



P2

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

DIREKTORAT JENDERAL PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN PENGUASAAN TANAH
Jalan Raden Patah I Nomor 1 Jakarta Selatan Telp. 021-7226364 : www.pprpt.atr-bpn.go.id

NOTA - DINAS

Nomor: 241 / ND.700.31 / VI / 2018

Kepada Yth. : Kepala Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Sekretariat
Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional
Dari : Sekretaris Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang
dan Penguasaan Tanah
Perihal : **Penyampaian Rancangan Peraturan Menteri (Rapermen)
Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di
lingkungan Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan
Ruang dan Penguasaan Tanah.**
Tanggal : 21 Juni 2018
Lampiran : 1 (satu) berkas

Sehubungan dengan penyusunan Rapermen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang:

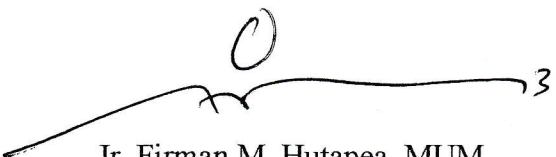
1. Pedoman Penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota; dan
2. Pedoman Penyusunan Rencana Teknis Antara/*Interim Development Assesment Plan* (IDAP).

Bersama ini kami sampaikan bahwa Draft Rapermen dimaksud telah melalui pembahasan materi substansi dan *legal drafting* di lingkungan Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah.

Terkait dengan hal tersebut, kami sampaikan Draft Rapermen dimaksud dan kiranya dapat difasilitasi untuk proses selanjutnya oleh Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Demikian kami sampaikan, atas kerjasama Bapak kami ucapkan terima kasih.

Direktorat Jenderal
Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah,
Sekretaris,


Ir. Firman M. Hutapea, MUM
NIP. 195808011986031003

Tembusan Kepada Yth:

Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah

Policy Paper Penyusunan Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota

Judul	URGENSI DAN TUJUAN PENYUSUNAN	SASARAN YANG INGIN DIWUJUDKAN	POKOK PIKIRAN, LINGKUP ATAU OBJEK YANG AKAN DIATUR	JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN	PEMRAKAR SA
<p>PEDOMAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI PADA WILAYAH NASIONAL, PROVINSI DAN KABUPATEN/KOTA</p>	<p>1. Urgensi Belum adanya keseragaman dalam memahami jenis dan tata cara penyusunan peraturan zonasi pada wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota, sehingga diperlukannya pedoman penyusunan peraturan zonasi pada wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.</p> <p>2. Maksud Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota.</p> <p>3. Tujuan Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan</p>	<p>Sasaran dari Peraturan Menteri ini meliputi Tersusunnya acuan dalam penyusunan peraturan zonasi pada wilayah Nasional, wilayah provinsi, dan wilayah kabupaten/kota.</p>	<p>Ruang Lingkup Peraturan Menteri ini meliputi :</p> <p>1. Kedudukan, jenis, dan fungsi Peraturan Zonasi Pada Wilayah:</p> <p>a. Nasional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional (IAPZN) - Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional (APZN) - Arahan Peraturan Zonasi Pulau/Kepulauan (APZ Pulau/Kepulauan) - Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Nasional (APZ KSN) <p>b. Provinsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi (IAPZP) - Arahan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi (APZP) - Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Provinsi (APZ KSP) <p>c. Kabupaten/Kota;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ) - Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Kabupaten (PZ KSK) - Peraturan Zonasi pada wilayah Kabupaten/Kota (PZ) 	<p>1. Pengaturan bagi pemerintah pusat dalam menyusun IAPZN, APZN, APZ Pulau/Kepulauan, dan APZ KSN.</p> <p>2. Pengaturan bagi pemerintah provinsi dalam menyusun IAPZP, APZP, dan APZ KSP.</p> <p>3. Pengaturan bagi pemerintah kabupaten/kota dalam menyusun KUPZ, PZ KSK, dan PZ RDTR.</p> <p>4. Landasan bagi pemerintah kabupaten/kota dalam mengatur teknik pengaturan zonasi.</p> <p>5. Menjamin keberlanjutan pengendalian pemanfaatan ruang di tingkat nasional, provinsi dan kabupaten/kota.</p>	<p>Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah</p>

	Kabupaten/Kota yang berkualitas dan sesuai dengan kaidah penataan ruang yang dapat dijadikan sebagai pedoman bagi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.		<ol style="list-style-type: none"> 2. Muatan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota; dan 3. Tata Cara Penyusunan Peraturan Zonasi 		
--	---	--	---	--	--

Direktur Jenderal Pengendalian
Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah,

Dr.Ir. Budi Situmorang, MURP.
NIP. 196510151991021001

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR TAHUN
TENTANG
PEDOMAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI
PADA WILAYAH NASIONAL, PROVINSI, DAN KABUPATEN/KOTA
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang pada wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, perlu disusun indikasi arahan peraturan zonasi, arahan peraturan zonasi, ketentuan umum peraturan zonasi, dan peraturan zonasi;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 159 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, perlu disusun pedoman tata cara penyusunan peraturan zonasi kabupaten/kota;
- c. bahwa dalam rangka mewujudkan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b yang berkualitas dan sesuai dengan kaidah penataan ruang, diperlukan pedoman penyusunan peraturan zonasi pada wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah

Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. 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);
3. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
4. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI PADA WILAYAH NASIONAL, PROVINSI, DAN KABUPATEN/KOTA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial

ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

2. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
3. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
5. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang selanjutnya disingkat RTRWN adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Negara.
6. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi yang selanjutnya disingkat RTRWP adalah RTR yang bersifat umum dari wilayah provinsi yang mengacu pada RTRWN, RTR Pulau/Kepulauan, dan RTR KSN.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten/Kota adalah RTR yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota yang mengacu pada RTRWN, RTR Pulau/Kepulauan, RTR KSN, RTRWP, dan RTR KSP.
8. Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan yang selanjutnya disebut RTR Pulau/Kepulauan adalah rencana rinci yang disusun sebagai penjabaran dan perangkat operasional dari RTRWN.
9. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
10. Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota adalah peraturan zonasi yang disusun berdasarkan ketentuan zonasi ruang untuk setiap

hierarki wilayah perencanaan yang dijadikan sebagai landasan utama pengendalian pemanfaatan ruang bagi perwujudan tertib tata ruang.

11. Sistem Nasional adalah keseluruhan komponen pembentuk Struktur Ruang dan Pola Ruang yang merupakan kepentingan nasional dan kewenangan Pemerintah Pusat.
12. Sistem Provinsi adalah keseluruhan komponen pembentuk Struktur Ruang dan Pola Ruang yang merupakan kepentingan provinsi dan kewenangan pemerintah provinsi.
13. Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional yang selanjutnya disebut IAPZ Sistem Nasional adalah ketentuan ruang Sistem Nasional yang ditetapkan dalam RTRWN.
14. Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional yang selanjutnya disebut APZ Sistem Nasional adalah ketentuan zonasi sektoral pada Sistem Nasional dan merupakan penjabaran dari IAPZ Sistem Nasional.
15. Arahan Peraturan Zonasi Pulau/Kepulauan yang selanjutnya disebut APZ Pulau/Kepulauan adalah ketentuan zonasi sektoral pada Sistem Nasional yang ditetapkan dalam RTR Pulau/Kepulauan.
16. Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Nasional yang selanjutnya disebut APZ KSN adalah ketentuan zonasi sektoral atau kegiatan pada Sistem Nasional yang ditetapkan dalam RTR KSN.
17. Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi yang selanjutnya disebut IAPZ Sistem Provinsi adalah ketentuan ruang Sistem Provinsi yang ditetapkan dalam RTRWP.
18. Arahan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi yang selanjutnya disebut APZ Sistem Provinsi adalah ketentuan zonasi sektoral pada Sistem Provinsi dan merupakan penjabaran dari IAPZ Sistem Provinsi.
19. Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Provinsi yang selanjutnya disebut APZ KSP adalah ketentuan

zonasi sektoral atau kegiatan pada Sistem Provinsi yang ditetapkan dalam RTR KSP.

20. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut KUPZ Kabupaten/Kota adalah ketentuan ruang yang dilengkapi dengan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang untuk setiap klasifikasi peruntukan/fungsi ruang dan kawasan sekitar jaringan prasarana yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten/Kota.
21. Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut PZ KS Kabupaten/Kota adalah ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya untuk setiap zona peruntukan yang ditetapkan dalam RTR KS Kabupaten/Kota.
22. Peraturan Zonasi RDTR Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut PZ RDTR Kabupaten/Kota adalah ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam RDTR.
23. Zona adalah kawasan dengan peruntukan khusus yang memiliki batasan ukuran atau standar tertentu.
24. Zonasi adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain.
25. Teknik Pengaturan Zonasi adalah ketentuan lain dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar dengan mempertimbangkan kondisi konstektual kawasan dan arah penataan ruang.
26. Kawasan Strategis Nasional yang selanjutnya disingkat KSN adalah 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.

27. Kawasan Strategis Provinsi yang selanjutnya disingkat KSP adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, serta pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi.
28. Kawasan Strategis Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut KS Kabupaten/Kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, serta pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi.
29. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
30. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
31. *Interim Development Assesment Plan* yang selanjutnya disingkat IDAP adalah rencana teknis dengan klasifikasi RDTR yang telah disepakati secara teknis oleh pemangku kepentingan.
32. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

BAB II
MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota yang berkualitas dan sesuai dengan kaidah penataan ruang yang dapat dijadikan sebagai pedoman bagi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. kedudukan, jenis, dan fungsi Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota;
- b. muatan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota; dan
- c. tata cara penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota.

BAB III
KEDUDUKAN, JENIS, DAN FUNGSI PERATURAN ZONASI
PADA WILAYAH NASIONAL, PROVINSI, DAN
KABUPATEN/KOTA

Bagian Kesatu

Kedudukan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional,
Provinsi, dan Kabupaten/Kota

Pasal 4

Kedudukan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 3 huruf a merupakan bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang sebagai:

- a. syarat pemanfaatan ruang sesuai dengan RTR;
- b. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang;
- c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang; dan
- d. acuan dalam pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang

Bagian Kedua

Jenis Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota

Pasal 5

- (1) Jenis Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a disusun sesuai dengan RTR yang berhierarki meliputi:
 - a. peraturan zonasi Sistem Nasional yang ditetapkan dalam:
 1. RTRWN;
 2. RTR Pulau/Kepulauan; dan
 3. RTR KSN;
 - b. peraturan zonasi Sistem Provinsi yang ditetapkan dalam;
 1. RTRWP; dan
 2. RTR KSP;
 - c. peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota yang ditetapkan dalam:
 1. RTRW Kabupaten/Kota;
 2. RTR KS Kabupaten/Kota; dan
 3. RDTR.
- (2) Peraturan zonasi Sistem Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. IAPZ Sistem Nasional;
 - b. APZ Sistem Nasional;

- c. APZ Pulau/Kepulauan; dan
 - d. APZ KSN.
- (3) Peraturan zonasi Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
- a. IAPZ Sistem Provinsi;
 - b. APZ Sistem Provinsi; dan
 - c. APZ KSP.
- (4) Peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa:
- a. KUPZ Kabupaten/Kota;
 - b. PZ KS Kabupaten/Kota; dan
 - c. PZ RDTR Kabupaten/Kota.

Bagian Ketiga

Fungsi Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota

Pasal 6

- (1) IAPZ Sistem Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a berfungsi sebagai acuan dalam penyusunan APZ Sistem Nasional dan PZ RDTR Kabupaten/Kota.
- (2) APZ Sistem Nasional, APZ Pulau/Kepulauan, dan APZ RTR KSN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b, huruf c, dan huruf d berfungsi sebagai:
- a. acuan penyusunan PZ RDTR Kabupaten/Kota; dan
 - b. acuan pemanfaatan ruang Sistem Nasional yang berada pada wilayah kabupaten/kota.
- (3) IAPZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a berfungsi sebagai acuan dalam penyusunan:
- a. APZ Sistem Provinsi; dan
 - b. PZ RDTR Kabupaten/Kota.
- (4) APZ Sistem Provinsi dan APZ KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b dan huruf c berfungsi sebagai:

- a. acuan penyusunan PZ RDTR Kabupaten/Kota; dan
 - b. acuan pemanfaatan ruang Sistem Nasional yang berada pada wilayah kabupaten/kota.
- (5) KUPZ Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a berfungsi sebagai:
- a. acuan dalam penyusunan PZ RDTR Kabupaten/Kota;
 - b. acuan pemberian rekomendasi dan/atau pemberian izin pemanfaatan ruang;
 - c. acuan pemberian insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang; dan
 - d. acuan pengenaan sanksi.
- (6) PZ KS Kabupaten/Kota dan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf b dan huruf c berfungsi sebagai:
- a. acuan pemberian izin pemanfaatan ruang;
 - b. acuan pemberian insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang; dan
 - c. acuan pengenaan sanksi.

BAB IV

MUATAN PERATURAN ZONASI PADA WILAYAH NASIONAL, PROVINSI, DAN KABUPATEN/KOTA

Bagian Kesatu

Peraturan Zonasi Sistem Nasional

Paragraf 1

Umum

Pasal 7

- (1) Peraturan zonasi Sistem Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) memuat:
 - a. peta zonasi; dan
 - b. teks zonasi.
- (2) Peta zonasi dan teks zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan komponen ruang nasional yang terdiri atas:

- a. sistem perkotaan nasional;
 - b. sistem jaringan transportasi nasional;
 - c. sistem jaringan energi nasional;
 - d. sistem jaringan telekomunikasi nasional;
 - e. sistem jaringan sumber daya air;
 - f. kawasan peruntukan lindung nasional; dan
 - g. kawasan peruntukan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional.
- (3) Rincian komponen ruang nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 2

IAPZ Sistem Nasional

Pasal 8

- (1) Peta zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a pada IAPZ Sistem Nasional merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang nasional yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTRWN.
- (2) Teks zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b yang dimuat dalam IAPZ Sistem Nasional merupakan ketentuan ruang untuk menjaga kualitas komponen ruang nasional yang disusun berdasarkan kriteria ruang dalam RTRWN.

Paragraf 3

APZ Sistem Nasional

Pasal 9

- (1) Peta zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a pada APZ Sistem Nasional merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang nasional yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTRWN.

- (2) Teks zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b yang dimuat dalam APZ Sistem Nasional merupakan ketentuan zonasi sektoral yang berisi persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan prasarana dan sarana minimum; dan
 - c. ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRWN.
- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana pada komponen ruang nasional.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar kawasan peruntukan dapat berfungsi secara optimal.
- (5) Ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRWN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c antara lain berisi ketentuan insentif dan disinsentif.

Paragraf 4

APZ Pulau/Kepulauan

Pasal 10

~~Pasal 11~~

- (1) Peta zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a pada APZ Pulau/Kepulauan merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang nasional yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTR Pulau/Kepulauan.
- (2) Teks zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b yang dimuat dalam APZ Pulau/Kepulauan merupakan ketentuan zonasi sektoral yang berisi persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;

- b. ketentuan prasarana dan sarana minimum; dan
 - c. ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR Pulau/Kepulauan.
- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana pada komponen ruang nasional.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana dapat berfungsi secara optimal.
- (5) Ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR Pulau/Kepulauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c antara lain ketentuan insentif dan disinsentif.

Paragraf 5

APZ KSN

~~Pasal 12~~ Pasal 11

- (1) Peta zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a pada APZ KSN merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang nasional yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTR KSN.
- (2) Teks zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b yang dimuat dalam APZ KSN merupakan ketentuan zonasi sektoral atau kegiatan yang berisi persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
- a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan prasarana dan sarana minimum
 - c. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang; dan
 - d. ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KSN.

- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana pada komponen ruang nasional.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana dapat berfungsi secara optimal.
- (5) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa:
 - a. Koefisien Wilayah Terbangun maksimum;
 - b. Koefisien Zona Terbangun maksimum;
 - c. Koefisien Lantai Bangunan maksimum, dan/atau
 - d. Koefisien Dasar maksimum.
- (6) Ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KSN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d antara lain ketentuan insentif dan disinsentif.
- (7) Tingkat kedetailan APZ KSN dapat setara dengan kedetailan PZ RDTR Kabupaten/Kota.
- (8) APZ KSN sebagaimana dimaksud pada ayat (7) mengikuti ketentuan teks zonasi pada PZ RDTR Kabupaten/Kota.

Bagian Kedua

Peraturan Zonasi Sistem Provinsi

Paragraf 1

Umum

~~Pasal 13~~ Pasal 12

- (1) Peraturan zonasi Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) memuat:
 - a. peta zonasi; dan
 - b. teks zonasi.

- (2) Peta zonasi dan teks zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan komponen ruang provinsi yang terdiri atas:
 - a. sistem perkotaan provinsi;
 - b. sistem jaringan transportasi provinsi;
 - c. sistem jaringan sumber daya air;
 - d. kawasan peruntukan lindung provinsi; dan
 - e. kawasan peruntukan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi.
- (3) Rincian komponen ruang provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 2

IAPZ Sistem Provinsi

~~Pasal 14~~ Pasal 13

- (1) Peta zonasi ~~dalam~~ IAPZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang provinsi yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTRWP.
- (2) Teks zonasi IAPZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b merupakan ketentuan ruang untuk menjaga kualitas komponen ruang provinsi yang disusun berdasarkan kriteria ruang dalam RTRWP.

Paragraf 3

APZ Sistem Provinsi

~~Pasal 15~~ Pasal 14

- (1) Peta Zonasi dalam APZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang provinsi yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTRWP.

- (2) Teks zonasi APZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b merupakan ketentuan zonasi sektoral yang berisi persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan prasarana dan sarana minimum; dan/atau
 - c. ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRWP.
- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana pada komponen ruang provinsi.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana dapat berfungsi secara optimal.
- (5) Ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRWP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c antara lain ketentuan insentif dan disinsentif.

Paragraf 4

APZ KSP

Pasal 16 Pasal 15

- (1) Peta zonasi dalam APZ KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a merupakan peta yang menggambarkan komponen ruang provinsi yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTR KSP.
- (2) Teks zonasi APZ KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b memuat persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan prasarana dan sarana minimum;

- c. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang; dan/atau
 - d. ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KSP.
- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana pada komponen ruang provinsi.
 - (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar setiap klasifikasi zona perkotaan, zona peruntukan, dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana dapat berfungsi secara optimal.
 - (5) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa:
 - a. Koefisien Wilayah Terbangun maksimum;
 - b. Koefisien Zona Terbangun maksimum;
 - c. Koefisien Lantai Bangunan maksimum; dan/atau
 - d. Koefisien Dasar Bangunan maksimum.
 - (6) Ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d antara lain ketentuan insentif dan disinsentif.
 - (7) Tingkat kedetailan APZ KSP dapat setara dengan kedetailan PZ RDTR Kabupaten/Kota.
 - (8) APZ KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (7) mengikuti ketentuan teks zonasi pada PZ RDTR Kabupaten/Kota.

Bagian Ketiga

Peraturan Zonasi Wilayah Kabupaten/Kota

Paragraf 1

Umum

Pasal 17 Pasal 16

- (1) Peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a memuat:

- a. peta zonasi; dan
 - b. teks zonasi.
- (2) Peta zonasi dan teks zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan zona peruntukan atau fungsi ruang dan jaringan prasarana pada kabupaten/kota yang terdiri atas:
- a. sistem perkotaan kabupaten/kota;
 - b. sistem jaringan transportasi kabupaten/kota;
 - c. sistem jaringan sumber daya air;
 - d. kawasan lindung kabupaten/kota; dan
 - e. kawasan budi daya kabupaten/kota.
- (3) Rincian zona peruntukan atau fungsi ruang dan jaringan prasarana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 2

KUPZ Kabupaten/Kota

Pasal 18 Pasal 17

- (1) Peta zonasi KUPZ Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a merupakan peta yang menggambarkan klasifikasi peruntukan atau fungsi ruang dan jaringan prasarana kabupaten/kota yang berupa peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang dalam RTRW Kabupaten/Kota.
- (2) Teks zonasi KUPZ Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b memuat persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - c. ketentuan prasarana dan sarana minimum; dan/atau
 - d. ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRW Kabupaten/Kota.
- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, diperbolehkan

dengan syarat, atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi zona peruntukan dan zona sepanjang sisi jaringan prasarana kabupaten/kota.

- (4) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa:
 - a. Koefisien Wilayah Terbangun maksimum;
 - b. Koefisien Zona Terbangun maksimum;
 - c. Koefisien Lantai Bangunan maksimum; dan/atau
 - d. Koefisien Dasar Bangunan maksimum.
- (5) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar zona peruntukan/fungsi ruang dan zona jaringan prasarana dapat berfungsi secara optimal.
- (6) Ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRW Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d antara lain ketentuan insentif dan disinsentif.
- (7) Tingkat kedetailan KUPZ Kabupaten/Kota dapat setara dengan kedetailan PZ RDTR Kabupaten/Kota apabila RTRW Kabupaten/Kota disusun dengan tingkat kedalaman RDTR.
- (8) KUPZ Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (7) mengikuti ketentuan teks zonasi pada PZ RDTR Kabupaten/Kota.

Paragraf 3

PZ KS Kabupaten/Kota dan PZ RDTR Kabupaten/Kota

~~Pasal 19~~ Pasal 18

- (1) PZ KS Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf b merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya untuk setiap zona peruntukan yang ditetapkan dalam RTR KSK.
- (2) PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf c merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan

ketentuan pengendaliannya untuk setiap zona peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR.

- (3) Zona peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas:
 - a. zona peruntukan untuk fungsi lindung; dan
 - b. zona peruntukan untuk fungsi budi daya.
- (4) Rincian zona peruntukan untuk fungsi lindung dan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 20~~Pasal 19~~

- (1) PZ KS Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) memuat:
 - a. peta zonasi; dan
 - b. teks zonasi.
- (2) Peta zonasi PZ KS Kabupaten/Kota dan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan peta yang menggambarkan klasifikasi zona/subzona peruntukan yang ditetapkan dalam RTR KSK dan RDTR serta menggambarkan blok peruntukan untuk Teknik Pengaturan Zonasi.
- (3) Teks zonasi PZ KS Kabupaten/Kota dan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memuat:
 - a. aturan dasar; dan
 - b. Teknik Pengaturan Zonasi.
- (4) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan persyaratan pemanfaatan ruang yang meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - c. ketentuan tata bangunan;
 - d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
 - e. ketentuan khusus;
 - f. standar teknis; dan/atau

- g. ketentuan pelaksanaan.
- (5) Teknik Pengaturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan persyaratan pemanfaatan ruang yang perlu dimuat sesuai dengan kebutuhan, meliputi:
- a. persoalan spesifik zona;
 - b. karakteristik zona;
 - c. fleksibilitas penerapan aturan;
 - d. kepentingan nasional dan/atau kepentingan provinsi di kabupaten/kota; dan
 - e. arah pengembangan zona.

Pasal 21 Pasal 20

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf a berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, atau tidak diperbolehkan untuk setiap zona.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf b berupa:
- a. Koefisien Lantai Bangunan maksimum;
 - b. Koefisien Dasar Bangunan maksimum;
 - c. ketinggian bangunan maksimum; dan
 - d. Koefisien Dasar Hijau minimal.
- (3) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf c berupa:
- a. garis sempadan bangunan minimal;
 - b. tinggi bangunan minimal dan maksimal;
 - c. jarak bebas antar bangunan minimal; dan
 - d. tampilan bangunan.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf d berupa:
- a. prasarana parkir;
 - b. aksesibilitas untuk difabel;
 - c. jalur pedestrian;
 - d. jalur sepeda;
 - e. bongkar muat;

- f. dimensi jaringan jalan;
 - g. kelengkapan jalan; dan
 - h. kelengkapan prasarana lainnya yang diperlukan.
- (5) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf e merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya.
- (6) Standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf f merupakan aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan.
- (7) Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf g berupa:
- a. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
 - b. ketentuan untuk penggunaan lahan akibat perubahan peraturan zonasi.

Pasal 22 Pasal 21

- (1) Teknik Pengaturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (5) diterapkan pada lokasi spesifik dan tidak diterapkan di seluruh bagian kota.
- (2) Teknik Pengaturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa:
- a. zona pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right*;
 - b. zona bonus;
 - c. zona performa;
 - d. zona fiskal;
 - e. zona kontrak;
 - f. zona permufakatan pembangunan;
 - g. zona penurunan nilai pemanfaatan ruang;
 - h. zona peningkatan nilai pemanfaatan ruang;
 - i. zona pelestarian kawasan cagar budaya;
 - j. zona pertampalan aturan;

- k. zona pengembangan;
 - l. zona banjir;
 - m. zona khusus;
 - n. zona pengendalian pertumbuhan; dan
 - o. zona pengembangan ekonomi.
- (3) Zona pengalihan hak membangun/*Transfer of Development Right* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan ketentuan pengaturan pada zona dengan memberikan kompensasi kepada pemilik yang tidak dapat membangun dengan optimal sesuai dengan hak membangun yang diberikan akibat ketentuan pada teks zonasi untuk mengalihkan hak membangunnya kepada pihak lain dalam satu kawasan dalam rangka menjaga karakter kawasan setempat.
- (4) Zona bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan ketentuan pengaturan pada zona berupa pemberian imbalan penambahan intensitas dan kepadatan pembangunan yang diberikan kepada pengembang yang dengan suka rela menyediakan atau membangun fasilitas publik.
- (5) Zona performa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan ketentuan pengaturan pada satu atau beberapa blok peruntukan yang didasarkan pada kinerja tertentu yang ditetapkan.
- (6) Zona fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d merupakan ketentuan pengaturan pada satu atau beberapa blok peruntukan yang berorientasi kepada peningkatan pendapatan daerah melalui fiskal.
- (7) Zona kontrak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan ketentuan pengaturan pada zona yang secara spesifik memperbolehkan adanya kesepakatan antara pemilik properti atau pengembang perumahan dengan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dituangkan dalam bentuk kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Zona permufakatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f merupakan ketentuan

- pengaturan pada zona yang secara spesifik memperbolehkan adanya pembangunan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antar pemangku kepentingan.
- (9) Zona penurunan nilai pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g merupakan ketentuan pengaturan pada zona yang mengubah peruntukan lahan bernilai tinggi menjadi rendah.
 - (10) Zona peningkatan nilai pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h merupakan ketentuan pengaturan pada zona yang mengubah peruntukan lahan bernilai rendah menjadi tinggi.
 - (11) Zona pelestarian kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf i merupakan ketentuan pengaturan pada zona untuk memelihara visual dan karakter budaya, bangunan, dan kawasan masyarakat setempat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
 - (12) Zona pertampalan aturan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf j merupakan ketentuan pengaturan pada zona yang mengacu pada beberapa peraturan di tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.
 - (13) Zona pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf k merupakan ketentuan pengaturan pada blok peruntukan yang diambangkan pemanfaatannya dan peruntukan ruangnya ditentukan kemudian berdasarkan perkembangan pemanfaatan ruang pada blok peruntukan tersebut.
 - (14) Zona banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf l merupakan ketentuan pengaturan pada zona rawan banjir untuk mencegah atau mengurangi kerugian akibat banjir.
 - (15) Zona khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf m merupakan ketentuan pengaturan pada zona yang membatasi pembangunan untuk mempertahankan karakteristik dan/atau objek khusus dalam suatu zona.
 - (16) Zona pengendalian pertumbuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf n merupakan ketentuan

pengaturan pada zona untuk mengendalikan atau membatasi pembangunan di zona tersebut.

- (17) Zona pengembangan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf o merupakan ketentuan pengaturan pada zona untuk mencapai kenaikan pertumbuhan ekonomi dan standar desain yang diinginkan.

Pasal 23~~Pasal 22~~

Rincian aturan dasar dan Teknik Pengaturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan Pasal 21 tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB V

TATA CARA PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu

Tata Cara Penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional,
Provinsi, dan Kabupaten/Kota

Paragraf 1

Umum

Pasal 24~~Pasal 23~~

Tata cara penyusunan peraturan zonasi terdiri atas:

- a. penyusunan peraturan zonasi Sistem Nasional;
- b. penyusunan peraturan zonasi Sistem Provinsi; dan
- c. penyusunan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota.

Paragraf 2

Tata Cara Penyusunan Peraturan Zonasi Sistem Nasional

Pasal 25~~Pasal 24~~

Penyusunan peraturan zonasi Sistem Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a meliputi:

- a. penyusunan IAPZ Sistem Nasional;
- b. penyusunan APZ Sistem Nasional;
- c. penyusunan APZ Pulau/Kepulauan; dan

- d. penyusunan APZ KSN.

Pasal 26 Pasal 25

- (1) Penyusunan IAPZ Sistem Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a dilakukan dengan:
 - a. mengidentifikasi jenis atau klasifikasi dari setiap komponen ruang Sistem Nasional;
 - b. mengidentifikasi kriteria ruang dari masing-masing jenis atau klasifikasi komponen ruang nasional yang dimuat dalam rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang; dan
 - c. merumuskan ketentuan ruang untuk menjaga kualitas ruang dari setiap komponen ruang nasional berdasarkan pertimbangan hasil dari huruf (a) dan huruf (b)
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTRWN.

Pasal 27 Pasal 26

- (1) Penyusunan APZ Sistem Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b meliputi:
 - a. penyusunan peta zonasi; dan
 - b. penyusunan teks zonasi.
- (2) Penyusunan peta zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan memuat kembali peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTRWN.
- (3) Penyusunan teks zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan:
 - a. merumuskan ketentuan sektoral terkait kegiatan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap klasifikasi kawasan peruntukan dan kawasan sepanjang sisi jaringan prasarana komponen ruang nasional;
 - b. merumuskan ketentuan prasarana dan sarana minimum yang diperlukan; dan

- c. merumuskan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRWN, antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan.

Pasal 28~~Pasal 27~~

- (1) Penyusunan APZ Pulau/Kepulauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf c dilakukan dengan:
 - a. mengidentifikasi sistem perkotaan nasional dan sistem jaringan prasarana wilayah nasional;
 - b. mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budi daya wilayah nasional;
 - c. merumuskan ketentuan kegiatan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap kawasan peruntukan;
 - d. merumuskan perumusan ketentuan prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar kawasan peruntukan dapat berfungsi secara optimal; dan
 - e. merumuskan perumusan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR Pulau/Kepulauan, antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan.
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTR Pulau/Kepulauan.

Pasal 29~~Pasal 28~~

- (1) Penyusunan APZ KSN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf d dilakukan dengan:
 - a. mengidentifikasi sistem perkotaan nasional dan sistem jaringan prasarana wilayah nasional;
 - b. mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budi daya wilayah nasional;
 - c. merumuskan ketentuan kegiatan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap kawasan peruntukan;

- d. merumuskan ketentuan prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar kawasan peruntukan dapat berfungsi secara optimal;
 - e. merumuskan intensitas pemanfaatan ruang; dan
 - f. merumuskan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KSN, antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan yang didorong pengembangannya.
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTR KSN.

Pasal 30~~Pasal 29~~

Rincian tata cara penyusunan peraturan zonasi Sistem Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 28 tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 3

Tata Cara Penyusunan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi

Pasal 31~~Pasal 30~~

Penyusunan peraturan zonasi Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b terdiri atas:

- a. penyusunan IAPZ Sistem Provinsi;
- b. penyusunan APZ Sistem Provinsi; dan
- c. penyusunan APZ KSP;

Pasal 32~~Pasal 31~~

- (1) Penyusunan IAPZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a dilakukan dengan:
- a. mengidentifikasi jenis/klasifikasi dari setiap komponen ruang provinsi yang sudah tergambarkan dalam peta zonasi;

- b. mengidentifikasi kriteria ruang dari masing-masing jenis/klasifikasi komponen ruang provinsi yang dimuat dalam rencana; dan
 - c. merumuskan ketentuan ruang untuk menjaga kualitas ruang dari setiap komponen ruang provinsi berdasarkan pertimbangan hasil dari huruf (a) dan (b).
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTRWP.

Pasal 33~~Pasal 32~~

- (1) Penyusunan APZ Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b meliputi :
- a. penyusunan peta zonasi; dan
 - b. penyusunan teks zonasi.
- (2) Penyusunan peta zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan memuat kembali peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTRWP.
- (3) Penyusunan teks zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan:
- a. merumuskan ketentuan kegiatan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap kawasan peruntukan;
 - b. merumuskan ketentuan prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar kawasan peruntukan dapat berfungsi secara optimal; dan
 - c. merumuskan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRWP, antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan.

Pasal 34~~Pasal 33~~

- (1) Penyusunan APZ KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c dilakukan dengan:
- a. mengidentifikasi sistem perkotaan provinsi dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi;

- b. mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budi daya wilayah provinsi;
 - c. perumusan ketentuan kegiatan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan untuk setiap sekitar kawasan perkotaan provinsi dan sisi sepanjang jaringan prasarana komponen ruang provinsi;
 - d. perumusan ketentuan prasarana dan sarana minimum yang diperlukan agar kawasan peruntukan dapat berfungsi secara optimal; dan
 - e. perumusan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KSP, antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan yang didorong pengembangannya.
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTR KSP.

Pasal 35Pasal 34

Rincian tata cara penyusunan peraturan zonasi Sistem Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 33 tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 4

Tata Cara Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah
Kabupaten/Kota

Pasal 36Pasal 35

Penyusunan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c meliputi:

- a. penyusunan KUPZ Kabupaten/Kota;
- b. penyusunan PZ KS Kabupaten/Kota dan
- c. penyusunan PZ RDTR Kabupaten/Kota.

Pasal 37Pasal 36

- (1) Penyusunan KUPZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a dilakukan dengan:
- a. mengidentifikasi sistem perkotaan kabupaten/kota dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten/kota;
 - b. mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budi daya wilayah kabupaten/kota;
 - c. merumuskan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, atau tidak diperbolehkan untuk setiap kawasan peruntukan;
 - d. merumuskan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang berupa:
 1. koefisien wilayah terbangun maksimum;
 2. koefisien zona terbangun maksimum;
 3. koefisien lantai bangunan maksimum, dan/atau
 4. koefisien dasar bangunan maksimum;
 - e. merumuskan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTRW Kabupaten/Kota antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan atau fungsi ruang dan jaringan prasarana.

- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTRW Kabupaten/Kota.

dan

Pasal 38Pasal 37

- (1) Penyusunan PZ KS Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b dilakukan dengan:
- a. mengidentifikasi sistem perkotaan kabupaten/kota dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten/kota;
 - b. mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budi daya wilayah kabupaten/kota;

- c. merumuskan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, atau tidak diperbolehkan untuk setiap kawasan peruntukan;
 - d. merumuskan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang berupa:
 - 1. koefisien wilayah terbangun maksimum;
 - 2. koefisien zona terbangun maksimum;
 - 3. koefisien lantai bangunan maksimum, dan/atau
 - 4. koefisien dasar bangunan maksimum;
 - e. merumuskan ketentuan lain yang dibutuhkan sesuai dengan RTR KS Kabupaten/Kota antara lain ketentuan insentif dan disinsentif pada suatu kawasan peruntukan atau fungsi ruang dan jaringan prasarana.
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RTR KS Kabupaten/Kota.

Pasal 39 Pasal 38

- (1) Penyusunan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf c dilakukan dengan:
- a. mengidentifikasi sistem perkotaan kabupaten/kota dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten/kota;
 - b. mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budi daya wilayah kabupaten/kota;
 - c. merumuskan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona;
 - d. merumuskan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang berupa:
 - 1. koefisien dasar bangunan maksimum;

2. koefisien lantai bangunan maksimum;
 3. ketinggian bangunan maksimum; dan
 4. koefisien dasar hijau minimal;
- e. merumuskan ketentuan tata bangunan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona;
 - f. merumuskan ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal;
 - g. merumuskan ketentuan pelaksanaan berupa ketentuan pemberian insentif dan disinsentif bagi kegiatan yang didorong pengembangannya;
 - h. merumuskan ketentuan tambahan yang diberikan pada suatu zona untuk melengkapi aturan dasar yang sudah ditetapkan;
 - i. merumuskan ketentuan khusus yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya;
 - j. merumuskan standar teknis berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan; dan/atau
 - k. merumuskan Teknik Pengaturan Zonasi sebagai varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi.
- (2) Identifikasi dan perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peta rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang pada RDTR.

Pasal 40Pasal 39

Rincian tata cara penyusunan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 sampai dengan Pasal 38 tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Kedua

Sistematika Penyajian Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota

Pasal 41Pasal 40

Sistematika penyajian Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB VI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 42Pasal 41

- (1) Ketentuan yang berlaku pada PZ KS Kabupaten/Kota dan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 38 berlaku *mutatis mutandis* untuk KUPZ pada RTRW Kabupaten/Kota yang memiliki tingkat kedetailan setara RDTR Kabupaten/Kota.
- (2) Ketentuan penyusunan PZ RDTR Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 berlaku *mutatis mutandis* untuk penyusunan peraturan zonasi yang didasarkan pada IDAP.
- (3) Penyusunan IDAP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

~~Pasal 43~~Pasal 42

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang mengatur penyusunan Peraturan Zonasi Pada Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten/Kota tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

~~Pasal 44~~Pasal 43

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 2018

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal ... 2018

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN NOMOR