



KAJIAN PENYUSUNAN

**RANCANGAN PERATURAN BUPATI
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KORIDOR JALAN WANDYO PRANOTO
KECAMATAN SUKOHARJO KABUPATEN SUKOHARJO**

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

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT atas karunia dan rahmat-Nya, sehingga Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo telah selasai dilaksanakan.

Koridor Jalan Wandyo Pranoto memiliki peran strategis dalam memperkuat citra Kabupaten Sukoharjo sebagai koridor perkantoran dan perdagangan jasa. Namun, koridor jalan ini masih belum tertata dengan baik dan perkembannya cenderung tumbuh secara tidak teratur, sehingga dapat merusak citra kawasan.

Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo telah mengalami perkembangan sebagai koridor perkantoran dan perdagangan jasa, sehingga diperlukan rencana tata bangunan dan lingkungan yang terarah dan terkonsep sebagai pedoman dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan sehingga Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo memiliki karakter yang jelas sesuai dengan potensi dan tema kawasan.

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 Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo

Sukoharjo, November 2025

Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Permasalahan	2
1.3. Tujuan	2
1.4. Dasar Hukum.....	3
BAB II POKOK PIKIRAN	4
2.1. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundangan Terkait.....	4
2.2. Landasan Filosofis, Sosiologis, Yuridis	10
BAB III SASARAN, JANGKAUAN ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MUATAN MATERI	13
3.1. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan yang Hendak Dicapai	13
3.2. Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo .	13
BAB IV PENUTUP.....	19

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perencanaan tata bangunan dan lingkungan telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan di dalam sistem manajemen pembangunan perkotaan. Penataan bangunan dan lingkungan yang terencana merupakan kebijakan yang sangat penting dalam pembangunan di Daerah untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat masyarakat sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Ruang kota tidak dapat hanya berpedoman pada panduan yang sifatnya dua dimensional tetapi memerlukan pula panduan wujud bangunan dan lingkungan yang bersifat tiga dimensional. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) akan memberikan arahan arsitektural pada rencana teknis bangunan yang dibangun pada kawasan tertentu. Dengan arahan tersebut, akan memiliki gambaran kebijaksanaan pembangunan fisik yang menyangkut kepentingan umum sekaligus jatidiri kawasan yang ingin dicapai, sehingga bangunan dan lingkungan yang dirancang akan dapat memberikan kontribusi positif terhadap kawasan yang lebih luas.

Salah satu kawasan di Kabupaten Sukoharjo yang perlu mendapat perhatian dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan adalah Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo. Koridor Jalan ini memiliki peran sangat strategis dalam memperkuat citra kota Kabupaten Sukoharjo dimana saat ini telah berkembang sebagai koridor pemerintahan/perkantoran dan perdagangan jasa. Pada koridor Jalan Wandyo Pranoto telah terbangun beberapa kantor pemerintahan, seperti Kantor DPRD, Kantor Polres, Kantor Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, Perpustakaan Daerah, serta terhubung langsung dengan simpul strategis yaitu “proliman” sebagai titik orientasi Kota Sukoharjo. Namun, koridor Jalan Wandyo Pranoto belum tertata

dengan baik dan belum memiliki karakter yang kuat sebagai koridor pemerintahan dan perkantoran.

Oleh karena itu, untuk mewujudkan Jalan Wandyo Paranoto sebagai koridor perkantoran pemerintahan yang memiliki karakter serta untuk memberikan pedoman dalam pemanfaatan ruang dan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan, maka perlu adanya Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo.

1.2. Identifikasi Permasalahan

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

- 1) Mengapa perlu dibentuk Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo?
- 2) Apa yang menjadi pertimbangan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo?
- 3) Apa sasaran yang akan diwujudkan, jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo?

1.3. Tujuan

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo adalah sebagai berikut:

- 1) Merumuskan alasan perlunya Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo.
- 2) Merumuskan pertimbangan alasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo.

- 3) Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo

1.4. Dasar Hukum

- 1) Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang No. 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2757);
- 3) 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);
- 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;

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 Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo, maka peraturan perundangan 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 dalam 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 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.

Pertimbangan bahwa penataan bangunan dan lingkungan yang terencana merupakan kebijakan yang penting dalam pembangunan Daerah selaras dengan rencana tata ruang untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Tujuan tersebut adalah mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

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. Dalam 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.

Pemerintah Daerah Kabupaten memiliki kewenangan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang merupakan bagian dari urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar. Dengan demikian Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo merupakan wewenang daerah untuk melaksanakan otonomi daerah yang berfungsi sebagai instrumen kebijakan dalam mengatur pemanfaatan dan mengendalikan pemanfaatan ruang diwilayahnya.

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 (RTTBL) 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 rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan menjelaskan bahwa seluruh rencana, rancangan, aturan, dan mekanisme dalam penyusunan Dokumen RTBL harus merujuk pada pranata pembangunan yang lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan, kota, maupun wilayah.

Pedoman teknis tentang RTBL yang terdapat pada Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2007 ini bertujuan untuk dapat mewujudkan bangunan gedung sesuai fungsi yang ditetapkan dan yang memenuhi persyaratan teknis, yaitu meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan, arsitektur dan lingkungan, serta keandalan bangunan. Pada batang tubuh Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2007 dijelaskan mengenai materi yang harus termuat dalam setiap pembentukan RTBL. Materi tersebut dijelaskan pada Pasal 3 ayat (1), yaitu:

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

e. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

Pasal 3 ayat (1) huruf b mengatur mengenai materi rencana umum dan panduan rancangan, dimana Panduan Rancangan merupakan penjelasan lebih rinci atas Rencana Umum yang telah ditetapkan sebelumnya dalam bentuk penjabaran materi utama melalui pengembangan komponen rancangan kawasan pada bangunan, kelompok bangunan, elemen prasarana kawasan, kaveling dan blok, termasuk panduan ketentuan detail visual kualitas minimal tata bangunan dan lingkungan.

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 5 ayat (4) dijelaskan bahwa RTBL ditetapkan melalui peraturan Bupati/Walikota.

2.2. Landasan Filosofis, Sosiologis, Yuridis

1) Landasan Filosofis

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.

Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo merupakan wewenang daerah untuk melaksanakan otonomi daerah yang berfungsi sebagai instrumen kebijakan dalam mengatur pemanfaatan dan mengendalikan pemanfaatan ruang diwilayahnya.

Pertimbangan bahwa penataan bangunan dan lingkungan yang terencana merupakan kebijakan yang penting dalam pembangunan Daerah selaras dengan rencana tata ruang sehingga mampu mewujudkan kesejahteraan Masyarakat, merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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.

Salah satu kawasan di Kabupaten Sukoharjo yang perlu mendapat perhatian dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan adalah Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo. Koridor Jalan ini memiliki peran sangat strategis dalam memperkuat citra kota Kabupaten Sukoharjo dimana saat ini telah berkembang sebagai koridor pemerintahan/perkantoran dan perdagangan jasa. Pada koridor Jalan Wandyo Pranoto telah terbangun beberapa kantor pemerintahan, seperti Kantor DPRD, Kantor Polres, Kantor Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, Perpustakaan Daerah, serta terhubung langsung dengan simpul strategis yaitu “proliman” sebagai titik orientasi Kota Sukoharjo. Namun, koridor Jalan Wandyo Pranoto belum tertata dengan baik dan belum memiliki karakter yang kuat sebagai koridor pemerintahan dan perkantoran.

Pertimbangan bahwa Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo telah mengalami perkembangan sebagai koridor perkantoran dan perdagangan jasa, sehingga diperlukan rencana tata bangunan dan lingkungan yang terarah dan terkonsep sebagai pedoman dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan merupakan fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat.

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.

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. Pada Pasal 5 ayat (4) dijelaskan bahwa RTBL ditetapkan melalui peraturan Bupati/Walikota.

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.

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 Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo, meliputi:

- a. Mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang berkarakter, produktif, dan berkelanjutan di Koridor Jalan Wandyo Pranoto;
- b. Mewujudkan kesatuan karakter dan kualitas lingkungan, sehingga terbentuk keharmonisan, keserasian, dan keindahan Kawasan;
- c. Mengendalikan pertumbuhan fisik lingkungan Kawasan;
- d. Menjadi acuan perizinan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, utamanya dalam penerbitan persetujuan bangunan gedung; dan
- e. Menjadi pedoman bagi masyarakat dalam melaksanakan pembangunan.

2) Jangkauan dan Arah Pengaturan

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

- a. Kawasan perencanaan RTBL;
- b. Program Bangunan dan Lingkungan;
- c. Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
- d. Rencana Investasi;
- e. Ketentuan Pengendalian Rencana;
- f. jangka waktu; dan
- g. monitoring dan evaluasi.

3.2. Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo kabupaten Sukoharjo.

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

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 Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
- 5) 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.
- 6) Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- 7) Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
- 8) 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.
- 9) Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu

lingkungan/Kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana system pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

- 10) Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu Kawasan.
- 11) Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/Kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan Kawasan agar dapat berkualitas, meningkat dan berkelanjutan.
- 12) Struktur Peruntukan Lahan adalah komponen rancang Kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu Kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang.
- 13) Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
- 14) Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- 15) Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antar total luas lantai bangunan dengan luas kavling/petak lahan atau pekarangan.
- 16) Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.

- 17) Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran, kaki tanggul, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar sisi ruang manfaat jalur kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
- 18) Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan bangunan.
- 19) Blok adalah pembagian Kawasan perencanaan menjadi blok-blok pengembangan yang lebih kecil sehingga strategi dan program pengembangannya dapat lebih terarah dan rinci.
- 20) Zona adalah Kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
- 21) 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.
- 22) Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan Kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
- 23) Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
- 24) Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen Kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu Kawasan atau sub

area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.

- 25) Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.
- 26) Partisipasi Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan.
- 27) 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.
- 28) 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. Kawasan Perencanaan RTBL

Mengatur mengenai cakupan wilayah perencanaan RTBL Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo.

III. Program Bangunan dan Lingkungan

Mengatur mengenai Visi pembangunan dan pengembangan RTBL Koridor Jalan Wandyo Pranoto; Konsep Komponen Perancangan Kawasan; Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganan.

IV. Rencana Umum dan Panduan Rancangan

Mengatur mengenai Struktur Peruntukan Lahan; Intensitas Pemanfaatan Lahan; Tata Bangunan; Sistem Sirkulasi dan Parkir; Ruang Terbuka dan Tata Hijau; Tata Kualitas Lingkungan; Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan.

V. Rencana Investasi

Mengatur mengenai rencana investasi dan pentahapan pembangunan.

VI. Ketentuan Pengendalian Rencana

Mengatur mengenai Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang didalamnya mengatur aturan wajib dan aturan anjuran, sanksi dan mekanisme pemberian sanksi; Partisipasi Masyarakat.

VII. Pemantauan dan Evaluasi

Mengatur mengenai mekanisme pemantauan dan evaluasi.

BAB IV

PENUTUP

Salah satu kawasan di Kabupaten Sukoharjo yang perlu mendapat perhatian dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan adalah Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo. Koridor Jalan ini memiliki peran sangat strategis dalam memperkuat citra kota Kabupaten Sukoharjo dimana saat ini telah berkembang sebagai koridor pemerintahan/perkantoran dan perdagangan jasa. Namun, koridor Jalan Wandyo Pranoto belum tertata dengan baik dan belum memiliki karakter yang kuat sebagai koridor pemerintahan dan perkantoran.

Penataan bangunan dan lingkungan yang terencana merupakan kebijakan yang penting dalam pembangunan Daerah selaras dengan rencana tata ruang sehingga mampu mewujudkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Wandyo Pranoto telah mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. Dalam Pasal 5 ayat (4) dijelaskan bahwa Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) ditetapkan melalui Peraturan Bupati.

Pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor Jalan Wandyo Pranoto Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo diharapkan dapat menjadi instrumen rencana tata bangunan dan lingkungan yang terarah dan terkonsep sebagai pedoman dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan.

Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan
Penataan Ruang
Kabupaten Sukoharjo,

Bowo Sutopo D.A., S.T., M.T.
Pembina Utama Muda
NIP 196909121998031007