



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas terselesaikannya dokumen **Buku Rencana RDTR Kawasan Perkotaan Salawati**. Buku Rencana ini disusun sebagai bagian dari Materi Teknis RDTR Kawasan Perkotaan Salawati, yang merupakan salah satu pekerjaan dalam lingkup Direktorat Jenderal Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

Dokumen Buku Rencana ini disusun dalam rangka pemenuhan kebutuhan sistem pelaporan pekerjaan, sebagai salah satu laporan awal dari kegiatan ini. Dalam Buku Rencana ini memuat substansi pendahuluan, ketentuan umum, konsep penataan ruang WP, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi.

Dalam penyusunan Buku Rencana ini, disadari bahwa kelengkapan dan objektivitas sumber data serta informasi yang menjadi dasar penilaian sangat penting. Oleh karena itu, seluruh pihak terkait, termasuk tim teknis, telah memberikan kontribusi yang sangat berharga, sehingga Buku Rencana ini dapat dipertanggungjawabkan.

Demikian dokumen **Buku Rencana RDTR Kawasan Perkotaan Salawati** Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Bandung, Desember 2024

Tim Penyusun



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	I
DAFTAR ISI	II
DAFTAR GAMBAR	VI
DAFTAR TABEL.....	VIII
BAB 1 PENDAHULUAN	1-1
1.1 LATAR BELAKANG	1-2
1.2 DASAR HUKUM	1-3
1.3 TINJAUAN KEBIJAKAN RTRW KABUPATEN TERHADAP WILAYAH PERENCANAAN	1-4
1.4 MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN	1-11
1.4.1 Maksud Pekerjaan	1-11
1.4.2 Tujuan Pekerjaan.....	1-11
1.4.3 Sasaran Pekerjaan	1-11
1.5 KELUARAN DAN PRODUK PELAPORAN.....	1-11
1.5.1 Keluaran	1-11
1.5.2 Produk Pelaporan	1-12
1.6 SISTEMATIKA PELAPORAN.....	1-12
BAB 2 KETENTUAN UMUM.....	2-1
2.1 ISTILAH DAN DEFINISI.....	2-2
2.2 KEDUDUKAN RDTR WILAYAH PERENCANAAN	2-7
2.3 FUNGSI DAN MANFAAT RDTR	2-14
2.4 KRITERIA DAN LINGKUP WILAYAH PERENCANAAN RDTR	2-15
2.4.1 Kriteria Delineasi Wilayah Perencanaan RDTR.....	2-15
2.4.2 Lingkup Delineasi Wilayah Perencanaan RDTR.....	2-17
2.4.3 Pembagian Sub Wilayah Perencanaan dan Blok.....	2-17
2.5 MASA BERLAKU RDTR.....	2-17
2.6 MUATAN RDTR.....	2-18
BAB 3 KONSEP PENATAAN RUANG WILAYAH PERENCANAAN	3-1
3.1 DASAR PERUMUSAN TUJUAN PENATAAN RUANG	3-2
3.1.1 Arah Pencapaian yang Ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang	3-2
3.1.2 Peran dan Fungsi.....	3-2
3.1.3 Potensi dan Masalah Pengembangan	3-3
3.1.4 Isu Pengembangan WP	3-6



3.2	PRINSIP PENCAPAIAN TUJUAN PENATAAN RUANG KAWASAN	3-7
3.3	TEMA DAN ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN	3-8
3.4	TUJUAN PENATAAN WP.....	3-8
3.5	KEY PERFORMANCE INDIKATOR (KPI).....	3-10
3.6	KONSEP DISTRIBUSI PENDUDUK, PEMBAGIAN SUB WP DAN BLOK	3-11
3.6.1	Konsep Distribusi Penduduk	3-11
3.6.2	Konsep Pembagian Sub WP dan Blok	3-12
3.7	KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN PERKOTAAN	3-17
3.7.1	Konsep Pengembangan Struktur Ruang.....	3-17
3.7.2	Konsep Pengembangan Pola Ruang	3-31
3.7.3	Konsep Pengembangan Ketentuan Khusus	3-34
BAB 4	RENCANA STRUKTUR RUANG	4-1
4.1	RENCANA PENGEMBANGAN PUSAT PELAYANAN	4-4
4.1.1	Pusat Pelayanan Kawasan Perkotaan (PPK).....	4-6
4.1.2	Sub Pusat Pelayanan Kawasan Perkotaan (SPPK).....	4-6
4.1.3	Pusat Pelayanan Lingkungan (PL).....	4-7
4.2	RENCANA JARINGAN TRANSPORTASI.....	4-9
4.2.1	Rencana Jaringan Jalan Kolektor Primer	4-12
4.2.2	Rencana Jaringan Jalan Lokal Primer	4-13
4.2.3	Rencana Jaringan Jalan Lingkungan Primer.....	4-14
4.2.4	Rencana Jaringan Jalan Lingkungan Sekunder	4-14
4.2.5	Rencana Jembatan	4-15
4.2.6	Rencana Pelabuhan Pengumpan Lokal	4-15
4.2.7	Rencana Pelabuhan Perikanan.....	4-15
4.3	RENCANA JARINGAN ENERGI.....	4-18
4.3.1	Rencana Jaringan yang Menyalurkan Gas Bumi dari Fasilitas Produksi-Kilang Pengolahan	4-19
4.3.2	Rencana Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM)	4-19
4.3.3	Rencana Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR).....	4-20
4.3.4	Rencana Gardu Hubung	4-20
4.3.5	Rencana Gardu Distribusi.....	4-20
4.4	RENCANA JARINGAN TELEKOMUNIKASI.....	4-22
4.4.1	Rencana Jaringan Serat Optik	4-22
4.4.2	Rencana Menara Base Transceiver Station (BTS)	4-22
4.5	RENCANA JARINGAN SUMBER DAYA AIR.....	4-24
4.5.1	Rencana Jaringan Irigasi Tersier	4-24
4.5.2	Rencana Pintu Air	4-24
4.5.3	Rencana Bendungan	4-24



4.6	RENCANA JARINGAN AIR MINUM	4-26
4.6.1	Rencana Jaringan Distribusi Pembagi	4-26
4.6.2	Rencana Sambungan Langsung	4-26
4.6.3	Rencana Sumur Pompa	4-27
4.6.4	Rencana Bak Penampungan Air Hujan	4-27
4.7	RENCANA PENGELOLAAN AIR LIMBAH DAN PENGELOLAAN LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN (B3)	4-29
4.7.1	Rencana Sub-sistem Pengolahan Setempat	4-30
4.7.2	Rencana Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)	4-30
4.8	RENCANA JARINGAN PERSAMPAHAN	4-32
4.8.1	Rencana Tempat Pengolahan Sampah Reduce-Reuse-Recycle (TPS-3R)	4-33
4.9	RENCANA JARINGAN DRAINASE	4-35
4.9.1	Rencana Jaringan Drainase Sekunder	4-37
4.9.2	Rencana Jaringan Drainase Tersier	4-37
4.10	RENCANA JARINGAN PRASARANA LAINNYA	4-39
4.10.1	Rencana Jalur Evakuasi Bencana	4-39
4.10.2	Rencana Tempat Evakuasi Sementara	4-39
4.10.3	Rencana Tempat Evakuasi Akhir	4-40
BAB 5	RENCANA POLA RUANG	5-1
5.1	PERTIMBANGAN PENYUSUNAN RENCANA POLA RUANG	5-2
5.2	PEMBAGIAN ZONASI DAN BLOK	5-2
5.2.1	Klasifikasi Zonasi	5-2
5.2.2	Pembagian Sub WP dan Blok	5-4
5.3	REKAPITULASI RENCANA POLA RUANG	5-5
5.4	RENCANA POLA RUANG ZONA LINDUNG	5-8
5.4.1	Zona Perlindungan Setempat (PS)	5-8
5.4.2	Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)	5-9
5.4.3	Zona Ekosistem Mangrove (EM)	5-12
5.5	RENCANA POLA RUANG ZONA BUDI DAYA	5-12
5.5.1	Zona Badan Jalan (BJ)	5-13
5.5.2	Zona Perkebunan Rakyat (KR)	5-14
5.5.3	Zona Pertanian (P)	5-14
5.5.4	Zona Perumahan (R)	5-16
5.5.5	Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU)	5-18
5.5.6	Zona Perdagangan dan Jasa (K)	5-20
5.5.7	Zona Perkantoran (KT)	5-22
5.5.8	Zona Perikanan (IK)	5-23
5.5.9	Zona Pertahanan dan Keamanan (HK)	5-24



BAB 6 KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG	6-1
6.1 SKENARIO TAHAPAN PELAKSANAAN PEMANFAATAN RUANG.....	6-2
6.2 INDIKASI PROGRAM	6-2
BAB 7 PERATURAN ZONASI	7-1
7.1 KETENTUAN PERATURAN ZONASI.....	7-2
7.2 ATURAN DASAR	7-2
7.2.1 Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan	7-2
7.2.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang	7-122
7.2.3 Ketentuan Tata Bangunan	7-122
7.2.4 Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum.....	7-125
7.2.5 Ketentuan Khusus	7-126
7.2.6 Ketentuan Pelaksanaan	7-129



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Latar Belakang Penyusunan Matak dan Ranperkada RDTR Kawasan Perkotaan Salawati	1-3
Gambar 1.2 Rencana Struktur Ruang RTRW Kabupaten Sorong di WP Kawasan Perkotaan Salawati	1-8
Gambar 1.3 Rencana Pola Ruang RTRW Kabupaten Sorong di WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 1-9
Gambar 1.4 Rencana Kawasan Strategis Kabupaten RTRW Kabupaten Sorong di WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 1-10
Gambar 1.5 Maksud, Tujuan dan Sasaran Pekerjaan	..... 1-11
Gambar 2.1 Komposisi Muatan Rencana Tata Ruang	..... 2-8
Gambar 2.2 Kedudukan RDTR Kawasan Perkotaan Salawati dalam Dokumen Penataan Ruang Lainnya	..... 2-8
Gambar 2.3 Kedudukan RDTR Kawasan Perkotaan Salawati dalam Kaitannya dengan Pengendalian Penataan Ruang	..... 2-9
Gambar 2.4 Perkembangan Paradigma Penataan Ruang bagi Kemudahan Investasi melalui	..... 2-10
Gambar 2.5 Keberadaan UU Cipta Kerja terkait Paradigma Kemudahan Perizinan dan Kedudukan RDTR sebagai Acuan dalam Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang melalui Sistem OSS	..... 2-13
Gambar 2.6 Keberadaan RDTR sebagai bagian dari Sistem OSS untuk Proses Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dalam Perizinan Berusaha	..... 2-14
Gambar 3.1 Konsep Distribusi Penduduk WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-12
Gambar 3.2 Pembagian Sub WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-14
Gambar 3.3 Pembagian Blok Perencanaan Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-16
Gambar 3.4 Konsep Sistem Pusat Pelayanan WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-22
Gambar 3.5 Konsep Jaringan Transportasi Darat WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-23
Gambar 3.6 Konsep Jaringan Energi WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-24
Gambar 3.7 Konsep Jaringan Telekomunikasi WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-25
Gambar 3.8 Konsep Jaringan Sumber Daya Air WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-26
Gambar 3.9 Konsep Jaringan Air Minum WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-27
Gambar 3.10 Konsep Jaringan Persampahan WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-28
Gambar 3.11 Konsep Jaringan Drainase WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-29
Gambar 3.12 Konsep Jaringan Prasarana Lainnya WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-30
Gambar 3.13 Konsep Peruntukan Pola Ruang WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-33
Gambar 3.14 Konsep Ketentuan Khusus Tempat Evakuasi Bencana di WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 3-38
Gambar 3.15 Konsep Ketentuan Khusus Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	..... 3-39
Gambar 4.1 Peta Rencana Struktur Ruang WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 4-3
Gambar 4.2 Peta Kesimpulan Hasil Analisis Struktur Internal	..... 4-5
Gambar 4.3 Peta Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 4-8
Gambar 4.4 Peta Rencana Jaringan Transportasi WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 4-17
Gambar 4.5 Peta Rencana Jaringan Energi WP Kawasan Perkotaan Salawati	..... 4-21



Gambar 4.6 Peta Rencana Jaringan Telekomunikasi WP Kawasan Perkotaan Salawati	4-23
Gambar 4.7 Peta Rencana Jaringan Sumber Daya Air WP Kawasan Perkotaan Salawati	4-25
Gambar 4.8 Peta Rencana Jaringan Air Minum WP Kawasan Perkotaan Salawati.....	4-28
Gambar 4.9 Peta Rencana Pengelolaan Air Limbah dan Pengelolaan Limbah B3 WP Kawasan Perkotaan Salawati.....	4-31
Gambar 4.10 Peta Rencana Jaringan Persampahan WP Kawasan Perkotaan Salawati	4-34
Gambar 4.11 Peta Rencana Jaringan Drainase WP Kawasan Perkotaan Salawati	4-38
Gambar 4.12 Peta Rencana Jaringan Prasarana Lainnya WP Kawasan Perkotaan Salawati.....	4-41
Gambar 5.1 Peta Rencana Pola Ruang WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-7
Gambar 5.2 Sarana Kesehatan Skala Kecamatan	5-19
Gambar 5.3 Sarana Pendidikan Skala Kecamatan	5-19
Gambar 5.4 Sarana Pendidikan Skala Kelurahan Eksisting	5-20
Gambar 5.5 Sarana Peribadatan Skala Kelurahan Eksisting	5-20
Gambar 5.6 Perkantoran Eksisting: Kantor Kelurahan/Kampung.....	5-23



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pola Ruang RTRW Kabupaten Sorong di WP Kawasan Perkotaan Salawati	1-6
Tabel 2.1 Kebutuhan Analisis dalam Penyusunan RDTR	2-13
Tabel 2.1 Kriteria dan Parameter Penentuan WP	2-15
Tabel 2.2 Skoring Kriteria dan Parameter Penentuan WP	2-16
Tabel 2.3 Kelengkapan Substansi dalam WP Salawati Berdasarkan Pedoman Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021	2-18
Tabel 3.1 Potensi Permasalahan Pengembangan WP Kawasan Perkotaan Salawati	3-4
Tabel 3.2 Pembagian Sub Wilayah Perencanaan di WP Kawasan Perkotaan Salawati	3-13
Tabel 3.3 Konsep Pembagian Sub WP dan Blok Perencanaan	3-16
Tabel 3.4 Klasifikasi Jalan Umum	3-18
Tabel 3.5 Persandingan Kategori Pola Ruang RTRW Kab. Sorong dengan Kebutuhan Zona/Subzona RDTR WP Kawasan Perkotaan Salawati	3-31
Tabel 4.1 Kesimpulan Analisis Struktur Internal	4-4
Tabel 4.2 Sistem Pusat Pelayanan Kawasan Perkotaan Salawati	4-5
Tabel 4.3 Persyaratan Teknis Perencanaan Jaringan Jalan	4-9
Tabel 4.4 Rencana Geometrik Jalan Kawasan Perkotaan Salawati	4-11
Tabel 4.5 Daftar Nama Jalan pada WP Kawasan Perkotaan Salawati	4-11
Tabel 4.6 Rencana Sistem Jaringan Jalan Kolektor Primer di Kawasan perkotaan Salawati	4-13
Tabel 4.7 Rencana Sistem Jaringan Jalan Lokal Primer di Kawasan perkotaan Salawati	4-13
Tabel 4.8 Rencana Sistem Jaringan Jalan Lingkungan Primer di Kawasan perkotaan Salawati	4-14
Tabel 4.9 Rencana Sistem Jaringan Jalan Lingkungan Sekunder di Kawasan perkotaan Salawati	4-14
Tabel 4.10 Rencana Pelabuhan Pengumpan Lokal di Kawasan Perkotaan Salawati	4-15
Tabel 4.11 Rencana Pelabuhan Perikanan Pantai di Kawasan Perkotaan Salawati	4-16
Tabel 5.1 Klasifikasi, Kodefikasi Zona dan Sub Zona di WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-3
Tabel 5.2 Alokasi Rencana Pola Ruang WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-6
Tabel 5.3 Rencana Pola Ruang Zona Lindung WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-8
Tabel 5.4 Rencana Zona Lindung Perlindungan Setempat WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-9
Tabel 5.5 Rencana Zona Lindung Ruang Terbuka Hijau WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-9
Tabel 5.6 Rencana Zona Lindung Ekosistem Mangrove WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-12
Tabel 5.7 Rencana Pola Ruang Zona Budi Daya WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-13
Tabel 5.8 Rencana Zona Budi Daya Badan Jalan WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-13
Tabel 5.9 Rencana Zona Budi Daya Perkebunan Rakyat WP Kawasan Perkotaan	5-14
Tabel 5.10 Rencana Zona Budi Daya Pertanian WP Kawasan Perkotaan	5-15
Tabel 5.11 Rencana Zona Budi Daya Perumahan Kepadatan Tinggi WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-17



Tabel 5.12 Rencana Zona Budi Daya Perumahan Kepadatan Sedang WP Kawasan Perkotaan Salawati .	5-17
Tabel 5.13 Rencana Zona Budi Daya Perumahan Kepadatan Rendah WP Kawasan Perkotaan Salawati .	5-18
Tabel 5.14 Rencana Zona Budi Daya SPU Skala Kecamatan WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-19
Tabel 5.15 Rencana Zona Budi Daya – SPU Skala Kelurahan WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-19
Tabel 5.16 Rencana Zona Budi Daya Perdagangan dan Jasa Skala Wilayah Perencanaan WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-21
Tabel 5.17 Rencana Zona Budi Daya Perdagangan dan Jasa Skala Sub Wilayah Perencanaan WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-21
Tabel 5.18 Rencana Zona Budi Daya Perkantoran WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-22
Tabel 5.19 Rencana Zona Budi Daya Perikanan Tangkap WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-24
Tabel 5.20 Rencana Zona Budi Daya Perikanan Budidaya WP Kawasan Perkotaan Salawati	5-24
Tabel 5.21 Rencana Zona Budi Daya Pertahanan dan Keamanan WP Kawasan Perkotaan Salawati .	5-25
Tabel 6.1 Indikasi Program Pemanfaatan Ruang Prioritas	6-4
Tabel 7.1 Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan	7-4
Tabel 7.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Tata Bangunan	7-124
Tabel 7.3 Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum	7-125