



## **KAJIAN PENYUSUNAN**

**RANCANGAN PERATURAN BUPATI  
TENTANG  
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KORIDOR JALAN ADI SUMARMO, JALAN  
WIMBOHARSONO DAN JALAN NGEMPLAK KARTASURA  
KECAMATAN KARTASURA KABUPATEN SUKOHARJO**

**PEMERINTAH KABUPATEN SUKOHARJO  
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG**

## KATA PENGANTAR

Segala puji pada Allah SWT atas limpahan karunia dan rahmat-Nya sehingga Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Koridor Jalan Adi Sumarmo (Koridor Batas Kota–Situs Keraton Kartasura) telah selesai dilaksanakan.

Koridor Jalan Adi Sumarmo memiliki peranan penting di Kabupaten Sukoharjo karena menjadi akses menuju Bandara Adi Sumarmo dan menjadi “gerbang depan” untuk memasuki wilayah Kabupaten Sukoharjo. Namun, saat ini koridor ini masih belum tertata dengan baik dan perkembangannya cenderung tumbuh secara tidak teratur, dan belum memiliki tema wajah kota yang mampu memberikan karakter kawasan koridor Jalan Adi Sumarmo.

Untuk memberikan karakter yang kuat koridor Jalan Adi Sumarmo perlu menyusun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagai 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, serta investasi, ketentuan pengadilan rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan, sehingga kawasan yang drencanakan memiliki karakter yang jelas sesuai dengan potensi dan tema yang ada pada koridor Jalan Adi Sumarmo.

Terima kasih disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan laporan ini. Semoga laporan ini dapat menjadi bahan dasar pelaksanaan pembangunan dan pengembangan di Koridor Jalan Adi Sumarmo (Koridor Batas Kota–Situs Keraton Kartasura)

Sukoharjo,

2025

Penyusun

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Permasalahan .....	1
1.3. Tujuan .....	2
1.4. Dasar Hukum .....	2
BAB II POKOK PIKIRAN.....	4
2.1. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundangan Terkait .....	4
2.2. Landasan Filosofis, Sosiologis, Yuridis.....	8
BAB III SASARAN, JANGKAUAN ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MUATAN MATERI .....	12
3.1. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan yang Hendak Dicapai .....	12
3.2. Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo (Koridor Batas Kota–Situs Keraton Kartasura) .....	12
BAB IV PENUTUP .....	16

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono, Jalan Brigjen Katamso merupakan satu kemenerusan Jalan Adi Sumarmo yang menghubungkan Batas Kota dan Pusat Pemerintahan Kecamatan (di sisi Utara) dengan Situs Keraton (di sisi Selatan). Koridor jalan di Kecamatan Kabupaten Sukoharjo ini merupakan salah satu koridor yang sangat penting karena menjadi akses menuju Bandara Adi Sumarmo. Koridor ini memiliki peran sangat strategis bagi Kabupaten Sukoharjo karena menjadi “gerbang depan” untuk memasuki wilayah Kabupaten Sukoharjo, sekaligus menghubungkannya dengan “histori kebesaran masa lalu”. Namun demikian Kawasan ini masih belum memiliki tema wajah kota yang mampu memberikan karakter kawasan.

Untuk memberikan karakter yang kuat pada Jalan Adi Sumarmo, perlu disusun panduan rancang bangun untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan dalam format Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), sehingga kawasan yang di rencanakan memiliki karakter yang jelas sesuai dengan potensi dan tema yang ada pada kawasan tersebut.

Kegiatan Penataan Bangunan dan Lingkungan bertujuan mengendalikan pemanfaatan ruang dan menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, berkualitas serta menambah vitalitas ekonomi dan kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, dalam penyusunan dokumen RTBL tidak hanya memenuhi aspek legal-formal sebagai produk pengaturan pemanfaatan ruang dan penataan bangunan serta lingkungan di kawasan yang di tentukan. Dokumen ini juga berfungsi sebagai pedoman/panduan/pengendali pembangunan dalam proses penataan bangunan dan lingkungan kawasan tertentu agar sesuai dengan standar perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan.

### **1.2. Identifikasi Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Sejarah Kartasura belum menjadi karakter dan kekhasan citra kawasan
2. Koridor jalan belum tertata dan terkonsep dengan baik sebagai urban koridor yang mampu menciptakan daya tarik kawasan

3. Ruang sempadan jalan/pedestrian dimanfaatkan untuk “memperluas” kegiatan usaha atau berjualan dan menjadi tempat parkir
4. Jaringan kabel telekomunikasi yang semrawut
5. Kurangnya vegetasi
6. Sering terjadi banjir jika hujan turun (terutama di Jalan Wimboharsono)
7. Kegiatan komersial dengan kepadatan bangunan yang sangat tinggi sehingga badan jalan di manfaatkan untuk parkir (*on street parking*)
8. Penempatan elemen-elemen tata informasi tidak tertata dan mengganggu visual koridor
9. Ketidakteraturan bangunan eksisting membentuk wajah yang kurang berkarakter

### **1.3. Tujuan**

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo adalah sebagai berikut:

- 1) Sebagai dokumen pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
  - a. Pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan.
  - b. Peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik.
  - c. Perwujudan perlindungan lingkungan.
  - d. Peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan.
- 2) Sebagai pedoman bagi Masyarakat dalam melaksanakan pengembangan di Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo.

### **1.4. Dasar Hukum**

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
- 2) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4441);
- 3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007

Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966);
- 5) 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);
- 6) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- 7) Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
- 8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Bada Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau.
- 10) Peraturan Daerah (Perda) kabupaten Sukoharjo Nomor 8 tahun 2021 tentang Bangunan Gedung
- 11) Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2016 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2016 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 227);
- 12) Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 5 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Reklame (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2014 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 212);
- 13) Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan atas peraturan daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031
- 14) Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo Nomor 93 Tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Kecamatan Tahun 2020-2039

## **BAB II**

### **POKOK PIKIRAN**

#### **2.1. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundangan Terkait**

Terkait dengan pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo, maka peraturan perundang-undangan yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:

##### **1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18 ayat (6) menyatakan bahwa Pemerintahan Daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan perundang-undangan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah juga membatasi materi muatan sebuah Peraturan Daerah yaitu bahwa Peraturan Daerah tidak boleh memuat urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat, seperti: politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional dan agama.

Peraturan Daerah mempunyai berbagai fungsi antara lain sebagai instrumen kebijakan di daerah untuk melaksanakan otonomi daerah dan tugas pembantuan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan Daerah tersebut pada dasarnya merupakan peraturan pelaksanaan dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Selain itu Peraturan Daerah dapat berfungsi sebagai instrumen kebijakan untuk penampung kekhususan dan keragaman daerah serta penyalur aspirasi masyarakat di daerah, namun dalam pengaturannya tetap dalam koridor Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dengan demikian Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo merupakan wewenang daerah untuk melaksanakan otonomi daerah yang berfungsi sebagai

instrument kebijakan dalam mengatur pemanfaatan ruang diwilayahnya.

- 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, klasifikasi urusan pemerintahan terdiri dari tiga urusan yakni: urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut adalah urusan pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat. Urusan pemerintahan konkuren adalah urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan umum adalah urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan presiden sebagai kepala pemerintahan.

Untuk urusan konkuren atau urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota dibagi menjadi:

- a. Urusan pemerintahan wajib, adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua daerah.
- b. Urusan pemerintahan pilihan, adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh daerah sesuai dengan potensi yang dimiliki daerah.

Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah. Dalam Pasal 12 ayat 1, urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar meliputi:

- a. Pendidikan;
- b. Kesehatan;
- c. Pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. Perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. Ketenteraman, ketertiban umum dan perlindungan masyarakat; dan
- f. Sosial.



Dalam Pasal 12 ayat 2, urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar meliputi:

- a. Tenaga kerja;
- b. Pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. Pangan;
- d. Pertanahan;
- e. Lingkungan hidup;
- f. Administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. Pemberdayaan masyarakat dan desa;
- h. Pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. Perhubungan;
- j. Komunikasi dan informatika;
- k. Koperasi, usaha kecil dan menengah;
- l. Penanaman modal;
- m. Kepemudaan dan olah raga;
- n. Statistik;
- o. Persandian;
- p. Kebudayaan;
- q. Perpustakaan; dan
- r. Kearsipan.

Dalam Pasal 12 ayat 3, urusan pemerintahan pilihan meliputi:

- a. Kelautan dan perikanan;
- b. Pariwisata;
- c. Pertanian;
- d. Kehutanan;
- e. Energi dan sumberdaya mineral;
- f. Perdagangan
- g. Perindustrian; dan
- h. Transmigrasi.

Pasal 9 ayat 4 menyatakan bahwa urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah. Pada pasal 12 ayat 1 disebutkan bahwa salah satu urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar adalah penataan ruang, serta Pasal 65 yang mempertegas kewenangan Pemerintah Daerah dalam menyusun dan mengajukan rancangan Peraturan Daerah.

Dari sisi pemerintahan daerah, dalam Pasal 236 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menegaskan bahwa untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk peraturan daerah.

Dengan demikian bahwa pekerjaan umum dan penataan ruang merupakan urusan wajib pelayanan dasar harus diprioritaskan oleh pemerintah daerah. Dengan kata lain, di sisi pemerintah daerah untuk menerima urusan wajib pelayanan dasar ini, dan melaksanakannya sebagai otonomi daerah maka urusan pekerjaan umum dan penataan ruang harus dibuatkan peraturan daerah.

**3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan**

Pedoman penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) diatur melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. Dalam pedoman ini yang dimaksud dengan 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 raancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan. Materi RTBL ini disusun dalam bentuk dokumen RTBL, yang memuat materi pokok RTBL sebagai hasil proses identifikasi, perencanaan dan perancangan suatu lingkungan/kawasan, termasuk di dalamnya adalah identifikasi dan apresiasi konteks lingkungan, program peran masyarakat dan pengelolaan serta pemanfaatan aset properti kawasan.

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;
- e) Kawasan gabungan atau campuran dari keempat jenis kawasan di atas.

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 pascabencana;
- c) 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
- d) Pertumbuhan desa (KTP2D), pembangunan kawasan perbatasan, dan pembangunan kawasan pengendalian ketat (*high-control zone*);
- e) Pelestarian/pelindungan kawasan, seperti pengendalian kawasan pelestarian, revitalisasi kawasan, serta pengendalian kawasan rawan bencana.

Pada Pasal Pasal 5 ayat (4) dijelaskan bahwa RTBL ditetapkan melalui peraturan kepala daerah.

## **2.2. Landasan Filosofis, Sosiologis, Yuridis**

### **1) Landasan Filosofis**

Koridor Jalan Adi Sumarmo berada di Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo perlu mendapatkan perhatian yang serius karena kartasura merupakan tempat yang memiliki historis kedudukan Keraton Kartasura, rangkaian Kerajaan Mataram Islam. Namun demikian kawasan saat ini masih belum memiliki tema wajah kota yang memberikan karakter kawasan dan masih belum tertata dengan baik.

Oleh karena itu Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo di bentuk sebagai instrument dan pedoman dalam penataan di kawasan tersebut. Peraturan tersebut di perlukan agar Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo sebagai pusat pelayanan kawasan di Kecamatan Kartasura memiliki potensi yang dapat di manfaatkan secara optimal serta berkelanjutan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan keadilan social.

Berdasarkan pertimbangan filosofis sebagaimana dimaksud di atas, pandangan hidup. Kesadaran dan citra hukum yang dimuat

dalam Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo telah sejalan dengan UU no 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang yaitu terciptanya suatu kawasan yang nyaman, aman, produktif, dan berkelanjutan untuk mendukung kehidupan masyarakat yang sejahtera dan berkeadilan.

## **2) Landasan Sosiologis**

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo memiliki berbagai potensi, diantaranya yaitu:

- Kecamatan Kartasura merupakan perkotaan dengan nilai historis tinggi tempat kedudukan Keraton Kartasura, seabagai salah satu rangkaian Kerajaan Mataram Islam.
- Kartasura merupakan cikal bakal kota Surakarta.
- Terdapat beberapa bangunan bersejarah berupa: cagar budaya situs keraton Kartasura,
- Kecamatan Kartasura berada pada lingkungan geografis yang strategis, menjadi simpul pertemuan beberapa kota dan kabupaten di sekitarnya.
- Kecamatan Kartasura merupakan perkotaan padat dengan pertumbuhan kawasan perumahan sangat tinggi.
- Kecamatan Kartasura merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Sukoharjo yang paling di minati untuk berinvestasi.
- Di Kecamatan Kartasura, terdapat sarana lembaga keuangan bank sebanyak 40 lembaga keuangan, yang terdiri dari 16 Bank Umum Pemerintah, 14 Bank Umum Swasta dan 10 Bank Perkreditan Rakyat. Terdapat 1 pasar dengan bangunan semipermanen serta 39 minimarket/swalayan. Selain itu untuk menunjang sarana perekonomian, di Kecamatan Kartasura memiliki 5 hotel dan 5 penginapan, serta 1164 restoran/rumah makan.
- Kartasura dilingkupi beberapa sarana transportasi tingkat primer diantaranya: Exit Tol Banyudono (KM 481), Bandara Adisumarmo, Terminal Bus Kartasura.

- Terdapat instalasi strategis nasional dan sarana ekomow nasional dan wilayah seperti, UMS, UIN, RSO, RS Karima Utama, dan sebagainya.

Potensi yang ada diatas selama ini belum dimanfaatkan dengan baik untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Isu strategis yang kemudian harus dicermati Adalah::

- 1) Sejarah Kartasura belum menjadi karakter dan kekhasan citra kawasan.
- 2) Koridor jalan belum tertata dan terkonsep dengan baik sebagai urban koridor yang mampu menciptakan daya tarik kawasan.
- 3) Ruang sempadan jalan/pedestrian dimanfaatkan untuk “memperluas” kegiatan usaha atau berjualan dan menjadi tempat parkir.
- 4) Jaringan kabel telekomunikasi yang semerawut.
- 5) Kurangnya vegetasi
- 6) Sering terjadi banjir jika hujan turun (terutama di Jalan Wimboharsono)
- 7) Kegiatan komersial dengan kepadatan bangunan yang sangat tinggi sehingga badan jalan di manfaatkan untuk parkir (*on street parking*).
- 8) Penempatan elemen-elemen tata informasi tidak tertata dan mengganggu visual koridor.
- 9) Ketidakteraturan bangunan eksisting membentuk wajah yang kurang berkarakter

Dari isu permasalahan diatas maka diperlukan pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo yang menjadi pedoman dalam menata kawasan dan lingkungan yang terarah dan terkonsep sehingga dapat mendukung potensi Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo.

### **3) Landasan Yuridis**

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan

Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, muatan peraturan yang sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Pembentukan peraturan bupati ini juga mempertimbangkan kesesuaian dengan berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06 Tahun 2007 tentang Pedoman umum Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
4. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 16 tahun 2016 tentang Garis Sempadan.
5. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo 2011-2031
6. Peraturan Bupati Sukoharjo Nomer 93 Tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Kecamatan Tahun 2020-2039.

### **BAB III**

## **SASARAN, JANGKAUAN ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MUATAN MATERI**

### **3.1. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan yang Hendak Dicapai**

#### **1) Sasaran**

Sasaran yang akan dicapai terhadap pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan arahan dan panduan penataan bangunan di Koridor Jalan Adi Sumarmo.
- b. Merancang penataan Koridor Jalan Adi Sumarmo untuk meningkatkan fungsi kawasan.
- c. Mengendalikan pertumbuhan fisik kawasan.
- d. Menyusun arah program dan rencana penjabaran peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, penetapan fungsi-fungsi bangunan, kebutuhan ruang terbuka, fasilitas umum, dan fasilitas sosial.

#### **2) Jangkauan dan Arah Pengaturan**

Jangkauan dan arah pengaturan untuk mencapai sasaran yang akan diwujudkan adalah meliputi:

- a. Program Bangunan dan Lingkungan;
- b. Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
- c. Rencana Investasi; dan
- d. Ketentuan Pengendalian Rencana.

### **3.2. Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo**

Dalam Rancangan Peraturan Bupati ini, materi muatan yang akan diatur adalah:

#### **I. Ketentuan Umum**

Memuat pengertian-pengertian atau batasan-batasan suatu istilah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari salah pengertian terhadap istilah tersebut. Dalam ketentuan umum memuat rumusan mengenai pengertian istilah, dan frasa sebagai berikut:

- 1) Daerah adalah Kabupaten Sukoharjo.
- 2) Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

- 3) Bupati adalah Bupati Sukoharjo.
- 4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat 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.
- 5) Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- 6) Rencana Umum dan Panduan Rancangan merupakan ketentuanketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- 7) Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- 8) Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah Tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
- 9) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- 10) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka desimal perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh luas bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- 11) Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan atas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- 12) Ketinggian Bangunan Gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.
- 13) Garis sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi



saluran kaki tanggul, as jalan dan tepi luar kepala jembatan yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakan kegiatan.

- 14) Garis sempadan sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
- 15) Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
- 16) Pelayanan Sarana Umum yang selanjutnya di singkat PSU adalah sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, sehat, harmonis dan aman sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya.
- 17) Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan- ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan
- 18) Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
- 19) Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
- 20) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan.

## **II. Lingkup Kawasan Perancangan**

Mengatur mengenai lokasi dan program bangunan dan lingkungan

## **III. Konsep Dasar Perancangan**

Mengatur mengenai Visi pembangunan dan pengembangan RTBL Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo; Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan;

Konsep    Komponen    Perancangan    Kawasan;    Segmen  
Pengembangan Kawasan dan Program Penanganan.

**IV. Rencana Umum**

Mengatur mengenai 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.

**V. Panduan Rancangan**

Mengatur mengenai aturan wajib dan aturan anjuran beserta sanksi administratif yang mengikat.

**VI. Rencana Investasi**

Mengatur mengenai rencana investasi dan pentahapan pembangunan.

**VII. Jangka Waktu**

Mengatur mengenai jangka waktu RTBL dan peninjauan kembali atau penyempurnaan RTBL.

**VIII. Partisipasi Masyarakat**

Mengatur mengenai wujud partisipasi masyarakat.

**IX. Monitoring dan Evaluasi**

Mengatur mengenai pemantauan dan evaluasi oleh bupati dan dapat didelegasikan kepada perangkat daerah terkait.

**X. Pendanaan**

Mengatur mengenai pendanaan RTBL.

**XI. Ketentuan Penutup**

Mengatur mengenai ketentuan penutup rancangan peraturan bupati.

## **BAB IV PENUTUP**

Sebagai penghubung antara akses menuju bandara Adi Sumarmo, Koridor Jalan Adi Sumarmo memiliki peranan sangat strategis bagi Kabupaten Sukoharjo karena menjadi “gerbang depan” untuk memasuki wilayah Kabupaten Sukoharjo, sekaligus menghubungkannya dengan “histori kebesaran masa lalu”. Namun demikian Kawasan ini masih belum memiliki tema wajah kota yang mampu memberikan karakter kawasan.

Oleh karena itu, pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Adi Sumarmo, Jalan Wimboharsono dan Jalan Ngemplak Kartasura Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo diperlukan sebagai instrumen dan pedoman dalam penataan di kawasan koridor tersebut. Peraturan ini diperlukan agar Koridor Jalan Adi Sumarmo memilki citra kota yang mampu memberikan karakter kawasan serta berkembang menjadi kawasan yang tertata dan berkelanjutan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan keadilan sosial.

Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan  
Penataan Ruang  
Kabupaten Sukoharjo,

Bowo Sutopo D.A., S.T., M.T.  
Pembina Tingkat I  
NIP 196909121998031007