

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA BONTANG  
NOMOR 1 TAHUN 2016  
TENTANG  
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

I. UMUM

Di dalam undang-undang no 26 Tahun 2007 tentang penataan Ruang, dijelaskan bahwa Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kabupaten/kota merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota kedalam rencana distribusi pemanfaatan ruang dan bangunan serta bukan bangunan pada kawasan perkotaan maupun kawasan fungsional kabupaten.

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan wadah spasial dari pembangunan di bidang ekonomi dan pembangunan bidang sosial budaya. Oleh karena itu, penataan ruang merupakan wadah dari keterpaduan pembangunan di bidang ekonomi dan sosial budaya tersebut, harus dilakukan secara serasi, selaras, dan seimbang serta berkelanjutan.

Pemanfaatan ruang secara serasi, selaras dan seimbang adalah kegiatan dalam penataan ruang yang harus dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan dalam pola pemanfaatan ruang. Sedangkan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan, adalah kegiatan dalam penataan ruang harus dapat menjamin kelestarian dan kemampuan daya dukung sumber daya alam yang dimiliki.

Kota Bontang dalam rencana struktur ruang RTRW Propinsi Kalimantan Timur 2012-2032; ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berfungsi sebagai pusat industri strategis, pusat pengolahan migas, pusat pemerintahan kota, pusat perdagangan regional, dan pusat koleksi distribusi barang regional, saat ini mengalami perkembangan yang pesat. Perkembangan yang terjadi akan berkonsekuensi terhadap aspek pemanfaatan ruang perkotaan yang semakin intensif, sehingga diperlukan perangkat pengendalian perkembangan perkotaan melalui penyusunan rencana rinci tata ruang yaitu Rencana Detail Tata Ruang Kota Bontang.

Sesuai dengan Peraturan Menteri PU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi kabupaten/kota, maka dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kota Bontang substansinya dilengkapi dengan peraturan zonasi sebagai salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang, dan sekaligus menjadi dasar penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan bagi zona-zona yang diprioritaskan penanganannya.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas

### Pasal 2

Asas Penataan Ruang sebagaimana yang di jelaskan dalam Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 Tentang penataan Ruang Pasal 2 yang berbunyi penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. keterpaduan
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. keberlanjutan
- d. keberdayagunaan dan keberhasilan;
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan
- g. perlindungan kepentingan umum;
- h. kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. akuntabilitas.

### Pasal 3

Cukup Jelas

### Pasal 4

Cukup Jelas

### Pasal 5

Cukup Jelas

### Pasal 6

Cukup Jelas

### Pasal 7

Cukup Jelas

### Pasal 8

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

### Pasal 9

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

Pasal 17

Cukup Jelas

Pasal 18

Muatan RDTR mengacu pada Pemen PU Nomor 20 PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/ Kota dan Peraturan Zonasi.

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “zona lindung” adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “zona budi daya” adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “sub zona rawa” adalah lahan genangan air secara alamiah yang terjadi terus menerus atau musiman akibat drainase alamiah yang terhambat serta mempunyai ciri-ciri khusus secara fisik, kimiawi, dan biologis.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “sub zona resapan air” adalah kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan sehingga merupakan tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “sempadan danau” adalah luasan lahan yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “sempadan sungai” adalah Kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sempadan pantai” adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud “Hutan kota” adalah sebagai penyangga lingkungan kota yang berfungsi untuk memperbaiki dan menjaga iklim mikro dan nilai estetika, meresapkan air, menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota, dan mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati Indonesia.

huruf b

Yang dimaksud “taman kota” adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota.

Huruf c

Yang dimaksud “taman lingkungan” adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan/RW/RT atau sub bagian wilayah kota dan/atau blok.

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Yang dimaksud “jalur hijau” adalah RTH yang berfungsi sebagai peneduh, penyerap polusi udara, peredam kebisingan, dan pemecah angin, pembatas pandang.

Huruf f

Cukup Jelas

Huruf g

Cukup Jelas

Huruf h

Cukup Jelas

Huruf i  
Cukup Jelas  
Huruf j  
Cukup Jelas

Ayat (2)  
Cukup Jelas  
Ayat (3)  
Cukup Jelas  
Ayat (4)  
Cukup Jelas  
Ayat (5)  
Cukup Jelas  
Ayat (6)  
Cukup Jelas  
Ayat (7)  
Cukup Jelas  
Ayat (8)  
Cukup Jelas  
Ayat (9)  
Cukup Jelas  
Ayat (10)  
Cukup Jelas  
Ayat (11)  
Cukup Jelas

Pasal 25  
Cukup Jelas

Pasal 26

Ayat (1)  
Huruf a  
Yang dimaksud “Perumahan dengan kepadatan tinggi” adalah perumahan berbentuk rumah susun, flat atau apartemen.  
Huruf b  
Yang dimaksud “Perumahan kepadatan sedang” adalah perumahan dengan rata-rata kavling bangunan direncanakan 150 m<sup>2</sup>.  
Huruf c  
Yang dimaksud “Perumahan kepadatan rendah” adalah perumahan dengan rata-rata kavling bangunan direncanakan 200 m<sup>2</sup>.

Ayat (2)  
Cukup Jelas  
Ayat (3)  
Cukup Jelas

Ayat (4)  
Cukup Jelas

Pasal 27

Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan “zona perdagangan dan jasa” adalah Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.

Ayat (2)  
Cukup Jelas

Ayat (3)  
Cukup Jelas

Ayat (4)  
Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Ayat (1)  
Cukup Jelas

Ayat (2)  
Cukup Jelas

Ayat (3)  
Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Ayat (1)  
Huruf a

Yang dimaksud “Pelabuhan Pengumpan” adalah pelabuhan yang fungsi pokoknya melayani kegiatan angkutan laut dalam negeri, alih muat angkutan laut dalam negeri dalam jumlah terbatas, merupakan pengumpan bagi pelabuhan utama dari pelabuhan pengumpul, dan sebagai tempat asal tujuan penumpang dan/atau barang, serta serangkaian penyebrangan dengan jangkauan pelayanan provinsi.

Huruf b

Yang dimaksud “Terminal Khusus” adalah Terminal yang terletak di luar daerah lingkungan kerja dan daerah kepentingan pelabuhan yang merupakan bagian dari pelabuhan terdekat untuk melayani kepentingan sendiri sesuai dengan usaha pokoknya. Ketentuan mengenai terminal khusus di atur dalam peraturan menteri

perhubungan Nomor PM 51 Tahun 2011 tentang Terminal Khusus dan Terminal Kepentingan Sendiri

Huruf c

Yang dimaksud “Bandar udara khusus” adalah bandar udara yang penggunaannya hanya untuk menunjang kegiatan tertentu dan tidak dipergunakan untuk umum

Huruf d

Yang dimaksud “Bandar Udara Pengumpul skala Tersier” adalah bandar udara sebagai salah satu prasarana penunjang pelayanan pusat kegiatan nasional (PKN) dan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) terdekat yang melayani penumpang dengan jumlah lebih besar dari atau sama dengan 500.000 dan lebih kecil dari 1.000.000 orang per tahun.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud “industri mesin dan logam dasar” adalah industri bahan logam dan produk dasar yang menghasilkan bahan baku dan bahan setengah jadi, seperti industri peralatan listrik, mesin, besi beton, pipa baja, kendaraan bermotor, pesawat terbang, dll.



#### Huruf b

Yang dimaksud “aneka industri” adalah industri yang menghasilkan beragam kebutuhan konsumen dibedakan ke dalam 4 golongan, yaitu:

1. aneka pengolahan pangan yang menghasilkan kebutuhan pokok di bidang pangan seperti garam, gula, margarine, minyak goreng, rokok, susu, tepung terigu.
2. aneka pengolahan sandang yang menghasilkan kebutuhan sandang, seperti bahan tenun, tekstil, industri kulit dan pakaian jadi.
3. aneka kimia dan serat yang mengolah bahan baku melalui proses kimia sehingga menjadi barang jadi yang dapat dimanfaatkan, seperti ban kendaraan, pipa paralon, pasta gigi, sabun cuci, dan korek api.
4. aneka bahan bangunan yang mengolah aneka bahan bangunan, seperti industri kayu, keramik, kaca dan marmer.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

#### Pasal 37

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “zona Peruntukan khusus” adalah Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung peruntukan-peruntukan khusus hankam, tempat pemrosesan akhir (TPA), instalasi pembuangan air limbah (IPAL), dan lain-lain yang memerlukan penanganan, perencanaan sarana prasarana serta fasilitas tertentu, dan belum tentu di semua wilayah memiliki peruntukan khusus ini.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

#### Pasal 38

Cukup jelas

#### Pasal 39

Cukup jelas

#### Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Huruf a

Yang dimaksud dengan “jaringan jalan bebas hambatan” adalah jalan umum untuk lalu lintas menerus dengan pengendalian jalan masuk secara penuh dan tanpa adanya persimpangan sebidang serta dilengkapi dengan pagar ruang milik jalan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “jaringan jalan arteri” adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan cirri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah masuk dibatasi secara berdaya guna.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “jaringan jalan kolektor” adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan cirri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “jaringan jalan lokal” adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan cirri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jalan lingkungan” adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan cirri perjalanan jarak dekat dan kecepatan rata-rata rendah.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “jaringan kereta api” adalah seluruh jalur kereta api yang berfungsi melayani pergerakan moda kereta api.

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48  
Cukup jelas

Pasal 49  
Cukup jelas

Pasal 50  
Cukup jelas

Pasal 51  
Cukup jelas

Pasal 52  
Cukup jelas

Pasal 53  
Cukup jelas

Pasal 54  
Cukup jelas

Pasal 55  
Cukup jelas

Pasal 56  
Cukup jelas

Pasal 57  
Cukup jelas

Pasal 58  
Cukup jelas

Pasal 59  
Cukup jelas

Pasal 60  
Cukup jelas

Pasal 61  
Cukup jelas

Pasal 62  
Cukup jelas

Pasal 63  
Cukup jelas

Pasal 64  
Cukup jelas

Pasal 65  
Cukup jelas

Pasal 66  
Cukup jelas

Pasal 67  
Cukup jelas

Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69  
Cukup jelas

Pasal 70  
Cukup jelas

Pasal 71  
Cukup jelas

Pasal 72  
Cukup jelas

Pasal 73  
Cukup jelas

Pasal 74  
Cukup jelas

Pasal 75  
Cukup jelas

Pasal 76  
Cukup jelas

Pasal 77  
Cukup jelas

Pasal 78  
Cukup jelas

Pasal 79  
Cukup jelas

Pasal 80  
Cukup jelas

Pasal 81  
Cukup jelas

Pasal 82  
Cukup jelas

Pasal 83  
Cukup jelas

Pasal 84  
Cukup jelas

Pasal 85  
Cukup jelas

Pasal 86  
Cukup jelas

Pasal 87  
Cukup jelas

Pasal 88  
Cukup jelas

Pasal 89  
Cukup jelas

Pasal 90  
Cukup jelas

Pasal 91  
Cukup jelas

Pasal 92  
Cukup jelas

Pasal 93  
Cukup jelas

Pasal 94  
Cukup jelas

Pasal 95  
Cukup jelas

Pasal 96  
Cukup jelas

Pasal 97  
Cukup jelas

Pasal 98  
Cukup jelas

Pasal 99  
Cukup jelas

Pasal 100  
Cukup jelas

Pasal 101  
Cukup jelas

Pasal 102  
Cukup jelas

Pasal 103  
Cukup jelas

Pasal 104  
Cukup jelas

Pasal 105  
Cukup jelas

Pasal 106  
Cukup jelas

Pasal 107  
Cukup jelas

Pasal 108  
Cukup jelas

Pasal 109  
Cukup jelas

Pasal 110  
Cukup jelas

Pasal 111  
Cukup jelas

Pasal 112  
Cukup jelas

Pasal 113  
Cukup jelas

Pasal 114  
Cukup jelas

Pasal 115  
Cukup jelas

Pasal 116  
Cukup jelas

Pasal 117  
Cukup jelas

Pasal 118  
Cukup jelas

Pasal 119  
Cukup jelas

Pasal 120  
Cukup jelas

Pasal 121  
Cukup jelas

Pasal 122  
Cukup jelas

Pasal 123  
Cukup jelas

Pasal 124  
Cukup jelas

Pasal 125  
Cukup jelas

Pasal 126  
Cukup jelas

Pasal 127  
Cukup jelas

Pasal 128  
Cukup jelas

Pasal 129  
Cukup jelas

Pasal 130  
Cukup jelas

Pasal 131  
Cukup jelas

Pasal 132  
Cukup jelas

Pasal 133  
Cukup jelas

Pasal 134  
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Indikasi program” adalah program-program pembangunan yang dibutuhkan untuk mewujudkan struktur dan pola pemanfaatan ruang seperti yang terjabarkan dalam rencana tata ruang.

Ayat (2)  
Cukup Jelas

Ayat (3)  
Cukup Jelas

Pasal 135  
Ayat (1)  
Cukup Jelas

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan “Peraturan zonasi” merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Untuk mengendalikan perkembangan kawasan budi daya yang dikendalikan pengembangannya, diterapkan mekanisme



disinsentif secara ketat, sedangkan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya diterapkan mekanisme insentif.

Pasal 136  
Cukup Jelas

Pasal 137  
Cukup Jelas

Pasal 138  
Cukup Jelas

Pasal 139  
Cukup Jelas

Pasal 140  
Cukup jelas

Pasal 141  
Cukup jelas

Pasal 142  
Cukup jelas

Pasal 143  
Cukup jelas

Pasal 144  
Cukup jelas

Pasal 145  
Cukup jelas

Pasal 146  
Cukup jelas

Pasal 147  
Cukup jelas

Pasal 148  
Cukup jelas

Pasal 149  
Cukup jelas

Pasal 150  
Cukup jelas

Pasal 151  
Cukup jelas

Pasal 152  
Cukup jelas

Pasal 153  
Cukup jelas

Pasal 154  
Cukup jelas

Pasal 155  
Cukup jelas

Pasal 156  
Cukup jelas

Pasal 157  
Cukup Jelas

Pasal 158  
Cukup jelas

Pasal 159  
Cukup jelas

Pasal 160  
Cukup jelas

Pasal 161  
Cukup jelas

Pasal 162  
Cukup jelas

Pasal 163  
Cukup jelas

Pasal 164  
Cukup jelas

Pasal 165  
Cukup jelas

Pasal 166  
Cukup jelas

Pasal 167  
Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BONTANG NOMOR 38