi peraturan penyelenggaraan Bangunan Gedung ▪ Membantu pemerintah Kabupaten Pacitan melakukan pengawasan lapangan atas kegiatan penyelenggaraan bangunan • Menyusun konsensus warga KawasanperkotaanPacitanatas penyelenggaraan Bangunan Gedung di lingkungan setempat

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.

Bentuk-bentuk pengendalian serta langkah-langkah pengendalian pelaksanaan dapat diilustrasikan sebagai berikut :

1. Pengendalian atas desain

   Pengendalian ini dilakukan untuk menjamin bahwa desain yang dibuat secara detail sesuai dengan prinsip dasar penataan yang termuat dalam RTBL, dan selalu dilakukan pembaharuan dan revisi apabila terjadi ketidaksesuaian. Baru setelah ditinjau dan dikaji tersebut dapat disetujui oleh pemangku kepentingan yang berwenang.
2. Pengendalian atas dokumen dan data

   Pengendalian atas dokumen dan data meliputi pengecekan atas dokumen yang sudah tidak berlaku atau tidak dipergunakan lagi harus ditandai. Setiap dokumen harus dikendalikan dengan status dokumen yang jelas seperti dokumen kontrak, prosedur kerja, *shop drawing* maupun *construction drawing*. Pada intinya pengendalian ini untuk memastikan bahwa dokumen yang ada dipakai sebagai acuan/pedoman yaitu dokumen yang terbaru yang sudah direvisi dan berlaku.
3. Pengendalian proses pelaksanaan

   Kegiatan apapun jelas merupakan suatu proses untuk menghasilkan sasaran tertentu atau untuk memenuhi persyaratan mutu tertentu. Dan hampir semua prosedur terkait erat dengan elemen yaitu pengendalian proses. Dalam kegiatan pengendalian proses ini memantau dan mengendalikan proses atas adanya desain, bahan, peralatan serta hasil yang tidak sesuai.

Tindakan ini dimaksudkan untuk menghindari hasil yang tidak memenuhi persyaratan terkait dengan material, proses pelaksanaan serta hasil. Inspeksi ini dilakukan sebelum proses, selama proses dan sebelum proses berakhir.

Dibutuhkan pula peran serta masyarakat sebagai pengendali bagi pelaksanaan pembangunan tersebut, serta melaporkan apabila terjadi segala bentuk kecurangan, kesalahan maupun ketidaksesuaian dengan rencana. Selain itu masyarakat juga harus dapat melakukan pemantauan baik secara rutin dan berkala. Sehingga dapat dicapai sinergi antara masyarakat sebagai pengguna dan pemerintah sebagai pemangku pelayan publik.

BUPATI PACITAN,

INDARTATO

Paraf Koo. dinasi	
SKPD/ Bagian Pemrakarsa	
SKPD/ Bagian Terkait: 1. _____ 2. _____ 3. _____	