

BATU BARA Rencana Detail Tata Ruang, Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung BWP SELATAN

by Nurul Hidayati

Submission date: 08-May-2023 08:16AM (UTC+0700)

Submission ID: 2086933936

File name: 2020-buku_Delux_RDTR_BWP_Selatan_Batu_Bara_kuala_tan.pdf (3.88M)

Word count: 5106

Character count: 26107

BATU BARA

Rencana Detail Tata Ruang, Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung

BWP SELATAN



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BPN
DIREKTORAT JENDERAL TATA RUANG
DIREKTORAT PENATAAN KAWASAN
JL. RADEN PATAH 1 NO. 1, KEBAYORAN BARU, JAKARTA SELATAN



TIM PENYUSUN

PENGARAH

: Dr. Ir. Abdul Kamarzuki, MPM

Ir. Sufrijadi, MA.

PENANGGUNG JAWAB

: Mirwansyah Pawiranegara, ST., M.Sc

Budi Santosa, ST., MT.

TIM TEKNIS

Ketua

: Caesar Adi Nugroho, ST., MA.

Anggota

: Royger Maniur Simanjutak, ST., M.Sc.

Rhefita Ardhana Riswari, S.Si.

Rizki Kirana Yuniartanti, ST., M.Sc.

Muhammad Faqihuddin, S.Si.

Arief Khoiruddin, S.Si.

Dini Ramanda Putri, ST.

Nadia Gita Sawma, ST, MT.

Rendra Miftadira, ST.

Hani Fatimah Azzahra, S.Si.

Febi Nur Khasanah

TIM PENYUSUN

Ketua

: Christina Lukitasari, ST

Anggota

: Dr. Ir. Agustina Nurul Hidayati, MT

Ardiyanto Maksimilianus Gai, ST., M.Si

Mesa Adiwirawan, ST

Primus Aryunto, ST., MT

Lisa Pratiwi R. Munawwaroh, ST

Monsar Marito Sir, ST

Tri Wiranto

Agustinus Dani Dwi Kristanto, S.P.W.K

ISBN

: 978-623-92915-1-8

PENERBIT

Direktorat Penataan Kawasan

Direktorat Jenderal Tata Ruang

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Redaksi

Jalan Raden Patah 1 No.1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12110

Cetakan Pertama, Januari 2020

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara apapun tanpa ijin tertulis dari penerbit



SEKAPUR SIRIH

*Dr.Ir. Abdul Kamarzuki M.P.M
Direktur Jenderal Tata Ruang*

Sektor Industri merupakan salah satu sektor penggerak perekonomian nasional yang memiliki kontribusi tinggi dalam membentuk nilai tambah faktor-faktor produksi. KI Kuala Tanjung juga merupakan satu dari 14 Kawasan Industri Prioritas yang ditetapkan dalam RPJMN 2015-2019, dan menjadi Prioritas Strategis Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang telah diubah dengan Perpres 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Oleh karena itu, wilayah sekitar Kawasan Industri (KI) Kuala Tanjung perlu diarahkan perkembangannya untuk mendukung kegiatan industri di dalam kawasan agar berjalan komprehensif.

Dalam rangka mendukung kebijakan nasional pembangunan 14 kawasan industri (KI) yang ditetapkan dalam RPJMN 2014-2019 dan mengembangkan kawasan penyanga pertumbuhan yang selaras dan terintegrasi dengan KI Kuala Tanjung, Direktorat Jenderal Tata Ruang melalui Direktorat Penataan Kawasan pada tahun anggaran 2019 akan melaksanakan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang di sekitar Kawasan Industri Kuala Tanjung berupa Penyusunan Materi Teknis Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) beserta Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS).

Dalam penetapan Kawasan Industri (KI) Kuala Tanjung, Pemerintah memiliki tujuan untuk membangun pusat-pusat kegiatan ekonomi yang baru yang berada di luar Pulau Jawa yang memastikan Kawasan Industri (KI) Kuala Tanjung bisa berfungsi secara selaras dengan kawasan di sekitarnya dan kegiatan yang berkembang di sekitar Kawasan Industri (KI) Kuala Tanjung adalah kegiatan yang tidak kontraproduktif dengan kegiatan dalam Kawasan Industri Kuala Tanjung itu sendiri.

Salam Hangat,
Jakarta, Desember 2019

Dr.Ir. Abdul Kamarzuki M.P.M



KATA SAMBUTAN

Ir. Sufrijadi, MA
Direktur Penataan Kawasan

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat, karunia, serta taufik dan hidayah – Nya kami dapat menyelesaikan Laporan Akhir Rencana RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Bwp Selatan Kawasan Sekitar KI Kuala Tanjung dalam kegiatan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang di sekitar Kawasan Industri Kuala Tanjung di Kabupaten Batu Bara ini dengan baik. Kami juga berterima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan laporan ini.

Kami sangat berharap laporan ini dapat berguna dalam rangka perencanaan di sekitar Kawasan Industri Kuala Tanjung Bwp Selatan Kabupaten Batu Bara. Kami juga meyadari sepenuhnya bahwa di dalam laporan ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu , kami berharap adanya kritik, saran, serta usulan demi perbaikan laporan yang telah kami buat di masa yang akan datang, mengingat tidak ada sesuatu yang sempurna tanpa saran yang membangun.

Semoga laporan ini dapat dipahami bagi siapapun yang membacanya dan laporan yang telah disusun ini dapat berguna bagi stakeholder manapun, pengunjung, maupun pengguna. Sebelumnya kami mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata-kata yang kurang berkenan dan kami memohon kritik dan saran yang membangun demi perbaikan laporan ini di waktu yang akan datang.

Jakarta, Desember 2019

Ir. Sufrijadi, MA
Direktur Penataan Kawasan

DAFTAR ISI

- | | | |
|-----------|--------------------------|--|
| 09 | BAB I | |
| | PENDAHULUAN | |
| 11 | BAB II | |
| | TUJUAN PENATAAN BWP | |
| 35 | BAB III | |
| | RENCANA STRUKTUR RUANG | |
| 51 | BAB IV | |
| | RENCANA POLA RUANG | |
| 61 | BAB V | |
| | PENETAPAN SBWP PRIORITAS | |
| 87 | BAB VI | |
| | PERATURAN ZONASI | |



Sumber : Survey Lapangan 2019

PENDAHULUAN



Sumber : Survey Lapangan 2019

LATAR **BELAKANG**



Peraturan Presiden No. 24
Tahun 2018 tentang Pelayanan
Perizinan Berusaha Terintegrasi
Secara Elektronik



KEBIJAKAN NASIONAL
untuk Pengembangan
KI Kuala Tanjung
Kabupaten Batu Bara



KEMUDAHAN REALISASI
INVESTASI bagi Kota
Tujuan Investasi



Sumber : Survey Lapangan 2019

PENATAAN KAWASAN DI SEKITAR KI KUALA TANJUNG BAGIAN SELATAN (RDTR/PZ - KLHS)

1. PSN KI dan Pelabuhan Kuala Tanjung.
2. Rencana Sistem Transportasi Terpadu dengan Pelabuhan Kuala Tanjung dengan Sistem Transportasi Darat (Jalitim P.Sumatera,Jalur KA Lintas Timur, Kolektor Primer dari PKW Tebing Tinggi,Jalan Bebas Hambatan Kisaran-Tebing Tinggi).
3. Kebutuhan Akses PKW Tebing Tinggi dan PKW Pematang Siantar untuk Sektor Unggulan Industri perkebunan, pariwisata, pertanian, perikanan menuju tujuan pemasaran ASEAN, Asia Pasifik dan Kawasan Internasional.
4. Perkembangan Kawasan Perkotaan Sekitar KI Kuala Tanjung
5. RTR KSN Perbatasan Antar Negara : Pusat Pelayanan Pintu Gerbang

DELINEASI WILAYAH BWP SELATAN

SK BUPATI BATU BARA NO. 354
PUPR/2019 TENTANG PENETAPAN
DELINIASI KAWASAN PERKOTAAN
KUALA TANJUNG DI
KABUPATEN BATU BARA

Penetapan Delineasi
Kawasan Perkotaan Kuala
Tanjung di Kabupaten Batu
Bara dengan luas 11,215,17
Hektar, Terdiri dari 3 BWP :

1. BWP KI Kuala Tanjung (5.466 Ha)
2. BWP Utara Kawasan Perkotaan
Kuala Tanjung (2.097,02 Ha)
3. BWP Selatan Kawasan Perkotaan
Kuala Tanjung (3.652,15 Ha)

PETA KESEPAKATAN **USULAN DELINEASI**



**BWP SELATAN
KAWASAN
PERKOTAAN
KUALA
TANJUNG**
**Dengan Luas
Wilayah
3.652,15 Ha**

Kecamatan/Desa	Luas (Ha)		% Deliniasi Terhadap Luas Keseluruhan Kecamatan/Desa
	Luas Deliniasi	Keseluruhan Luas Kecamatan / Desa	
Kecamatan Sei Suka	3091,69	15817,50	19,55
Sei Suka/Deras	294,12	525,86	55,93
Perkebunan Sipare-pare	1889,16	1969,7	95,91
Simodong	120,85	609,78	19,82
Pematang jering	510,43	1155,35	44,18
Tanjung Gading	120,23	122,9	97,83
Simpang kopi	36,24	36,24	100
Brohol	120,66	120,66	100
Kecamatan Medang Deras	235,89	8334,65	2,83
Tanjung Sigoni	78,83	212,37	37,12
Cengkring Pekan	4,54	118,99	3,82
Pakamraya Selatan	152,52	261,26	58,38
Kecamatan Air Putih	324,68	8653,03	3,75
Sipare-pare	254,29	406,37	62,58
Tanjung mulia	70,39	289,9	24,28
Grand Total	3652,26	32805,18	26,13



Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas (Ha)			Jumlah (Ha)
		0-8% (Datar)	8-15% (Bergelombang)	15-25% (Berbukit)	
Kecamatan Sei Suka	Sei Suka/Deras	292,296	1,826	0,000	294,122
	Perkebunan Sipare-pare	1825,703	63,075	0,285	1889,062
	Simodong	120,849	0,000	0,000	120,849
	Pematang jering	509,108	1,325	0,000	510,433
	Tanjung Gading	120,220	0,000	0,000	120,220
	Simpang kopi	36,241	0,000	0,000	36,241
	Brohol	119,947	0,710	0,000	120,657
Kecamatan Medang Deras	Tanjung Sigoni	78,828	0,000	0,000	78,828
	Cengkring Pekan	4,543	0,000	0,000	4,543
	Pakamraya Selatan	152,516	0,000	0,000	152,516
Kecamatan Air Putih	Sipare-pare	253,620	0,664	0,000	254,284
	Tanjung mulia	70,391	0,000	0,000	70,391
Jumlah		3584,261	67,600	0,285	3652,146

PETA BATAS ADMINISTRASI BWP SELATAN



Batas-batas BWP Selatan meliputi:

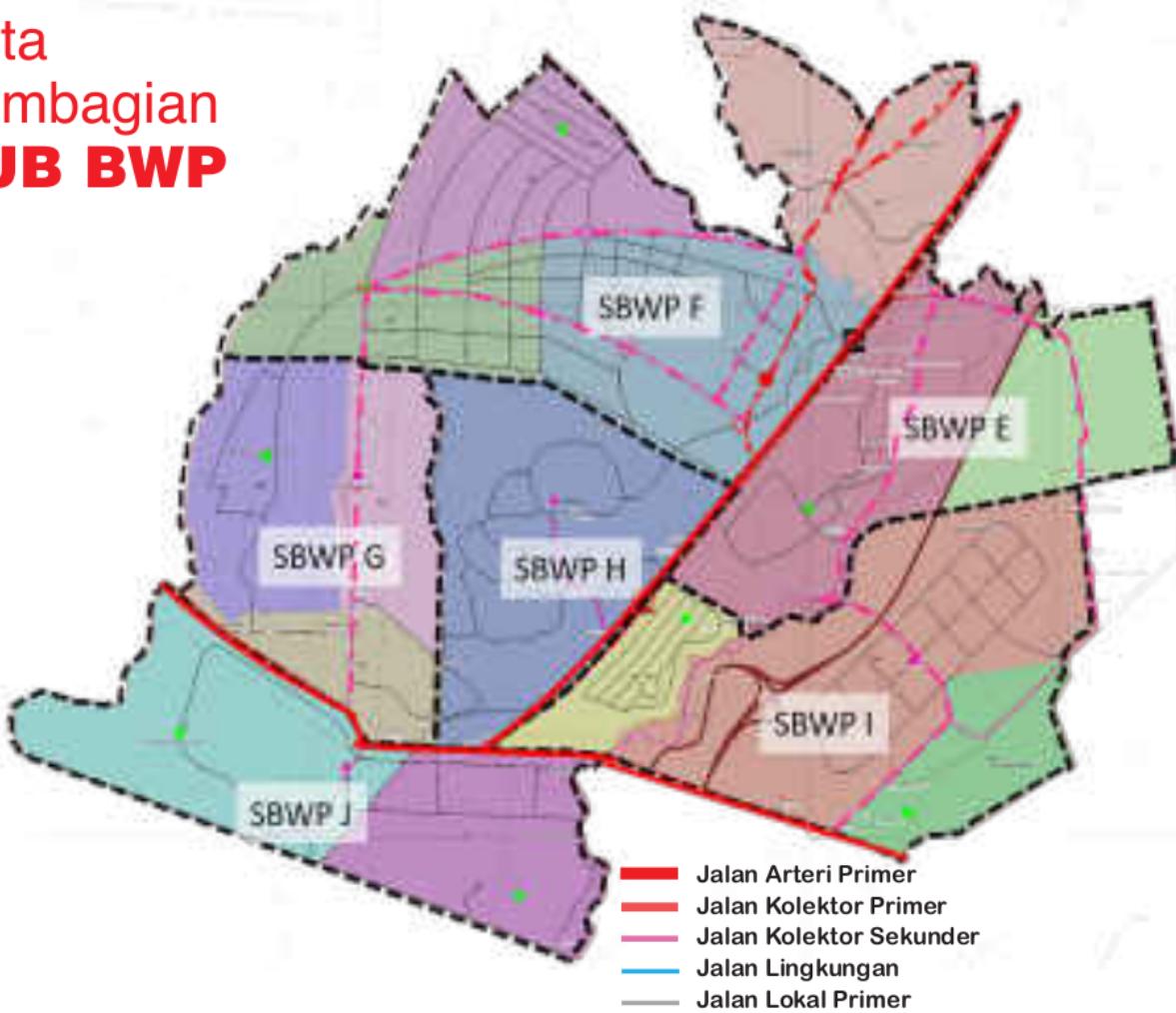
1. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Cengkering Kecamatan Medang Deras.
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Bandar Rejo
3. Kecamatan Bandar Masilam Kabupaten Simalungun,
4. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Pematang Jering Kecamatan Sei Suka, dan Sebelah barat berbatasan dengan Desa Perkebunan Sipare-pare Kecamatan Seisuka



LEGENDA

- Jalan Kabupaten
- - - Batas Kecamatan
- - - Batas Desa
- - - Jalan Perbatasan
- Jalan Keliling
- Jalan Loka
- Jalan Lingkungan
- Jalan Relais
- Kecamatan / Kelurahan
- Desa / Dusun
- Sungai
- Pakan Raya
- Pematang Cengkering
- Pematang Jering
- Perkebunan Sipare Pare
- Sei Suka Deras
- Simalungun
- Sipare Pare
- Sungai Kueh
- Sungai Siguni

Peta Pembagian **SUB BWP**

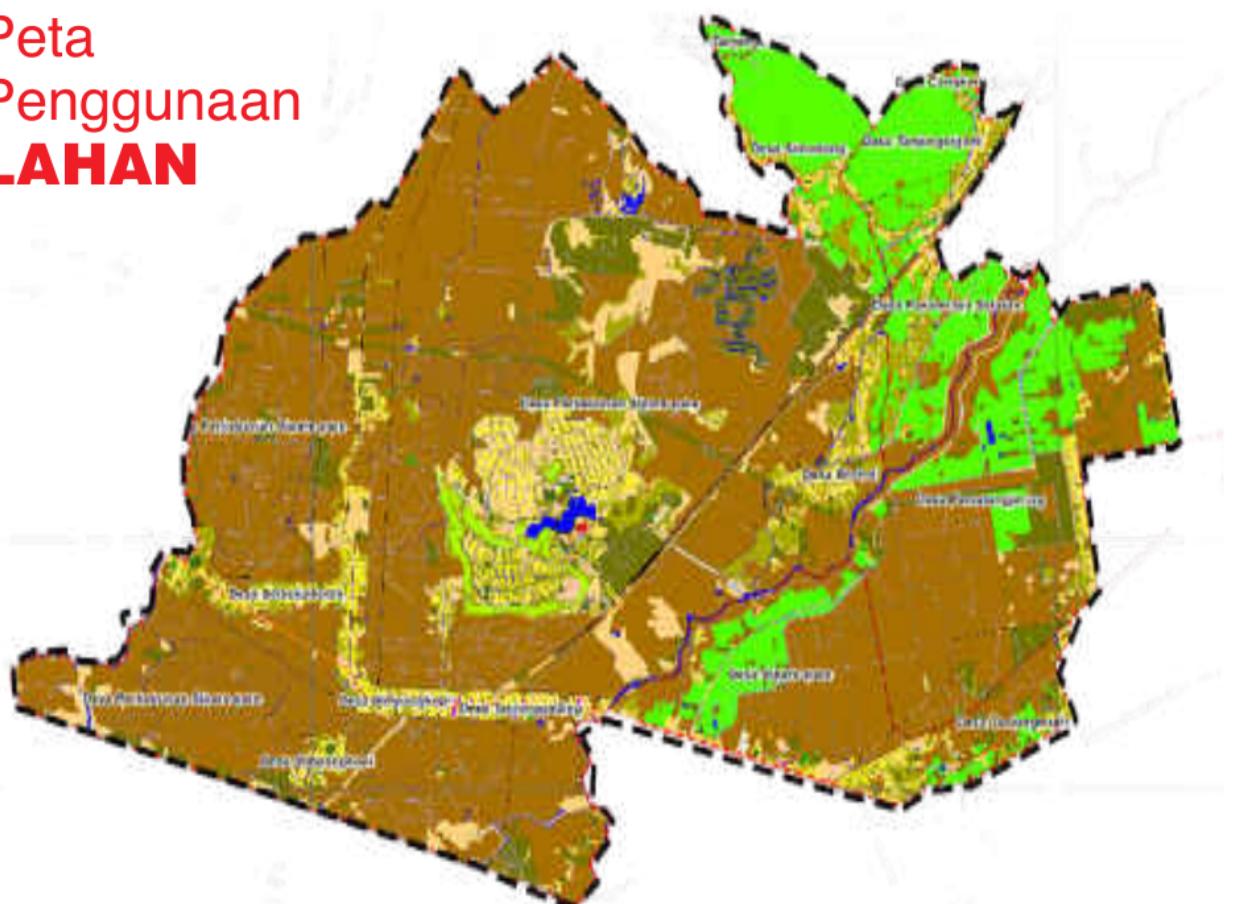


1. Sub BWP E terdiri atas Desa Perkebunan Sipare – Pare, Desa Brohol, Desa Pakamraya Selatan dengan luas kurang lebih 526,38 hektar.
2. Sub BWP F terdiri atas Desa Perkebunan Sipare Pare, Desa Tanjungsigoni, Desa Cengerinpekan, Desa Simodong dengan luas kurang lebih 1.019,46 hektar.
3. Sub BWP G terdiri atas Desa Seisukaderas, Desa Perkebunan Sipare Pare dengan luas kurang lebih 527,71 hektar.
4. Sub BWP H terdiri atas Desa Perkebunan Sipare Pare, Desa Simpangkopi, Desa Tanjung Gading dengan luas kurang lebih 483,17 hektar.
5. Sub BWP I terdiri atas Desa Sipare Pare, Desa Tanjung Mulia, Desa Pematangjering, Desa Perkebunan Sipare Pare dengan luas kurang lebih 705,96 hektar.
6. Sub BWP J terdiri atas Desa Perkebunan Sipare Pare, Desa Seisuka Deras, Desa Simpangkopi, Desa Tanjung Gading dengan luas kurang lebih 391,28 hektar



Sumber : Survey Lapangan 2019

Peta Penggunaan **LAHAN**



LEGENDA

- Defineasi Batasan
 - Batas Kabupaten
 - Batas Kecamatan
 - Batas Desa
 - Batas Perairan
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Lingkungan
 - Jalan Setapak
 - Kereta Api Jalur Tunggal
 -  Perairan
 -  BTB
 -  Fasilitas Kesehatan
 -  Transmisi Listrik
 -  Gereja
 -  Hotel
 -  Industri Manufaktur
 -  Jalan
 -  Perdagangan dan Jasa
 -  Perkantoran
 -  Masjid
 -  Padang Rumput
 -  Pasir/Bukit Pasir Darat
 -  Pemakaman
 -  Pendidikan
 -  Pengolahan Air Minum
 -  Perkebunan/Kebun

- █ RTB
 - █ Perpustakaan
 - █ Peternakan/Penangkaran
 - █ Kawasan
 - █ Rumah
 - █ Saluran Air
 - █ Sawah
 - █ Semak Belukar
 - █ Sungai
 - █ Tanah Kosong/Gundul
 - █ Tanaman Campuran
 - █ Tegalalang/Ladang



Sumber : Survey Lapangan 2019

PERUMUSAN TEMA PENGEMBANGAN KAWASAN



TEMA PENGEMBANGAN

Wilayah penyangga dengan fungsi :

1. Perdagangan Jasa
2. Pendidikan
3. Transportasi
4. Hunian yang nyaman
5. RTH Publik





PERUMUSAN TEMA

1. Kebijakan
2. Isu Strategis
3. Karakteristik Wilayah
4. Fungsi dan Peran
5. Kondisi Sosial dan
6. Lingkungan
7. Peran Masyarakat

PERUMUSAN TEMA

- Perdagangan Jasa : skala wilayah KI Kuala Tanjung
1. Pendidikan skala regional
 2. Transportasi yang terintegrasi
 3. Hunian yang nyaman (sarana prasarana terpenuhi dan bebas dari resiko bencana)
 4. RTH Publik sebagai penyeimbang lingkungan dan wisata kota





TUJUAN PENATAAN BWP



TUJUAN PENATAAN BWP



Terwujudnya BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung sebagai penyangga kawasan industri yang berbasis pusat perdagangan jasa dan pendidikan yang terintegrasi inklusif, layak huni dan berkelanjutan.

1. Kesejahteraan Masyarakat

Peningkatan SDM, mencegah kriminalitas, pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak dan lansia.

2. Hunian yang Nyaman

Hunian layak huni, kelengkapan fasilitas, bebas bencana.

3. Infrastruktur yang Terkoneksi

Infrastruktur terkoneksi dan terintegrasi yang melayani masyarakat dengan baik.

4. Keseimbangan Ekologi

Pembangunan ramah lingkungan, mempertahankan dan mengembangkan fungsi ekologi.

5. Peningkatan Ekonomi

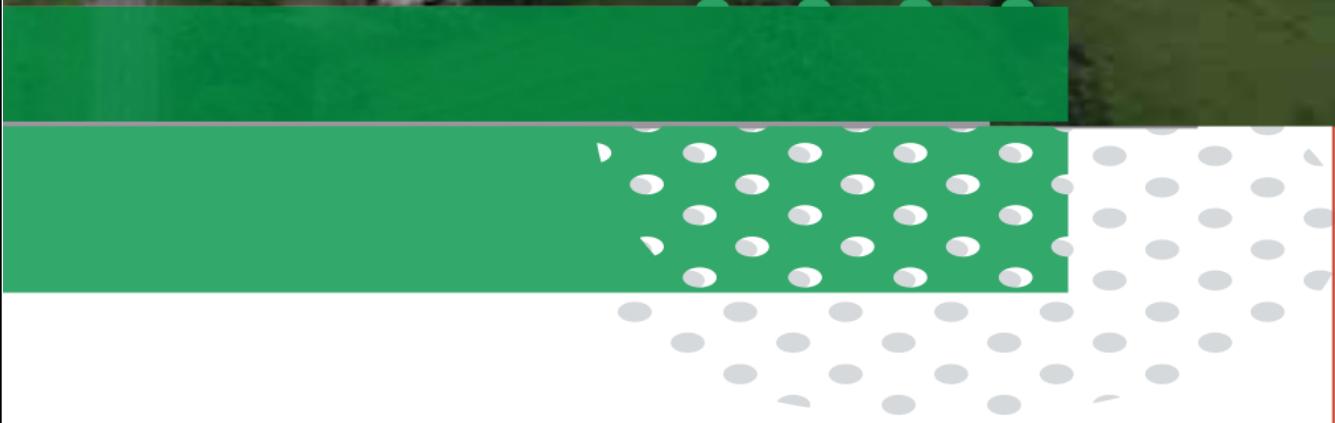
Pengembangan ekonomi basis, diversifikasi, pengembangan ekonomi kreatif



PENJABARAN	KEBIJAKAN
BERKELANJUTAN	<ol style="list-style-type: none">1. penataan ruang berbasis lingkungan berkelanjutan
LAYAK HUNI	<ol style="list-style-type: none">2. Perencanaan pembangunan dengan konsep pemerataan pelayanan3. Penataan ruang sesuai dengan kebutuhan social masyarakat
INKLUSIF	<ol style="list-style-type: none">4. Perencanaan dan prasarana permukiman secara inklusif dan berkelanjutan
PENDIDIKAN, PERDAGANGAN JASA DAN EKONOMI MASYARAKAT	<ol style="list-style-type: none">5. Penetapan pusat dan pusat pelayanan di seluruh BWP secara merata dengan pengembangan fasilitas dan bangkitkan kegiatan6. Pengembangan industry kecil untuk peningkatan perekonomian penduduk



RENCANA STRUKTUR RUANG



RENCANA PROYEKSI PENDUDUK

2019

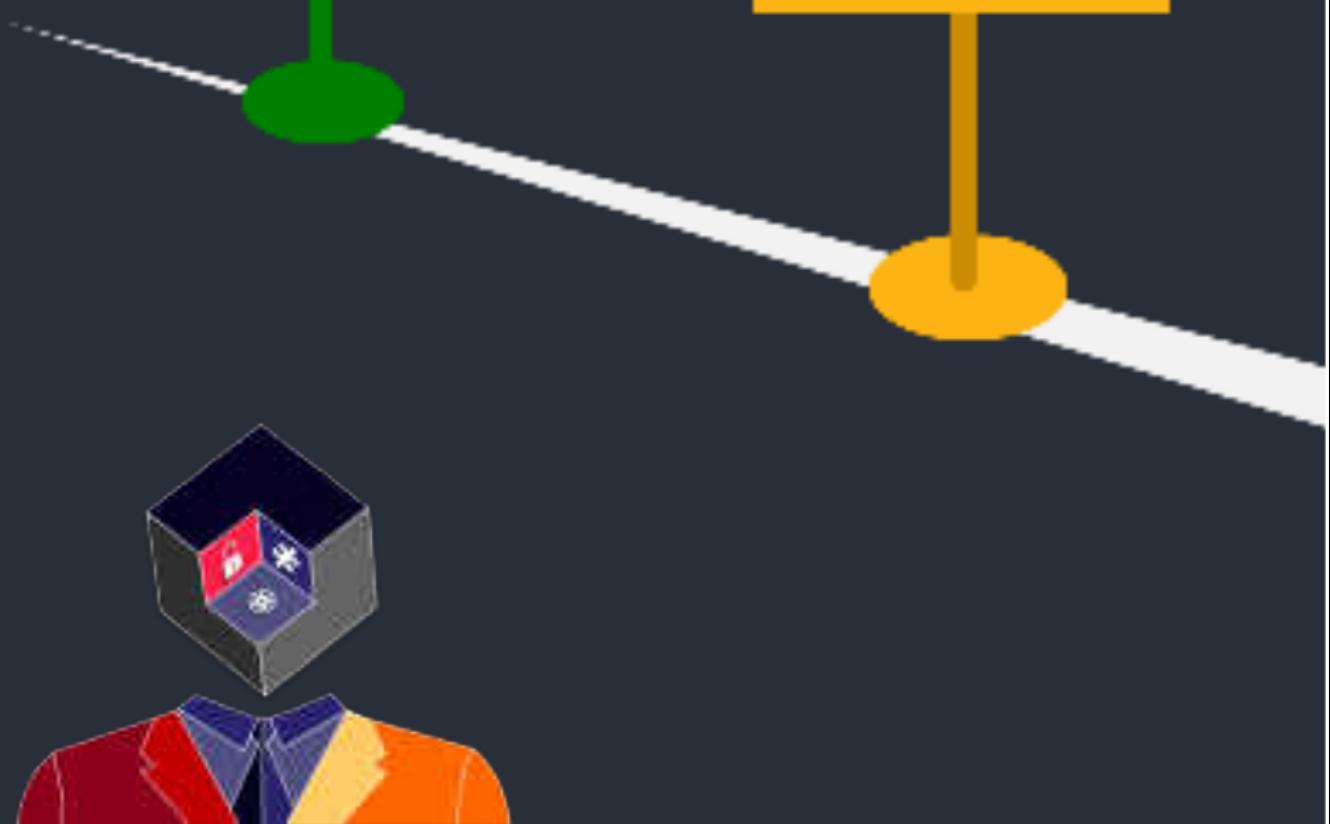


29.748
Jiwa

PROYEKSI ALAMI



30.130
Jiwa



PROYEKSI BANGKITAN KI



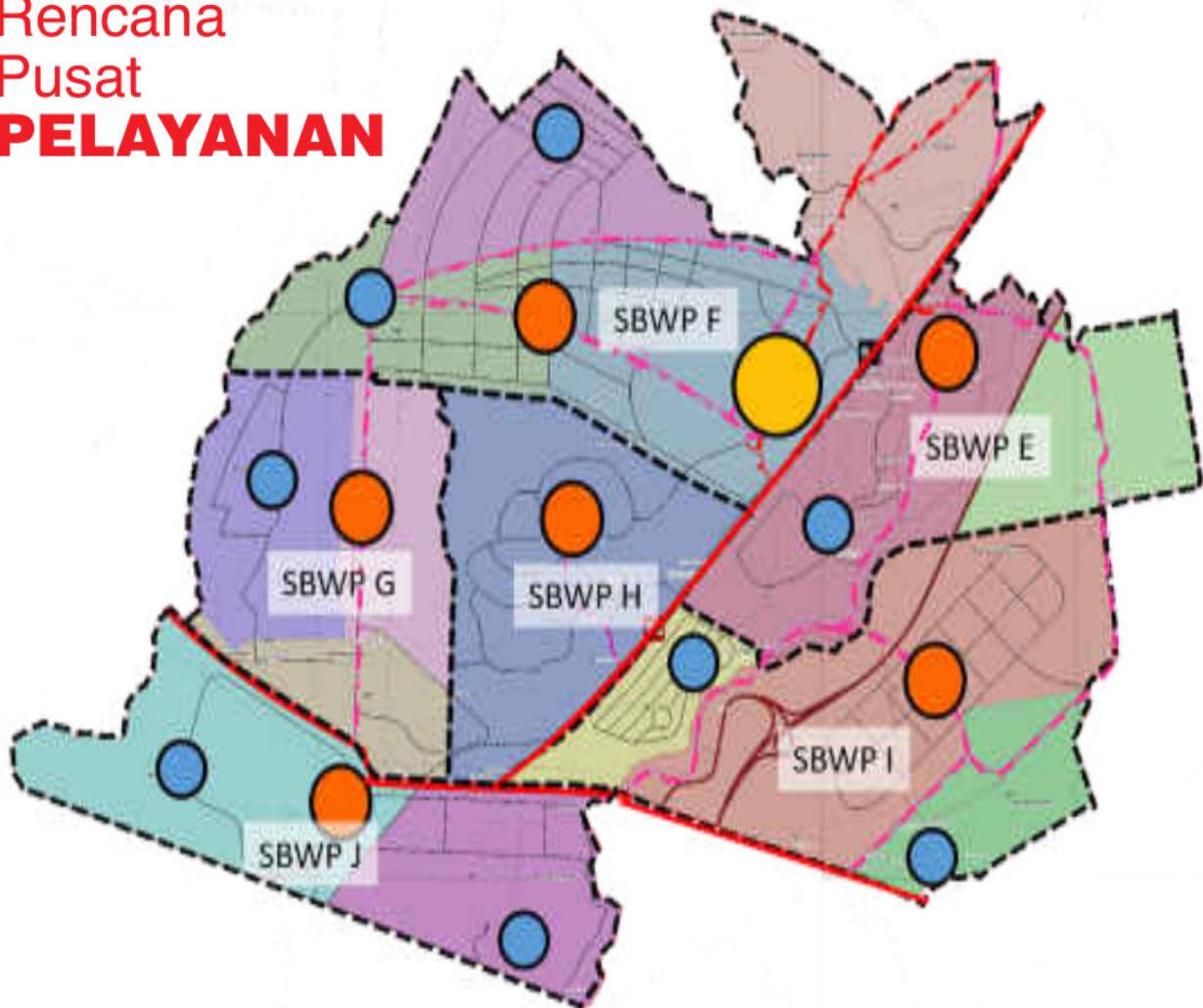
656.997
Jiwa

**TOTAL
PROYEKSI
PENDUDUK**



687.127
Jiwa

Rencana Pusat **PELAYANAN**



- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lingkungan
- Jalan Lokal Primer

-  Pusat Pelayanan Kota
-  Sub Pusat Pelayanan Kota
-  Pusat Lingkungan



Sumber : Survey Lapangan 2019

Pusat Pelayanan Kota (PPK) : Di SBWP F

Sub BWP E (SPPK E)
Blok E.01 dan E.02 (2 blok)
TEMA : PERTANIAN, RTH DAN TRANSPORTASI

TEMA : CBD DAN TRANSPORTASI

Sub BWP H (SPPK H) :
Blok H.01 (1 blok)
TEMA : PERUMAHAN, PELAYANAN UMUM DAN
RTH

Sub BWP F (SPPK F) :
Blok F.01, F.02, F.03, F.04 (4 blok)
TEMA : PERUMAHAN, PERTANIAN DAN BUDIDAYA
PERIKANAN

Sub BWP I (SPPK I) :
Blok I.01, I.02, I.03 (3 blok)
TEMA : PARIWISATA , PERDAGANGAN JASA DAN
PERUMAHAN

Sub BWP G (SPPK G):
Blok G.01, G.02, G.03 (3 blok)
TEMA : PERUMAHAN DAN PERKEBUNAN

Sub BWP J (SPPK J) :
Blok J.01, dan J.02 (2 blok)
TEMA : PERDAGANGAN JASA DAN PERGUDANGAN

Rencana Jaringan **JALAN**



LEGENDA

- Stasiun
- Delineasi Selatan
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Batas Perairan
- <all other values>
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Jalan Setapak
- Rencana Kereta Api Jalur Tunggal
- Rencana Jalan Tol
- Bangunan
- Persiran

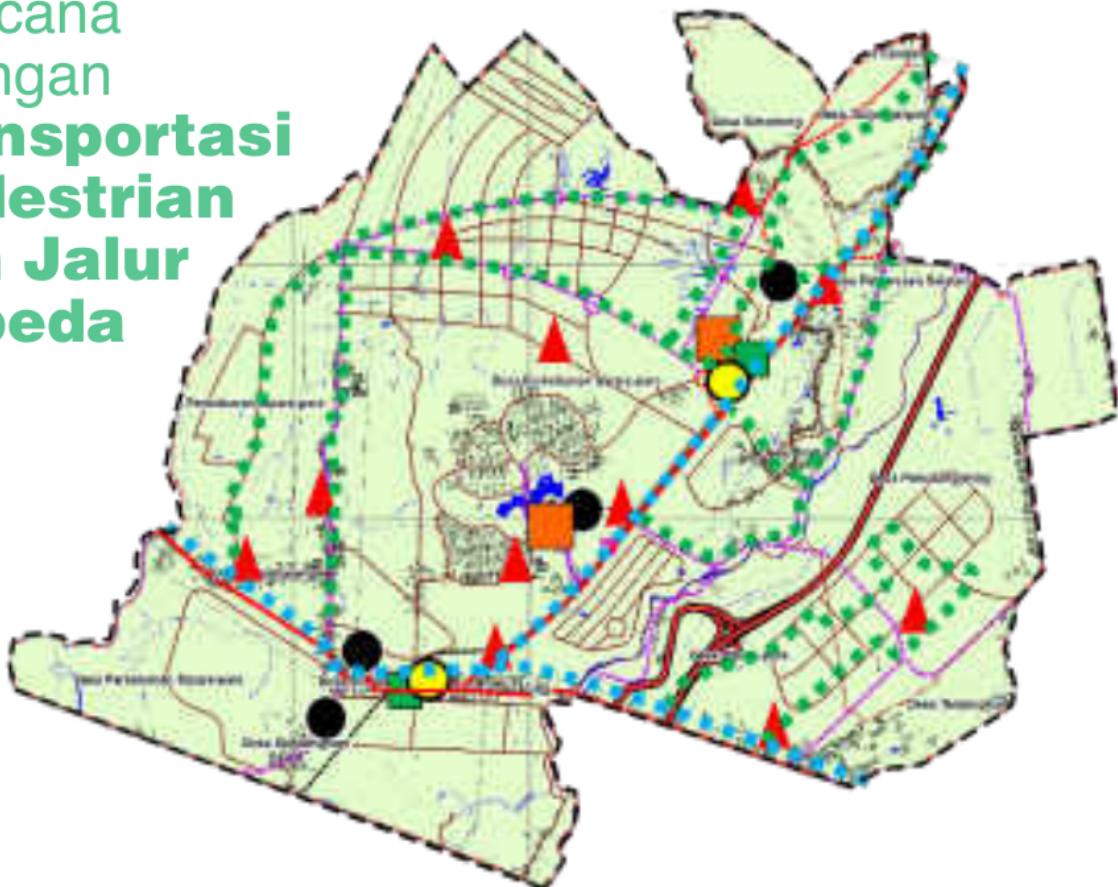
No	Fungsi Jalan	Eksisting (km)	Rencana (km)
1	Jalan Tol-		9,85
2	Arteri Primer	86	12,37
3	Arteri Sekunder	-1	,44
4	Kolektor Sekunder	6,37	20,9
5	Lokal	27,6	62,39
6L	ingkungan	194,569	,72



Sumber : Survey Lapangan 2019

Pembebasan Lahan Setiap Fungsi Jalan	Luas Ha
Tol1	5,97
Arteri primer2	5,74
Arteri sekunder8	,9
Kolektor sekunder	55,05
Lokal5	1,51
Grand Total	157,17

Rencana Jaringan **Transportasi** **Pedestrian** dan Jalur Sepeda



LEGENDA :

- Ibu Kota
- Ibu Kota Kecamatan

- Pusat Desa/Kelurahan
- Batas Administrasi

— Batas Kabupaten/Kota

— Batas Kecamatan

— Batas Desa

Peraliran

— Sungai

— Viaduk/Danau/Empang

Keterangan

Diketahui

BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Terjung (3652,15 Ha)

Rencana Jaringan Transportasi



Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arah
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Rel Kereta Api
- Stasiun Kereta Api

Bangunan





Pedestrian dan Jalur Sepeda

Rencana Jaringan **Transportasi** **Rute** **Angkutan**



LEGENDA :

Ibu Kota

- Ibu Kota Kecamatan
- Pusat Desa/Kelurahan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten/Kota
- - - Batas Kecamatan
- - Batas Desa

Perairan

- ~~~~ Sungai
- ~~~~ Waduk/Danau/Empang

Keterangan

Delineasi

■■■ BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung (3652.15 Ha)

Rencana Jaringan Transportasi



Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Rel Kereta Api
- ▣ Stasiun Kereta Api

Bangunan

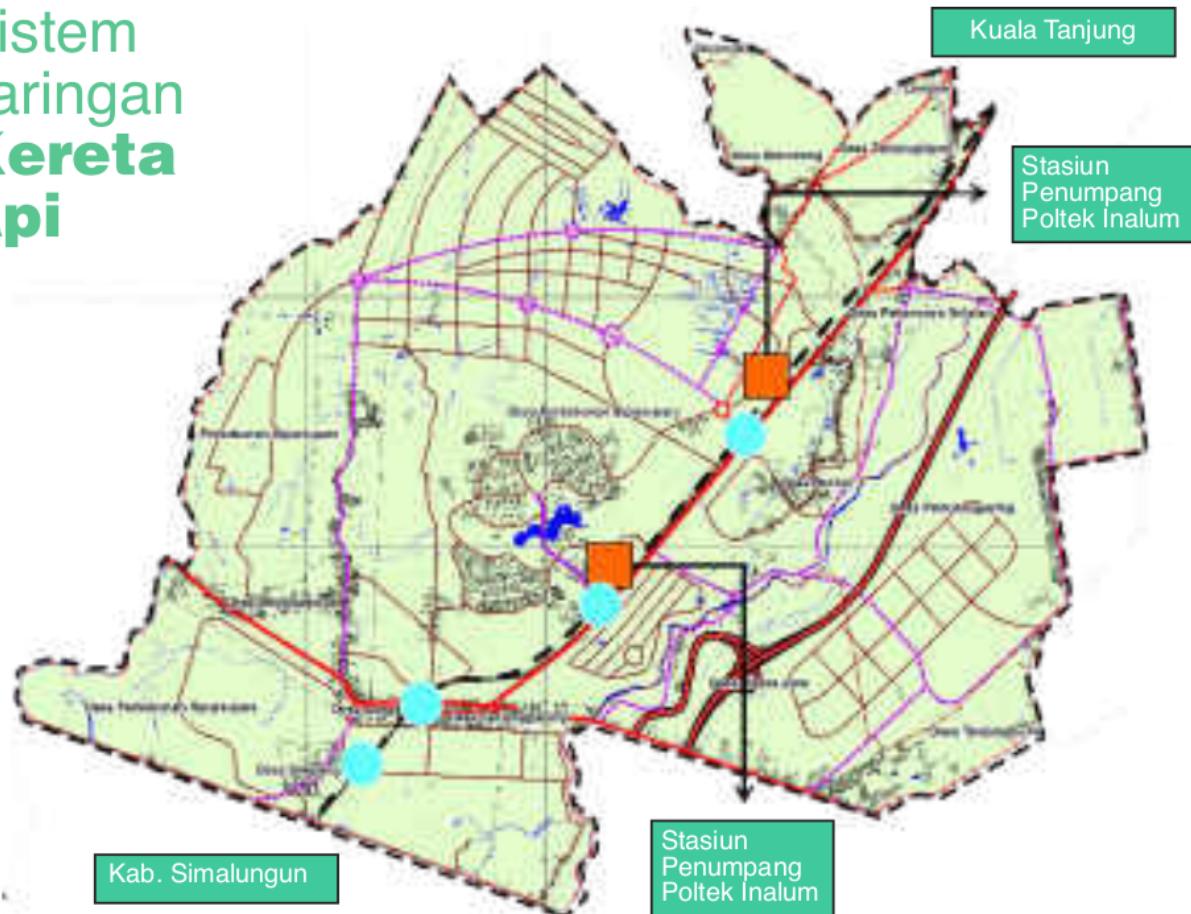
Bangunan

- Indrapura- TOD-B WP Utara -KI (pp)
- TOD - pusatB WP Utara -TOD
- TOD -S imodong- Seisuka Deras -Trans Sumatera - Simpang Kopi
- TOD -Tanjung Kubah- Pasar -Inalum- TOD



Rute Angkutan

Sistem Jaringan Kereta Api



LEGENDA :

Ibu Kota

- Ibu Kota Kecamatan
- Pusat Desa/Kelurahan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa

Perairan

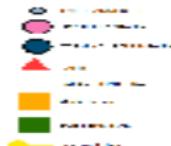
- Sungai
- Waduk/Danau/Empang

Keterangan

Delineasi

[Yellow Box] BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung (3652.15 Ha)

Rencana Jaringan Transportasi



■ Stasiun

● Palang Pintu KA

Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- - Rel Kereta Api
- Stasiun Kereta Api

Bangunan

Bangunan

Jaringan jalur KA umum, terdiri atas:

1. Kabupaten Simalungun – Perkebunan Sipare Pare (SBWP H) – Perkebunan Sipare Pare (SBWP F) – Pakam Raya – Pematang Cengkering – Lalang – Kuala Tanjung.

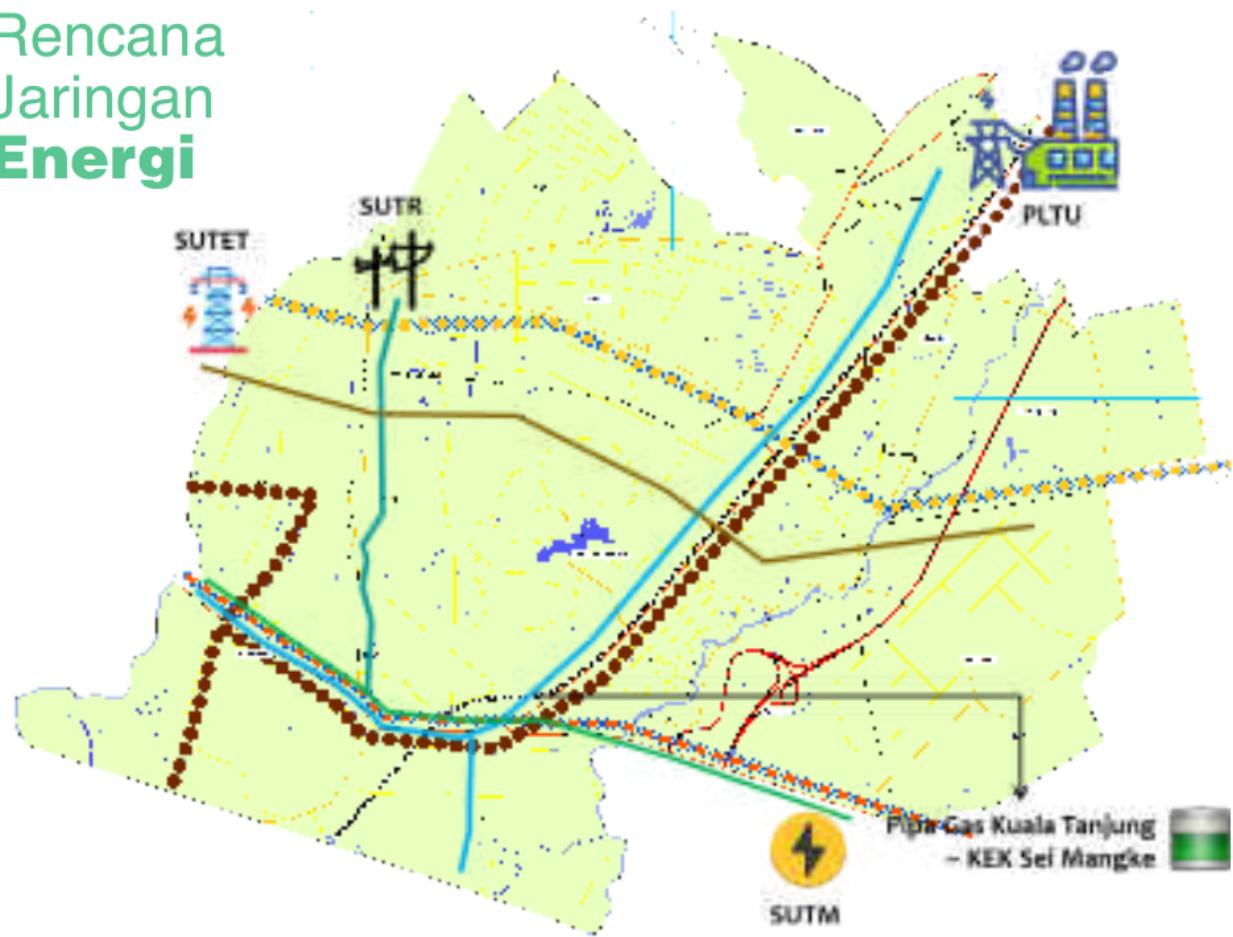
Jaringan jalur KA khusus, terdiri atas:

2. Kabupaten Simalungun – Perkebunan Sipare Pare (SBWP H) – Perkebunan Sipare Pare (SBWP F) – Pakam Raya – Pematang Cengkering – Lalang – Kuala Tanjung.
3. Stasiun penumpang, terdiri atas:
stasiun penumpang Tanjung Gading di SBWP H.
stasiun penumpang di SBWP F
4. Stasiun barang, terdiri atas:
stasiun barang Tanjung Gading di SBWP H



Sumber : Survey Lapangan 2019

Rencana Jaringan Energi



LEGENDA :

Ibu Kota

- Ibu Kota Kecamatan
- Pusat Desa/Kelurahan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa

Perairan

- Sungai
- Waduk/Danau/Empang

Keterangan

Delineasi

- BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung (3852,15 Ha)

Rencana Jaringan Energi

- Migas

- SUTM

- SUTT

Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Ral Kereta Api
- Stasiun Kereta Api
- Bangunan



Jaringan yang menyalurkan gas bumi dari kilang pengolahan ke konsumen, terdiri atas:

1. Jaringan pipa gas kuala tanjung – KEK sei mangkei di kecamatan sei suka dan kecamatan medang deras
2. Jaringan pipa transmisi tersebut melewati jalan Lintas Sumatera – Jalan Akses Inalum – KI Kuala Tanjung
3. Jaringan pipa transmisi untuk keperluan industri
4. Saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) Pematang Jering – Pakam Raya – Simodong –

Perkebunan Sipare Pare (PLTU Kuala Tanjung – Kabupaten Serdang Bedagai).

5. Saluran udara tegangan menengah (SUTM) Trans Sumatera (Serdang Bedagai – Batu Bara – Asahan).
6. Saluran udara tegangan rendah (SUTR), terdapat di: SUTR Sei Suka – Medang Deras, pusat pelayanan, dan zona perumahan.
7. PLTU Kuala Tanjung 225 MWH di Desa Kuala Tanjung Sei Suka; dan
8. PLTU Kuala Gosong Mati 500 MWH di Desa Kuala Indah Kecamatan Sei Suka.

Rencana Jaringan **Telekomunikasi**



LEGENDA :

Ibu Kota

- Ibu Kota Kecamatan
- Pusat Desa/Kelurahan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa

Peraliran

- Sungai
- Waduk/Danau/Empang

Keterangan

Delineasi

■ BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung (3652,15 Ha)

Rencana Jaringan Telekomunikasi

■ Menara BTS

Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Rel Kereta Api
- Stasiun Kereta Api

Bangunan

■ Bangunan



Jaringan tetap, terdiri atas :

1. Perluasan jaringan kabel utama pada pengembangan jaringan pada jalan baru dan pada kawasan yang belum terlayani oleh jaringan kabel, terutama kawasan perkantoran, pendidikan, kesehatan, dan perdagangan jasa.
2. Perluasan jaringan distribusi berupa sambungan rumah yang menjangkau kawasan perumahan maupun komersial sesuai dengan permintaan pelanggan,
3. Penggunaan jaringan kabel bawah tanah yang terintegrasi dengan jaringan prasarana kota lainnya terutama pada jalur-jalur yang merupakan jaringan utama dengan peletakan di bawah jalur pejalan kaki/ trotoar diluar perkerasan jalan, dan
4. Penggunaan fiber optic untuk pengembangan jaringan kabel dalam meningkatkan kualitas pelayanan telekomunikasi.

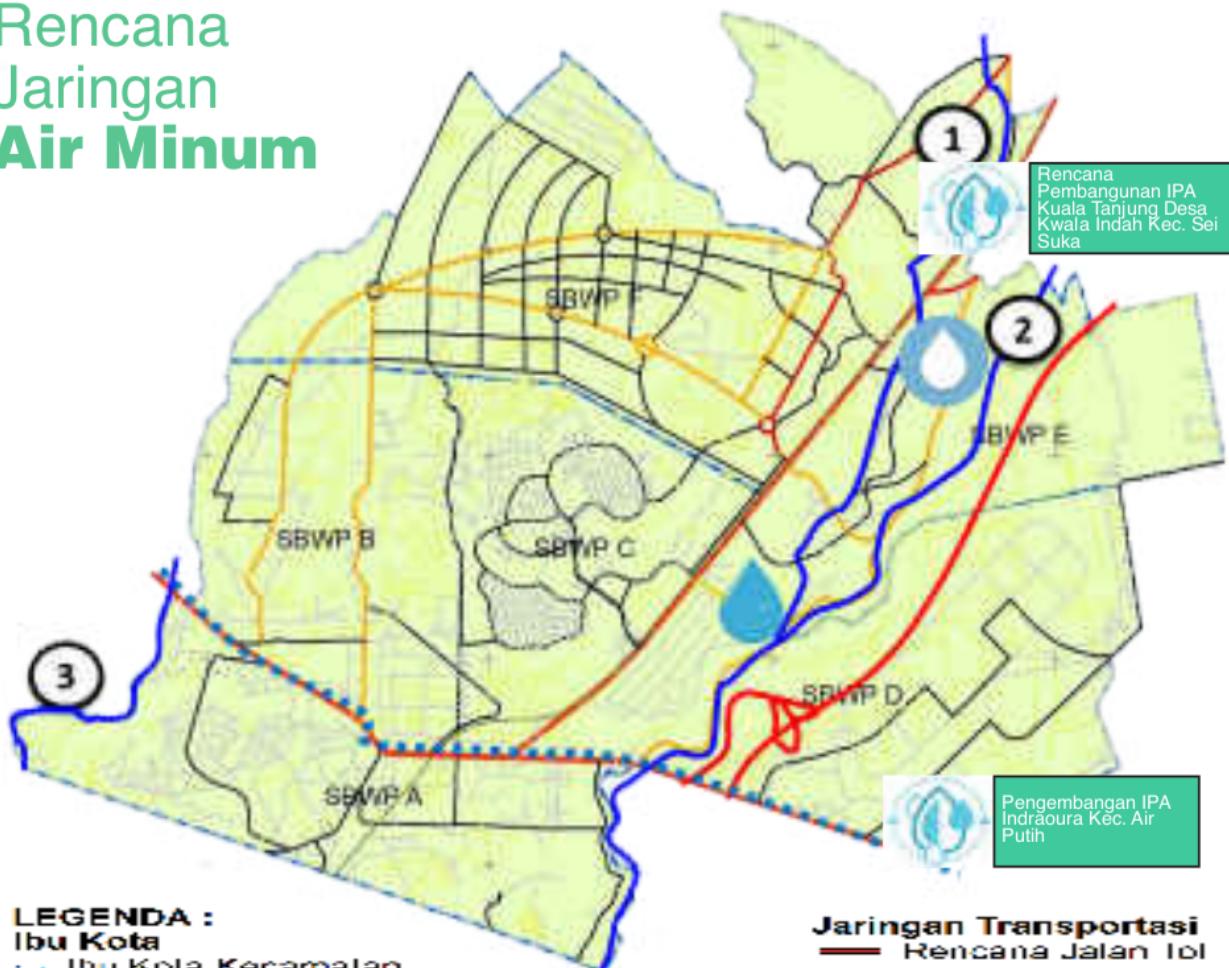
Jaringan bergerak terestrial, terdiri atas:

1. Penambahan menara BTS sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanan; dan
2. Penggunaan menara BTS secara bersama antar operator untuk system telekomunikasi selular.

Jaringan bergerak satelit, terdiri atas:

1. Jaringan internet gratis pada sarana pelayanan umum dan sosial, serta pengembangan rumah internet gratis di tiap pusat lingkungan.

Rencana Jaringan Air Minum



LEGENDA :

- Ibu Kota
- Ibu Kota Kecamatan
- Pusat Desa/Kelurahan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa

Perairan

- Sungai
- Waduk/Danau/Empang

Keterangan

Delineasi

BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung (3652,15 Ha)

Rencana Jaringan Air Bersih

- IPA Inalum
- Rencana PA
- Rencana IPA (Desa, Kelurahan)
- Rencana IPA (Kota, Kecamatan)



Rencana PA



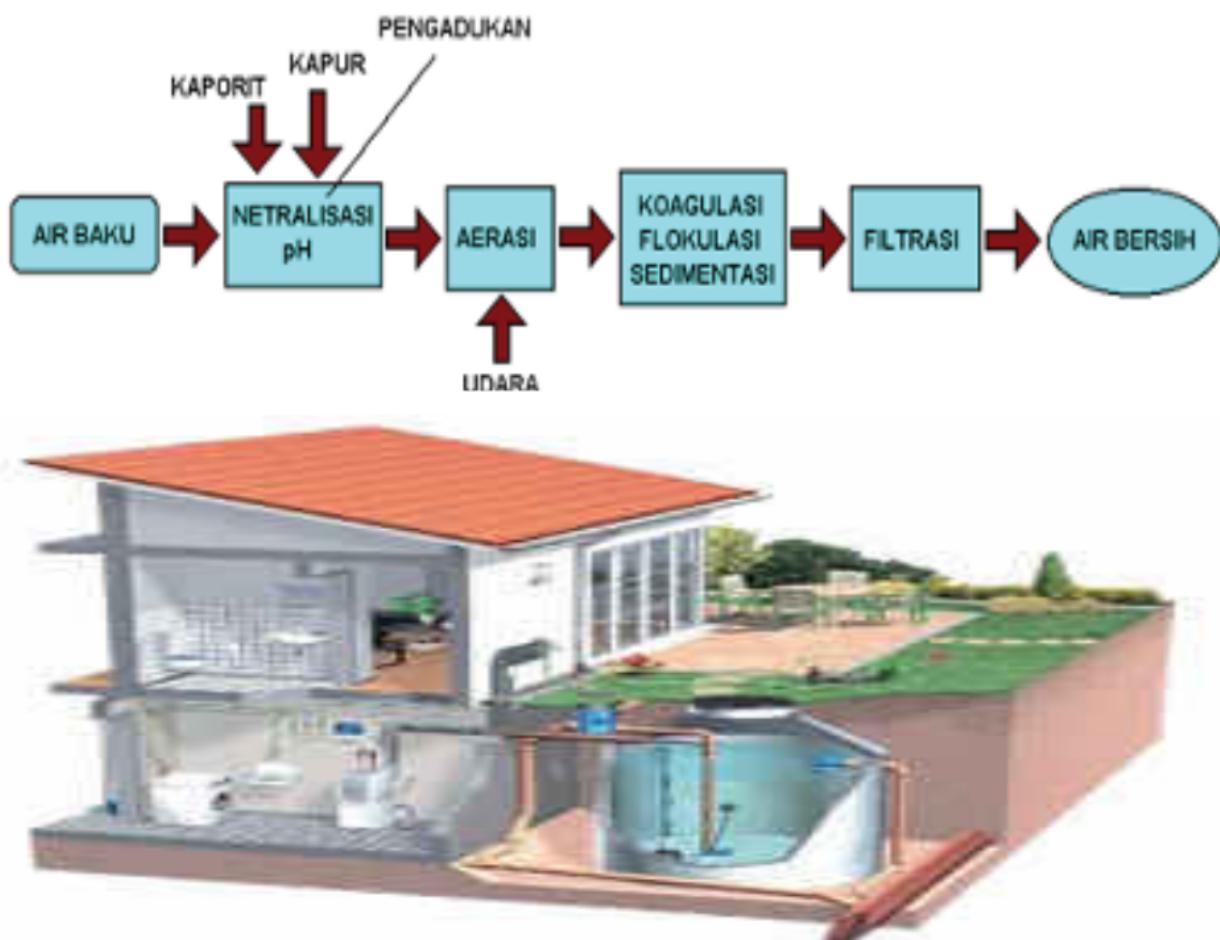
IPA Inalum

Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Rel Kereta Api
- Stasiun Kereta Api

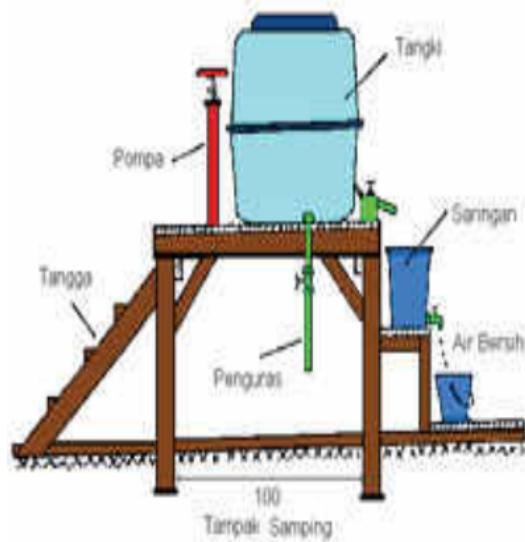
Bangunan

Bangunan

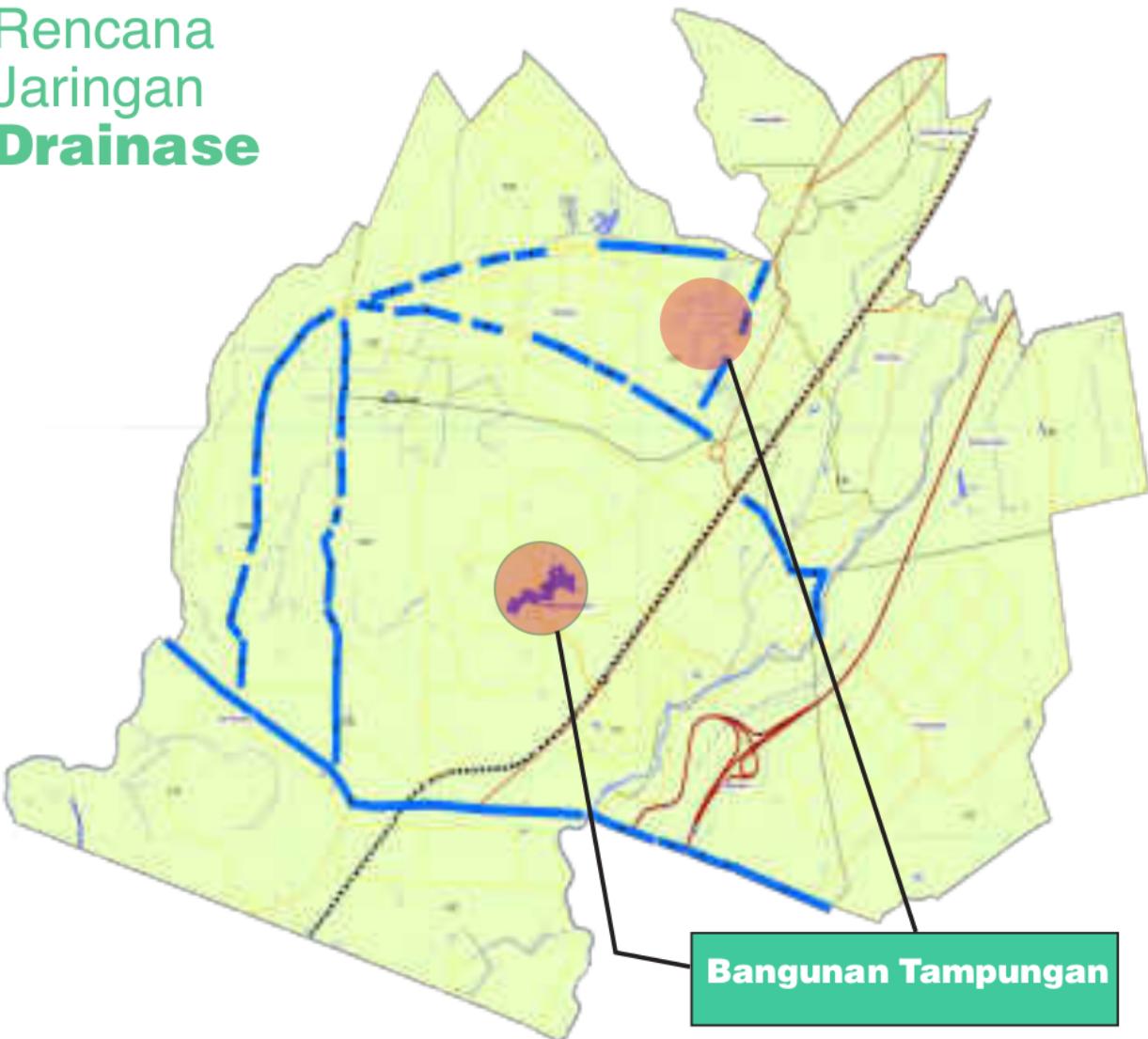


Manfaatkan air hujan, air sungai maupun kolam buatan dengan teknologi filterisasi sehingga air yang dihasilkan menjadi layak pakai

Penyediaan air minum saat ini di BWP Selatan terlayani oleh PDAM dan IPA dengan sumber dari pengolahan Sungai Tanjung / Sungai Bah Bolon dan sumur bor.



Rencana Jaringan Drainase



LEBENDA:

- Wilayah
- Kel.Kecamatan
- Pusat Dinas/Kantor
- Batas Administrasi**
 - Batas Kecamatan/Kota
 - Batas Kecamatan
 - Batas Desa
- Petaan**
 - Burung
 - Wasudewa/Griya
- Hutan dan Tanaman**
 - BAPP Belahan Kamisan Pekon Desa Tengah (3852.15 Ha)
 - Rancangan Jaringan Drainase
 - Saluran

Jaringan Transportasi:

- Rute Jalan Tol
- Jalan Raya
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Rute Kantor Pos
- Stasiun Komodo API
- Manggarai
- Bengawan





Saluran tersier, terdiri atas :

1. Saluran drainase pada jalan lokal;
2. Saluran drainase pada jalan lingkungan.

Bangunan peresapan (kolam retensi), terdiri atas :

1. Bangunan peresapan pada zona pemukiman;
2. Pemasangan biopori pada zona perumahan, perdagangan jasa, pendidikan, perkantoran, kesehatan;

Bangunan tampungan (polder), terdiri atas :

Danau buatan di SBWP F; dan
Danau buatan di SBWP H.



Saluran primer, terdiri atas :

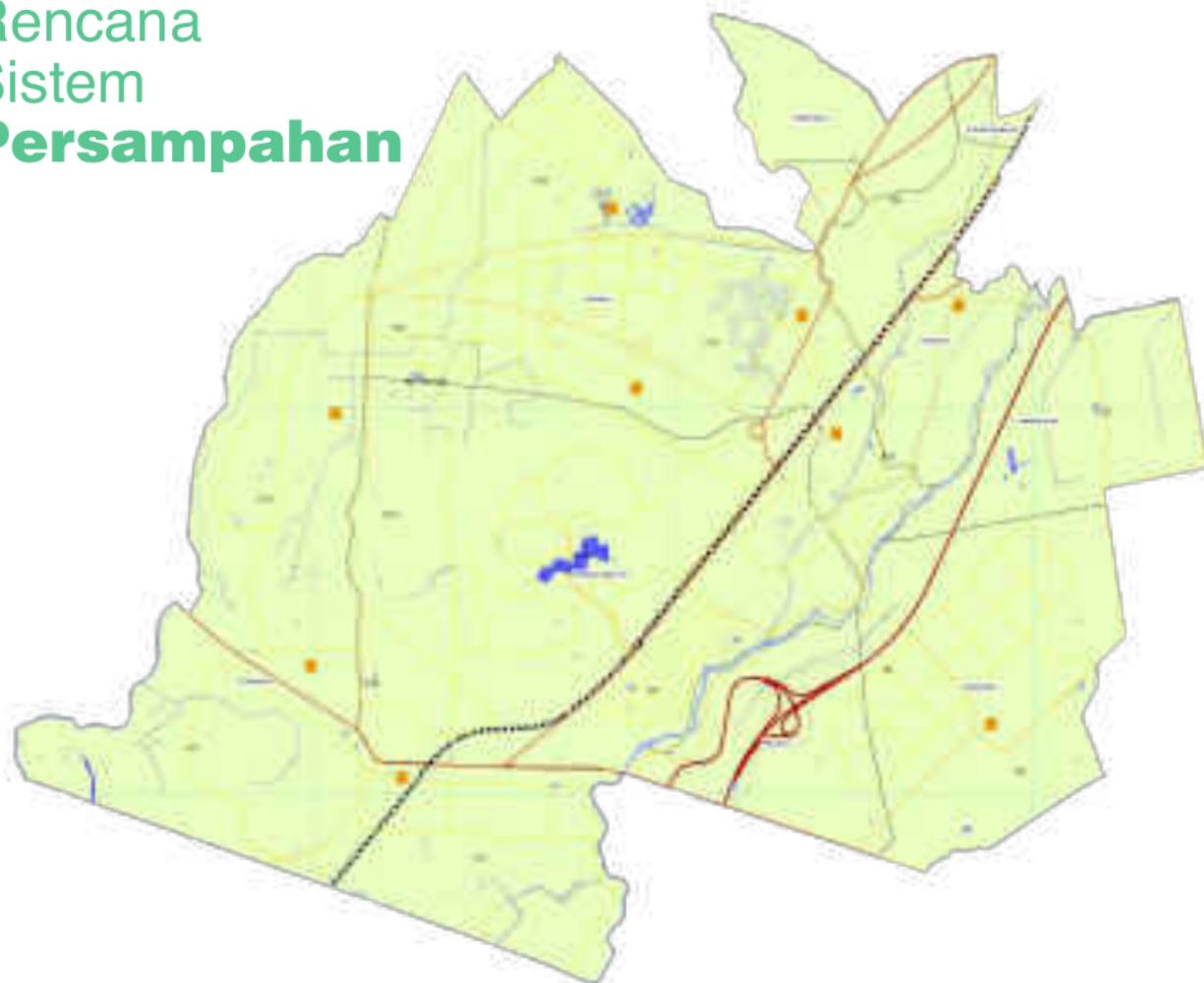
1. Sungai Bah Bolon; dan
2. Sei Sipare Pare.

Saluran sekunder, terdiri atas :

1. Saluran drainase pada jalan arteri primer;
2. Saluran drainase pada jalan arteri sekunder; dan
3. Saluran drainase pada jalan kolektor sekunder.



Rencana Sistem Persampahan



LEGENDA :

Ibu Kota
Ibu Kota Kecamatan

● Pusat Desa/Kelurahan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa

Perairan

— Sungai

— Waduk/Danau/Empang

Keterangan

BWP Selatan Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung (3652,15 Ha)

Rencana Jaringan Persampahan

■ TPST

Jaringan Transportasi

- Rencana Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Lingkungan
- Rel Kereta Api
- Stasiun Kereta Api

Bangunan

□ Bangunan

TPA Kabupaten Batu Bara : Desa Sei Simujur Kec. Laut Tador

Manfaat Bank Sampah



POTENSI BIOGAS Sebagai Energi Terbarukan

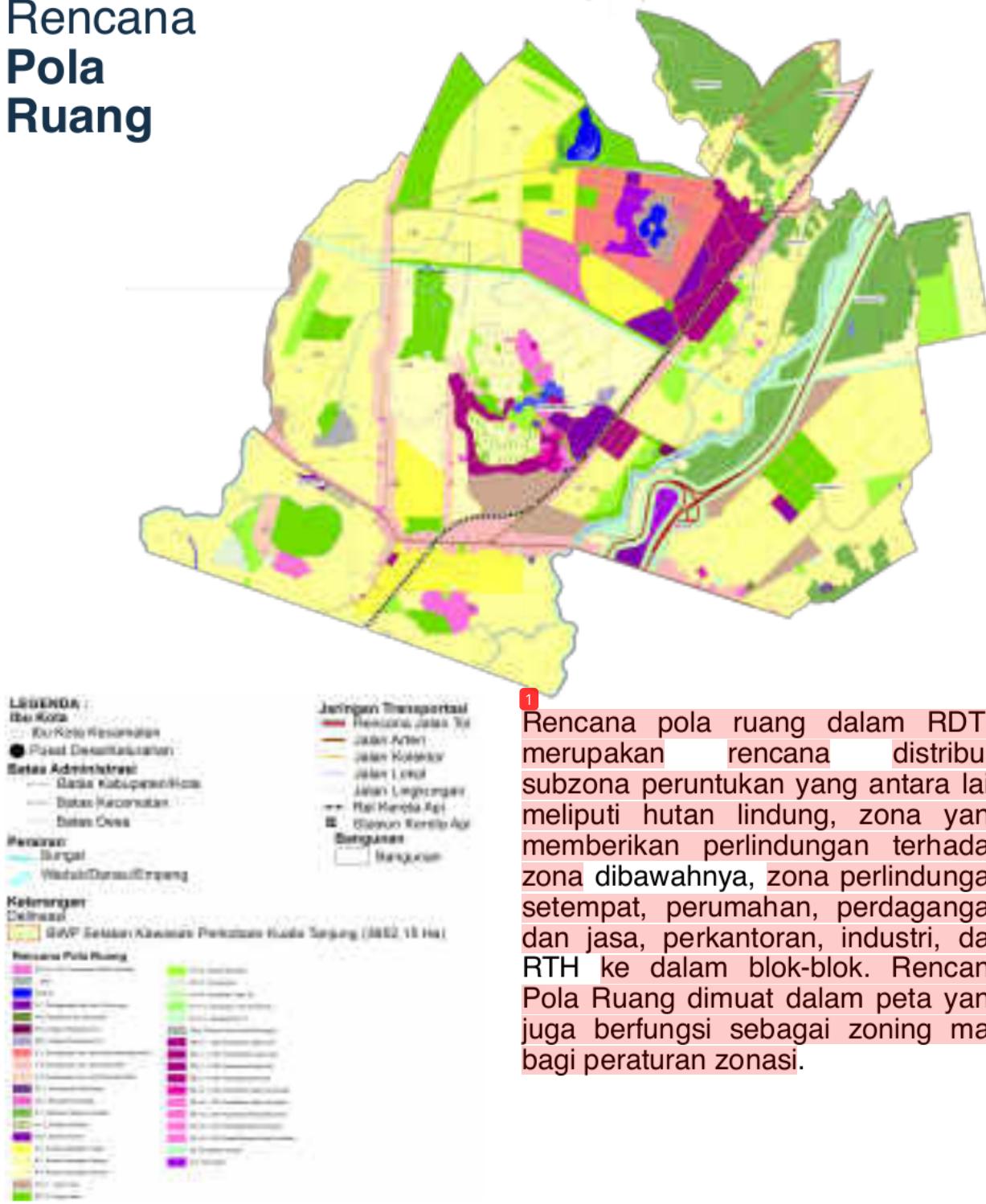


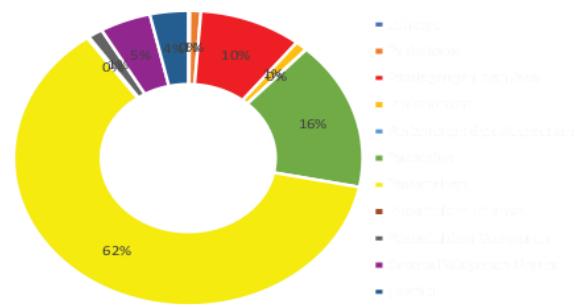
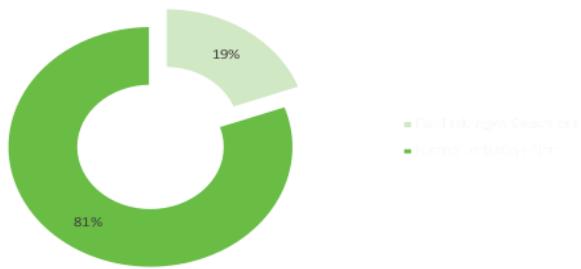


RENCANA POLA RUANG

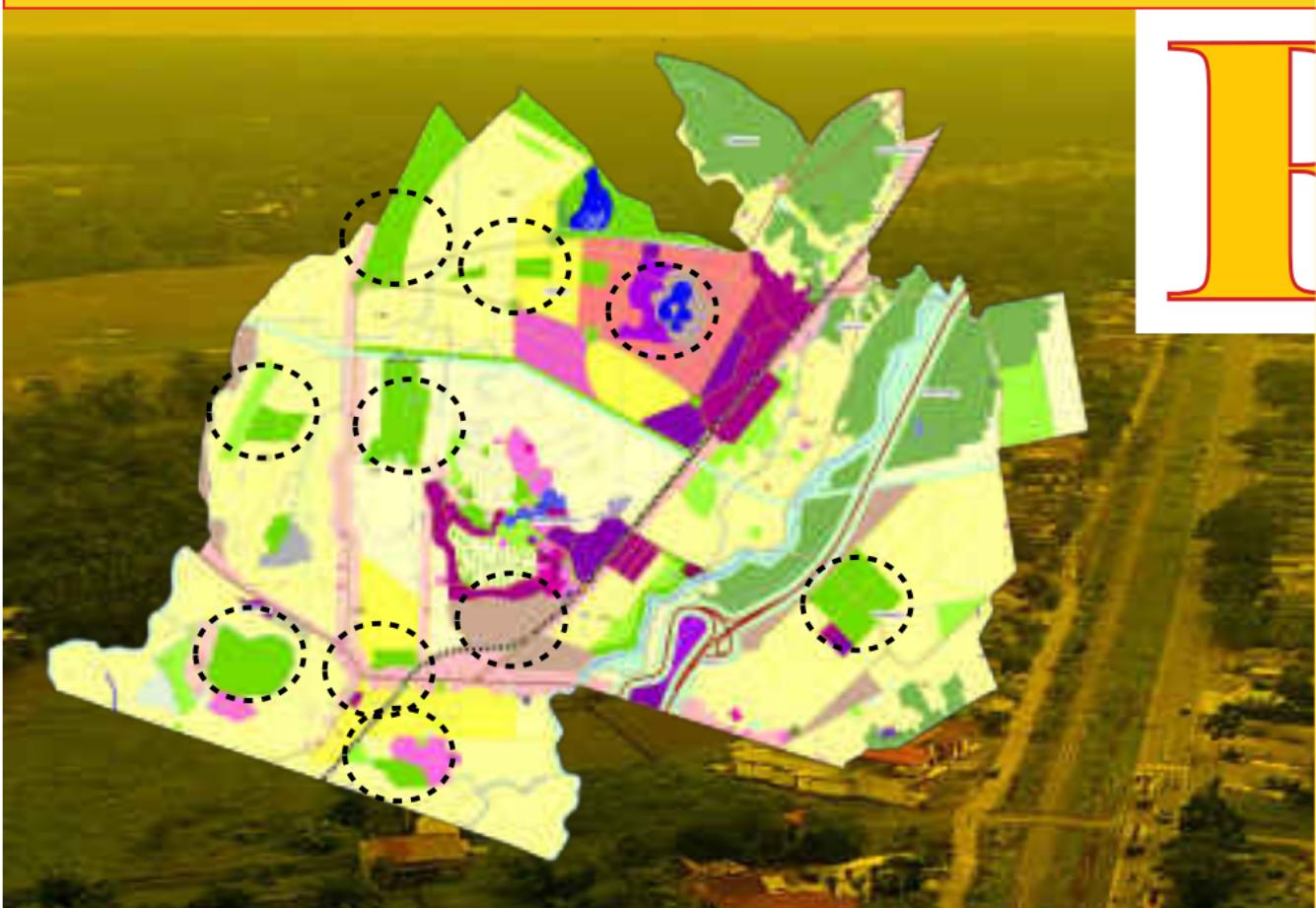


Rencana Pola Ruang

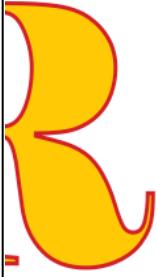




ZONA RUANG TERBUKA HIJAU



Sub Zona	Rencana Distribusi	Luas (Ha)
Hutan Kota (RTH-2)	(F.01, F.02, G.02, G.03, H.01, I.01, I.02, I.03)	116,02
Taman Kota (RTH-2)	(F.01, F.02, F.03, F.04, G.01, G.02, G.03, H.01, I.01, I.02, J.01, J.02)	273,4
Taman Kelurahan (RTH-4)	(E.01, E.02, F.01, F.03, F.04, G.03, H.01, I.02, I.03, J.01, J.02)	118,67
Pemakaman (RTH-7)	(E.01, E.02, F.01, F.02, F.04, G.01, G.03, H.01, I.03, J.01, J.02)	16,5
Sempadan Jalan Tol (RTH-9)	(E.01, E.02, I.01)	81,94
Sempadan Jalur Kereta Api (RTH-10)	(F.01, F.04, G.02, H.01, J.01, J.02)	17,39
Sempadan SUTT (RTH-11)	(E.01, F.01, F.02, G.01, G.03, H.01, I.01)	32,91
Sempadan Sungai (SS)	(E.01, E.02, F.01, F.02, F.03, F.04, G.01, G.03, I.01, I.02, J.01, J.02)	101,18
Total Luas Rencana RTH (Ha)		758,02



Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
Luas Wilayah (Ha)	3.652,15
Luas Kebutuhan RTH (20%)	730,43
Luas rencana RTH (RTH dan SS) (Ha)	758,02
Persentase rencana RTH (%)	20,75%
Luas RTH tanpa SS	656,84
Persentase rencana RTH tanpa SS (%)	17,99%

RTH eksisting

- Luas: 20,1 Ha
- Berupa makam dan taman

Rencana RTH

- Luas 758,02 Ha
- Berupa hutan kota, makam, sempadan, taman kota, taman kelurahan



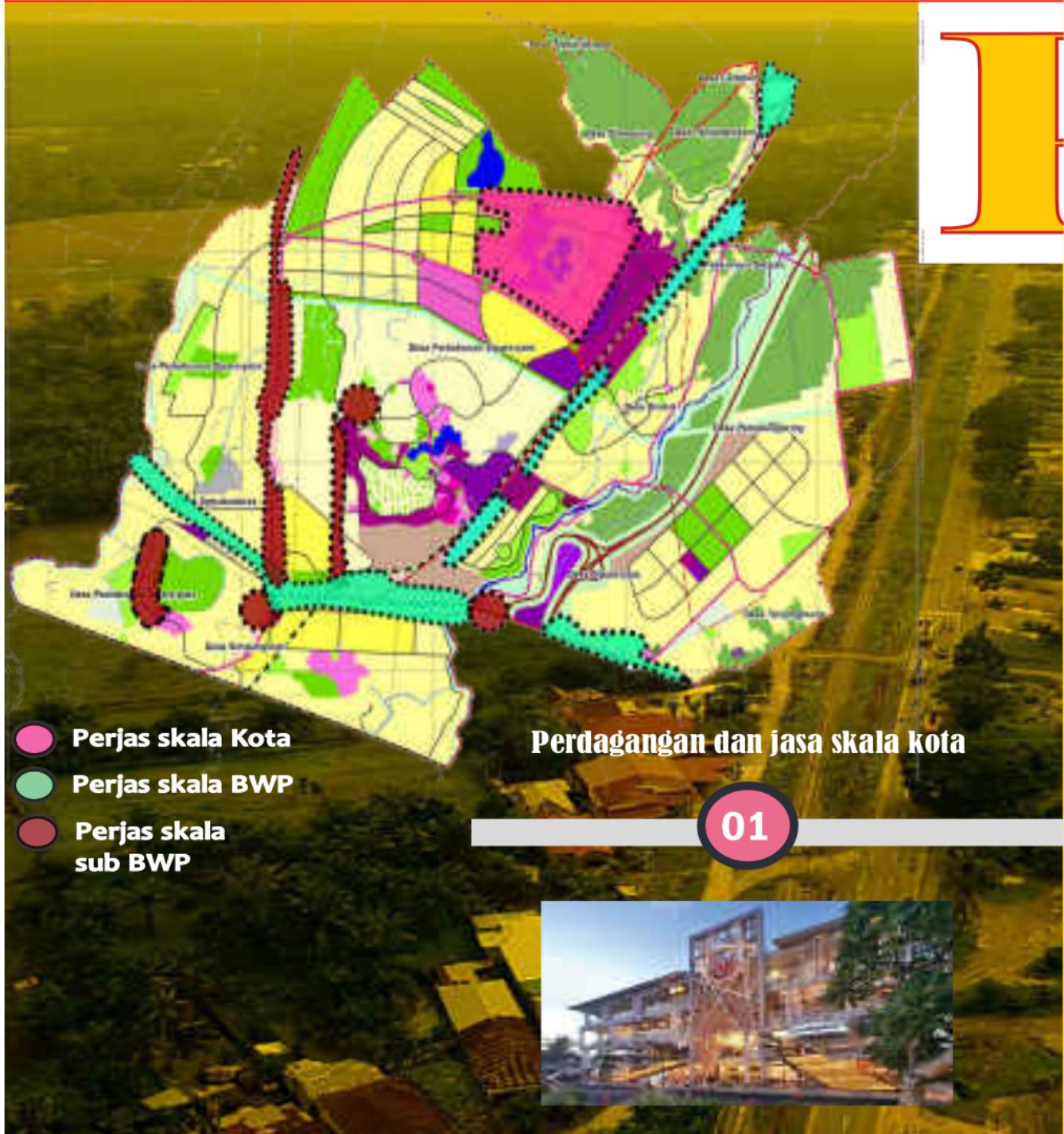
ZONA PERUMAHAN



- Rencana Subzona Rumah Kepadatan Tinggi
- Rencana Subzona Rumah Kepadatan Sedang
- Rencana Subzona Rumah Kepadatan Rendah
- Rumahs ederhana MBR
- Rumahs ederhana Non MBR
- Rumahm ewah
- Rumahm enengah
- Rusuna
- Apartemen

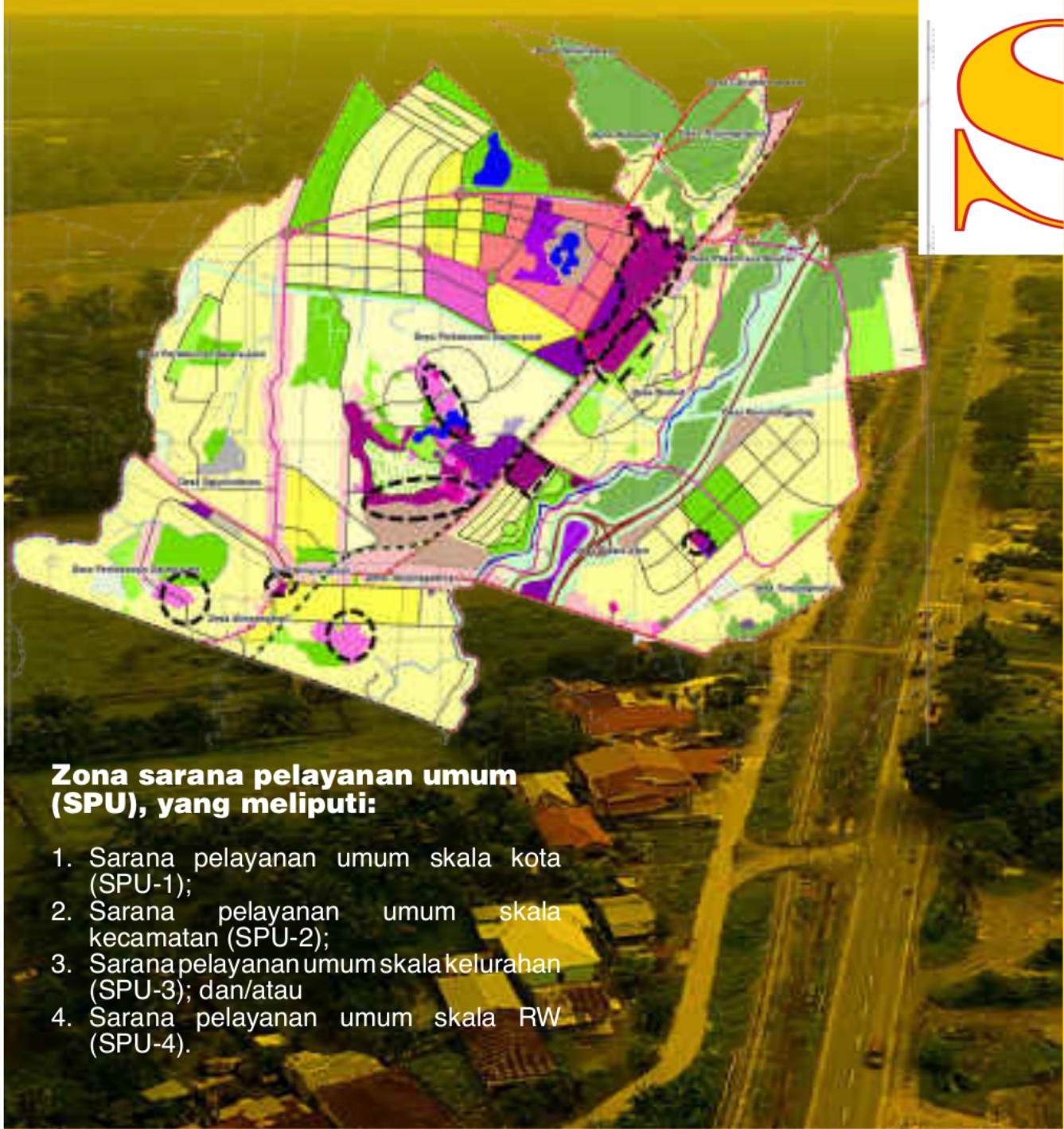


ZONA PERDAGANGAN DAN JASA



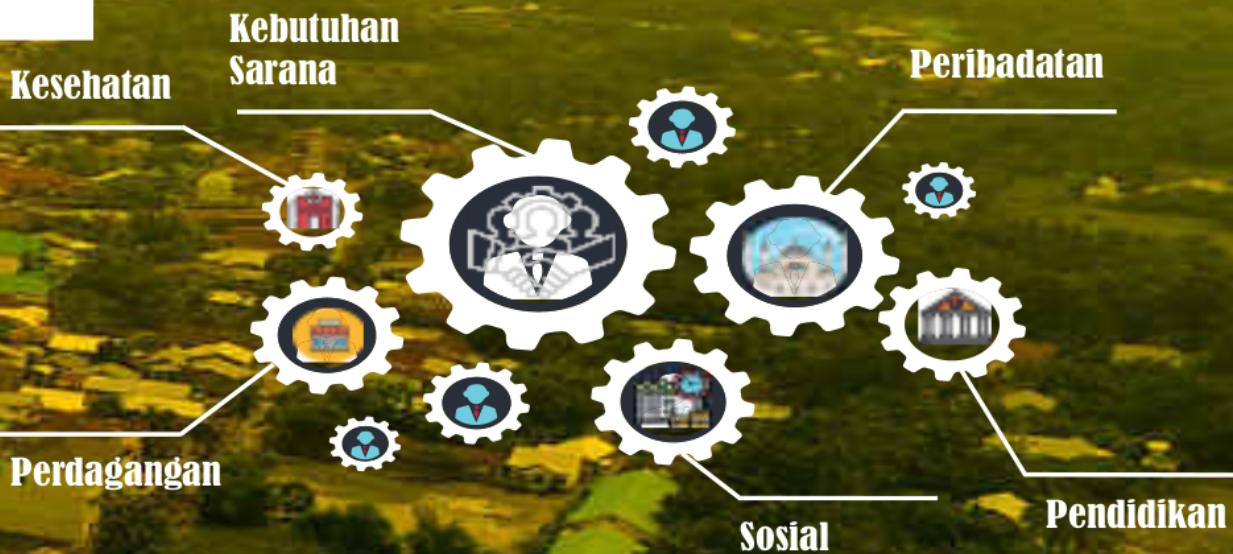
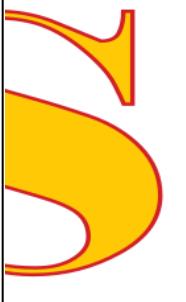


ZONA SARANA PELAYANAN UMUM



Zona sarana pelayanan umum (SPU), yang meliputi:

1. Sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1);
2. Sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2);
3. Sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3); dan/atau
4. Sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4).



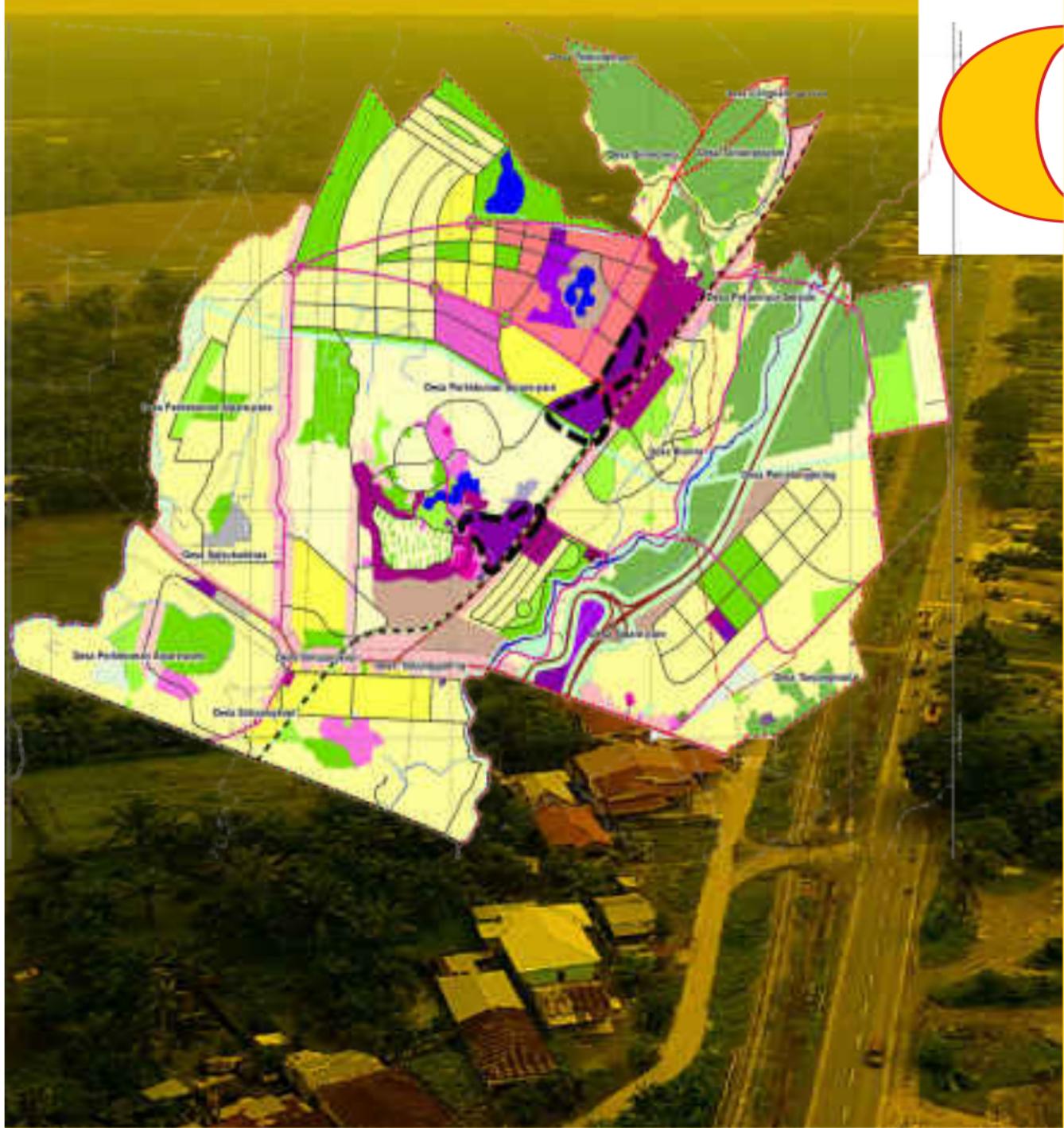
Rencana Pengembangan SPU :

1. Pendidikan tingkat tinggi
2. Pengembangan transportasi untuk distribusi dan mobilisasi
3. Pengembangan kesehatan bagi masyarakat
4. Pengembangan olahraga bagi masyarakat yang tersebar, juga sebagai sarana rekreasi
5. Pengembangan peribadatan pada zona perumahan, dan perdagangan jasa

Sarana pelayanan umum :

1. Pendidikan
2. Kesehatan
3. Peribadatan
4. Olah Raga
5. Transportasi
6. Sosial

ZONA CAMPURAN



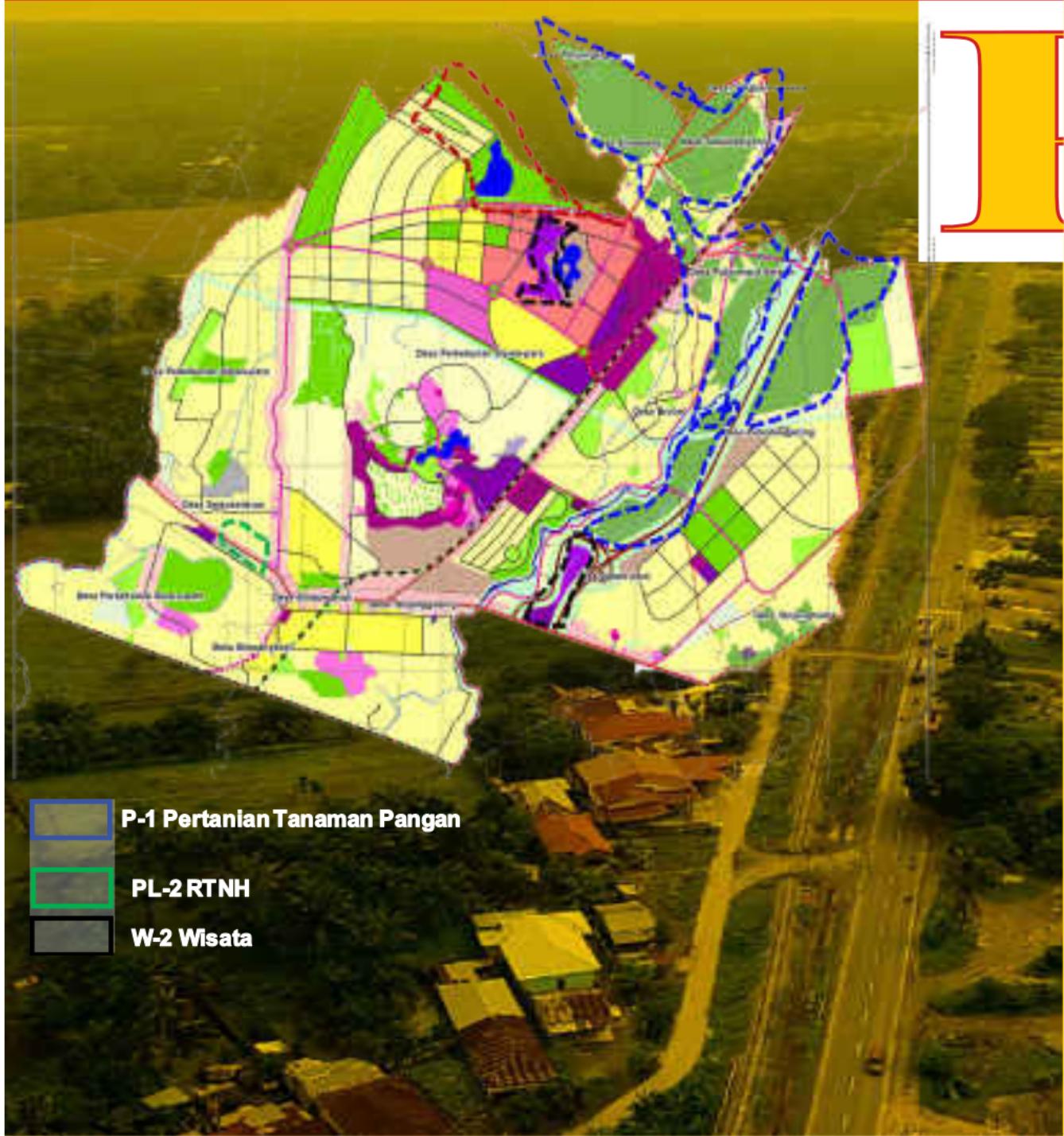


Rencana Zona Campuran Berupa:

1. Subzona campuran perdagangan/ jasa dan perkantoran
2. Terletak di SBWP F yang merupakan pusat BWP dan berfungsi sebagai CBD, dan SBWP H yang merupakan business district
3. Inilah Pendekataan perencanaan adalah TOD;



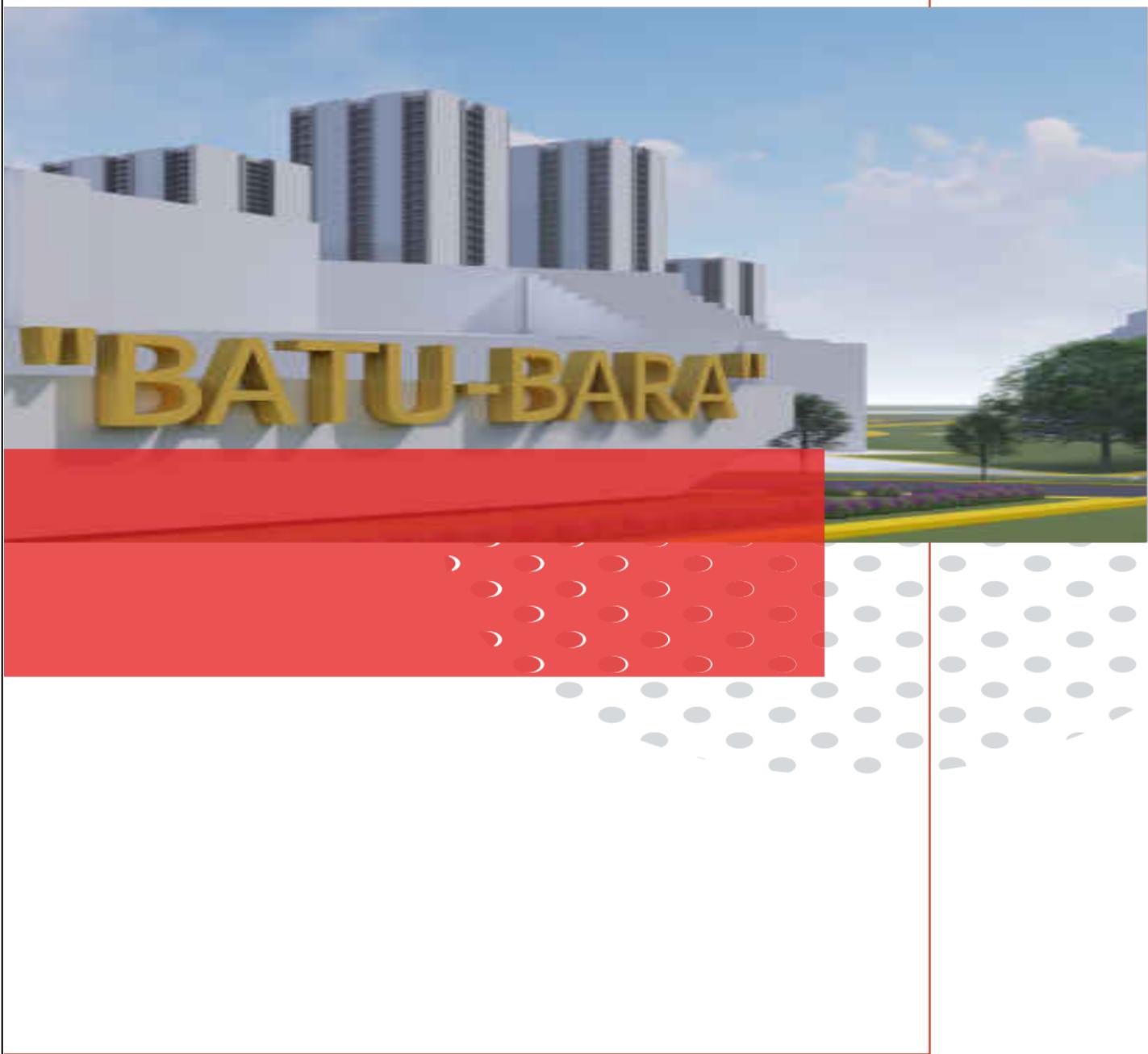
ZONA PERUNTUKAN LAINNYA



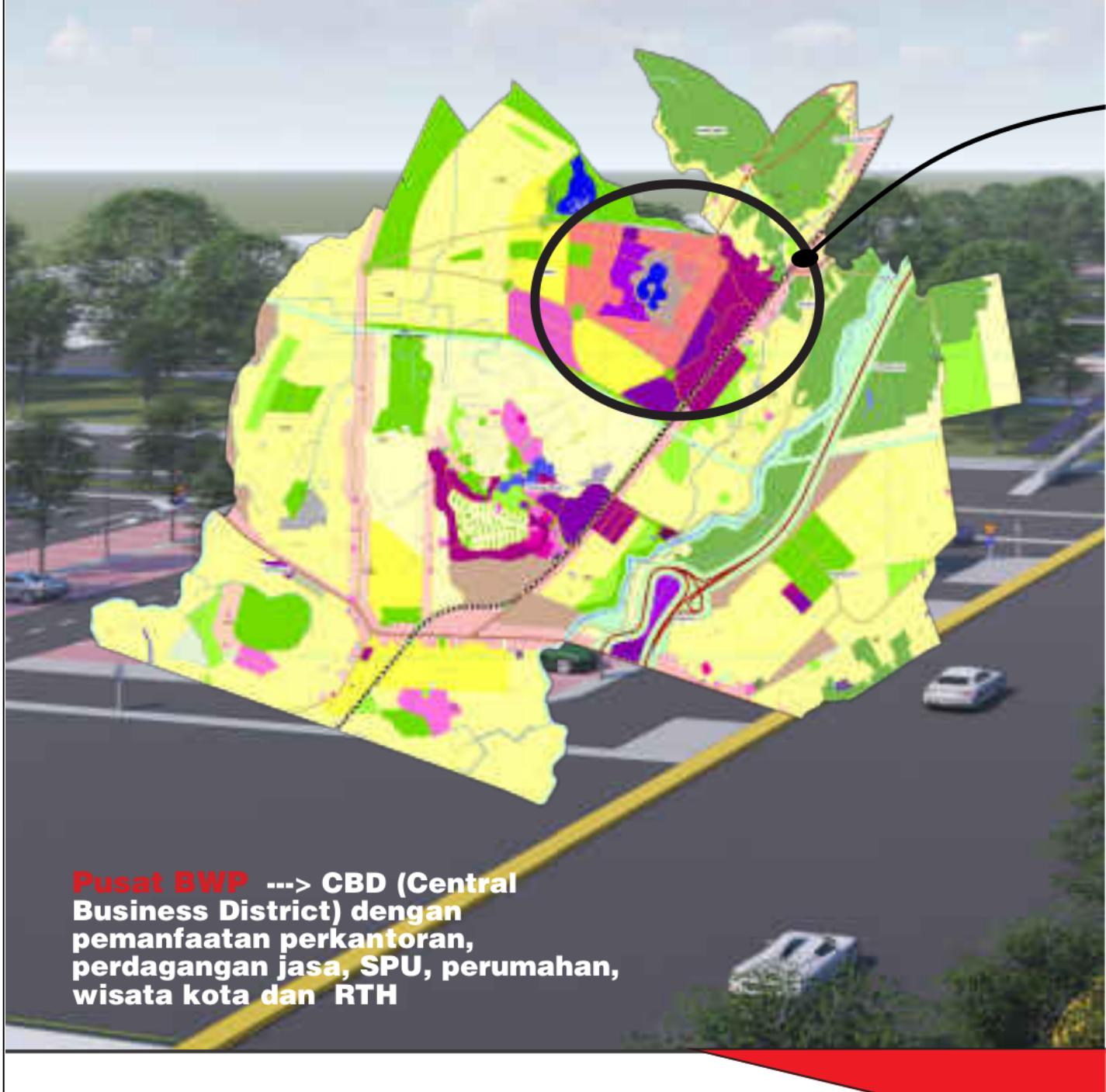




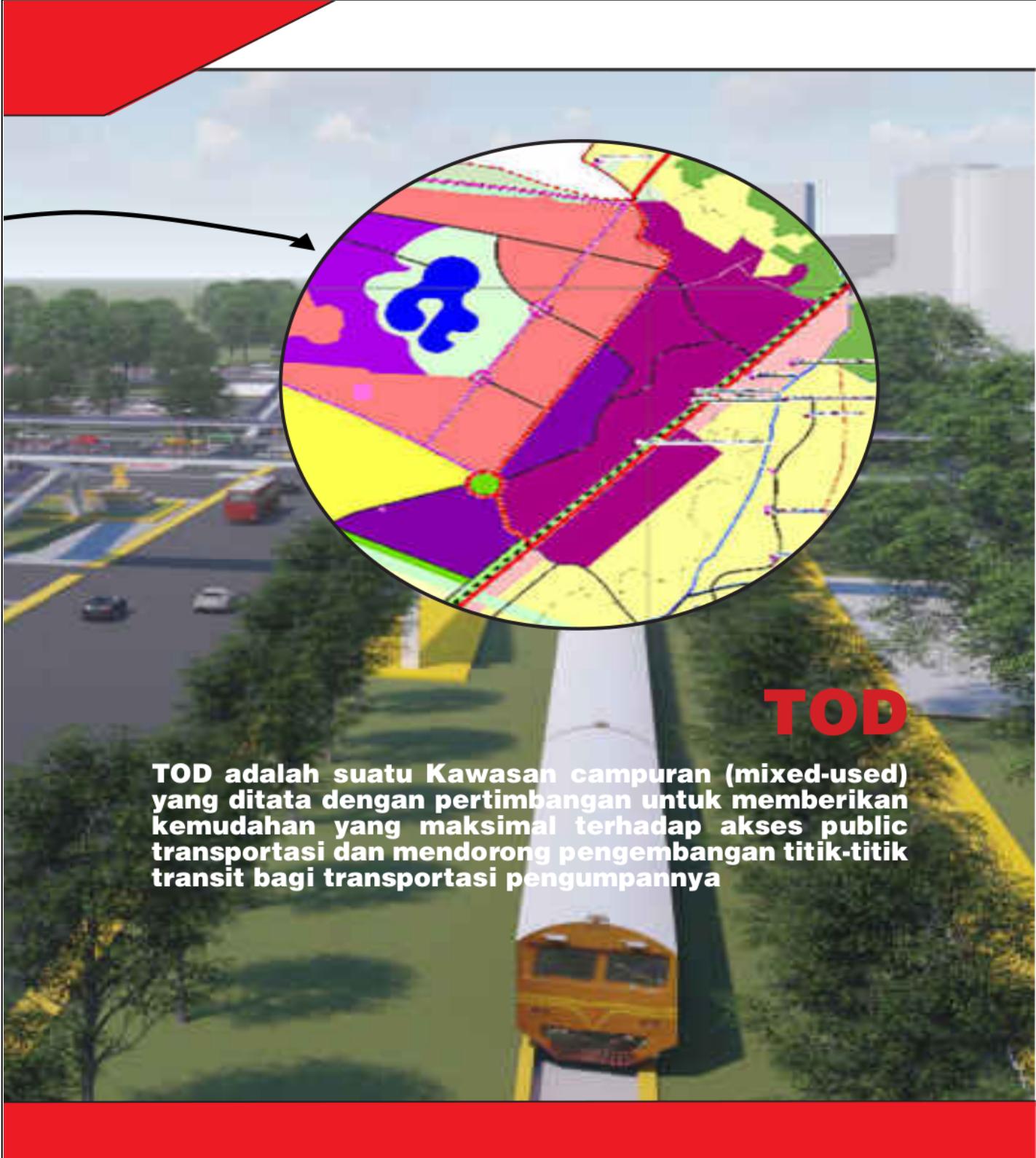
PENETAPAN SBWP PRIORITAS



KAWASAN TOD (*transit oriented development*)



Pusat BWP ---> CBD (Central Business District) dengan pemanfaatan perkantoran, perdagangan jasa, SPU, perumahan, wisata kota dan RTH

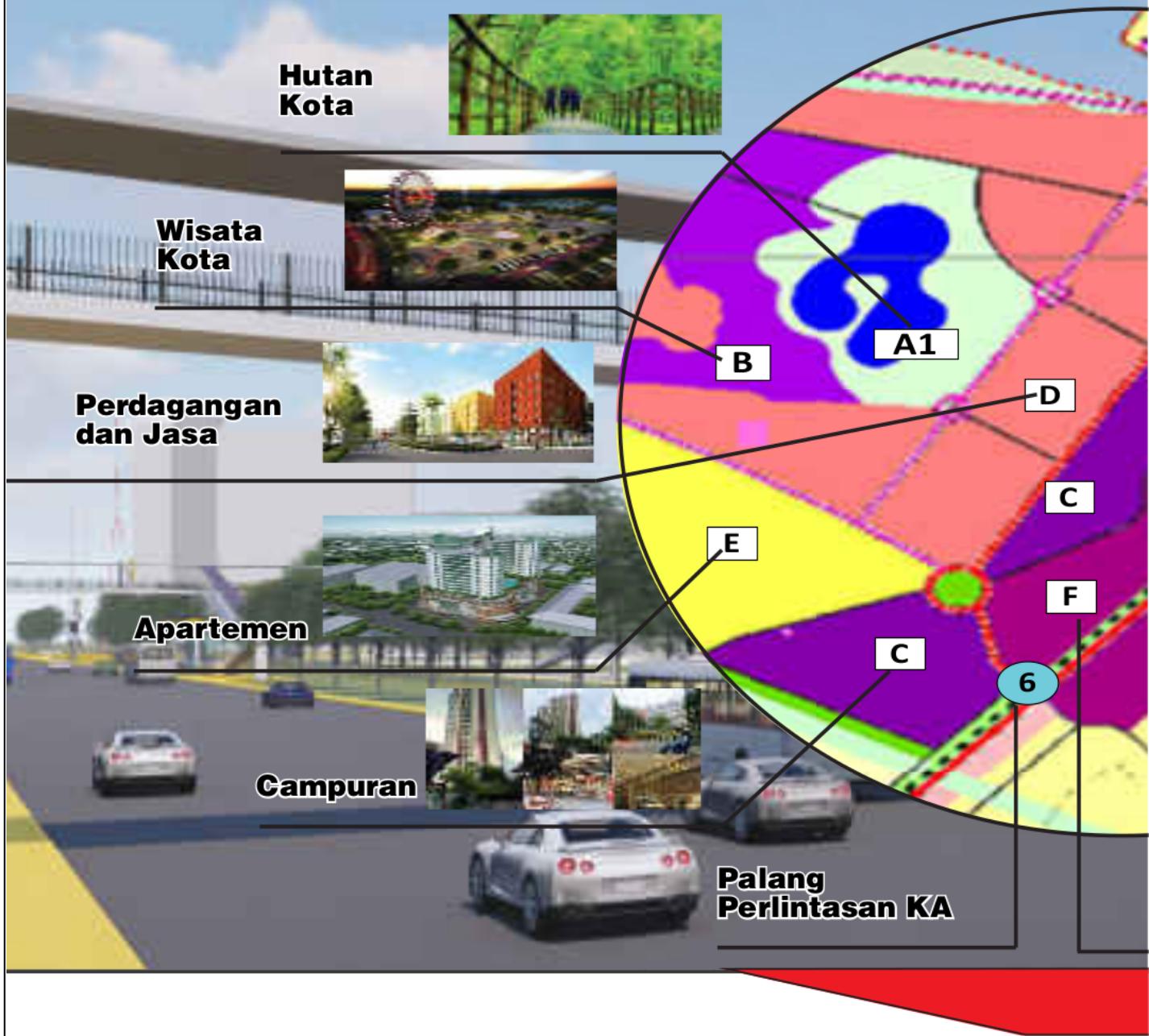


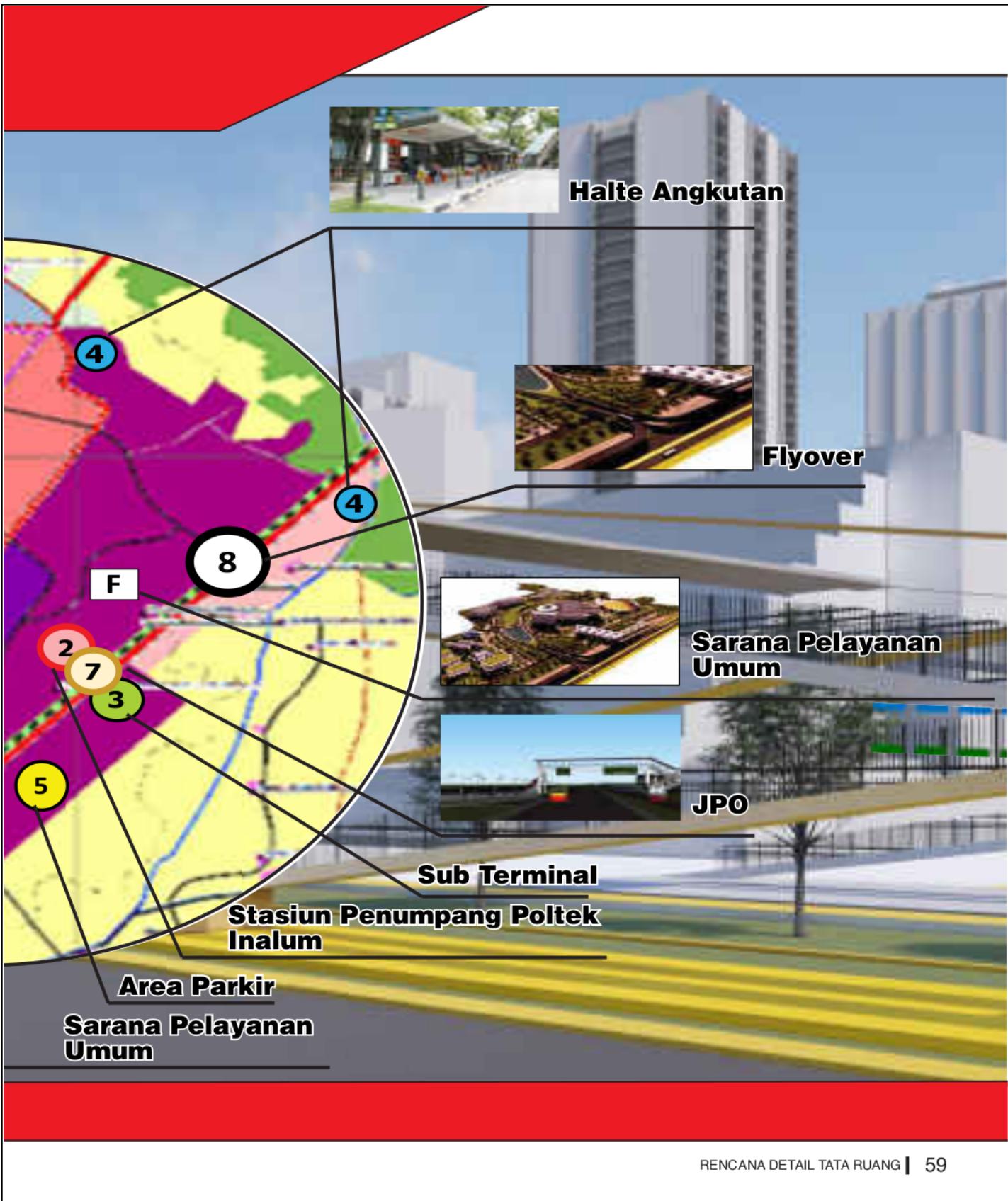
TOD

TOD adalah suatu Kawasan campuran (mixed-used) yang ditata dengan pertimbangan untuk memberikan kemudahan yang maksimal terhadap akses public transportasi dan mendorong pengembangan titik-titik transit bagi transportasi pengumpannya

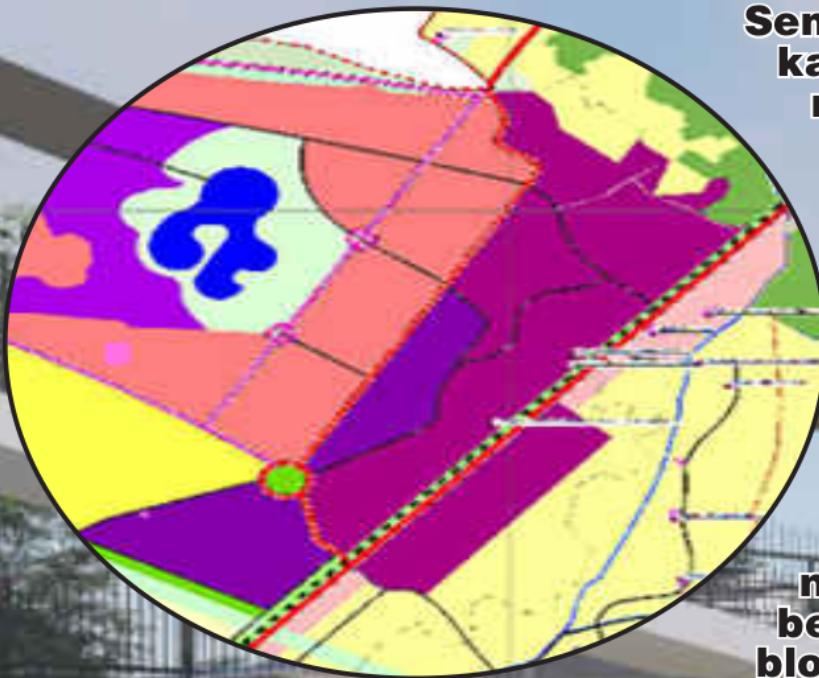
KAWASAN TOD (*transit oriented development*)

Zona di dasarkan pada bangunan pelayanan yang telah ada serta kemudahan dalam pencapaiannya dari hunian dengan berjalan kaki





KAWASAN TOD (*transit oriented development*)



Semua Jalan di kawasan TOD menggunakan konsep pejalan kaki.

Jalan tersebut tidak boleh dimasuki kendaraan pribadi, sehingga pejalan kaki, manula dan disabilitas lebih nyaman dan aman berjalan dari blok ke blok lain

Pedestrian dan Jalur sepeda



Konsep Plaza
Public Space Antar Fungsi



Pedestrian



**Pedestrian dan Jalur a
sepeda**

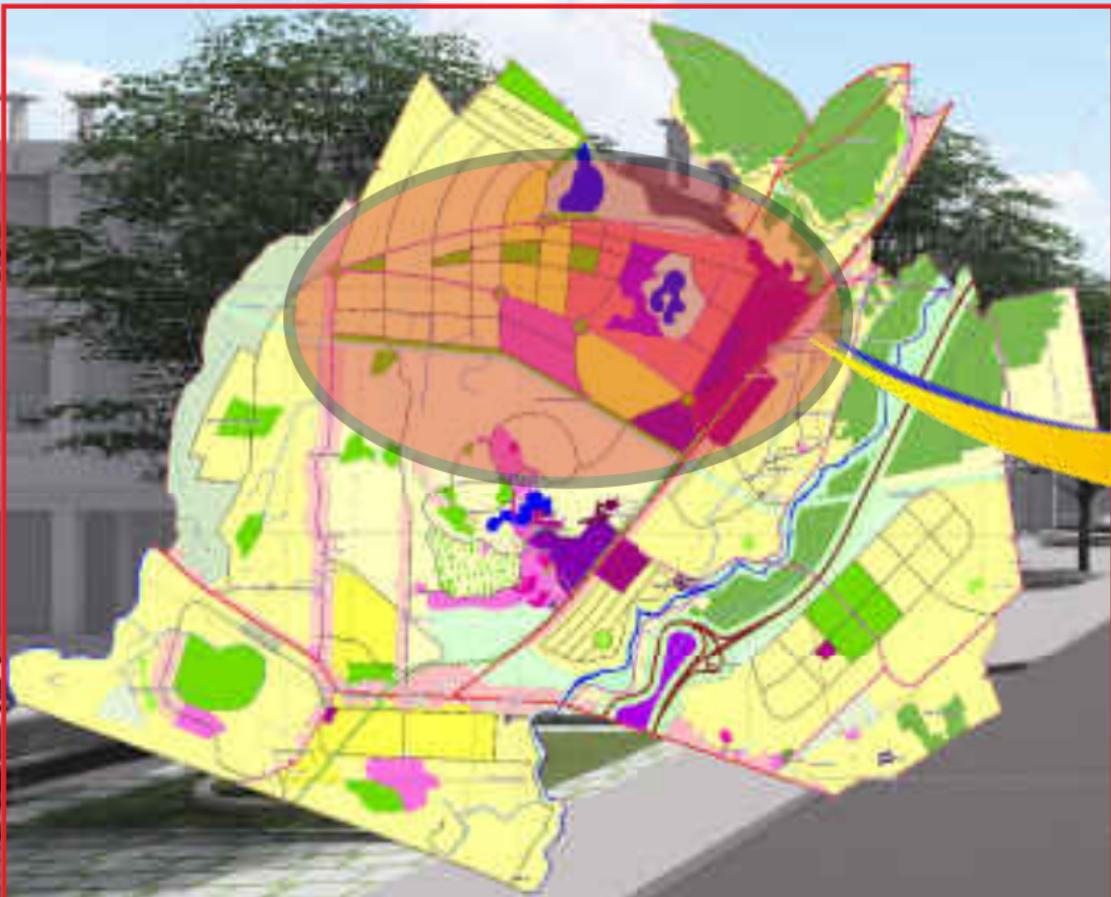
RENCANA

Relokasi Pasar Pagi Simpangkopi

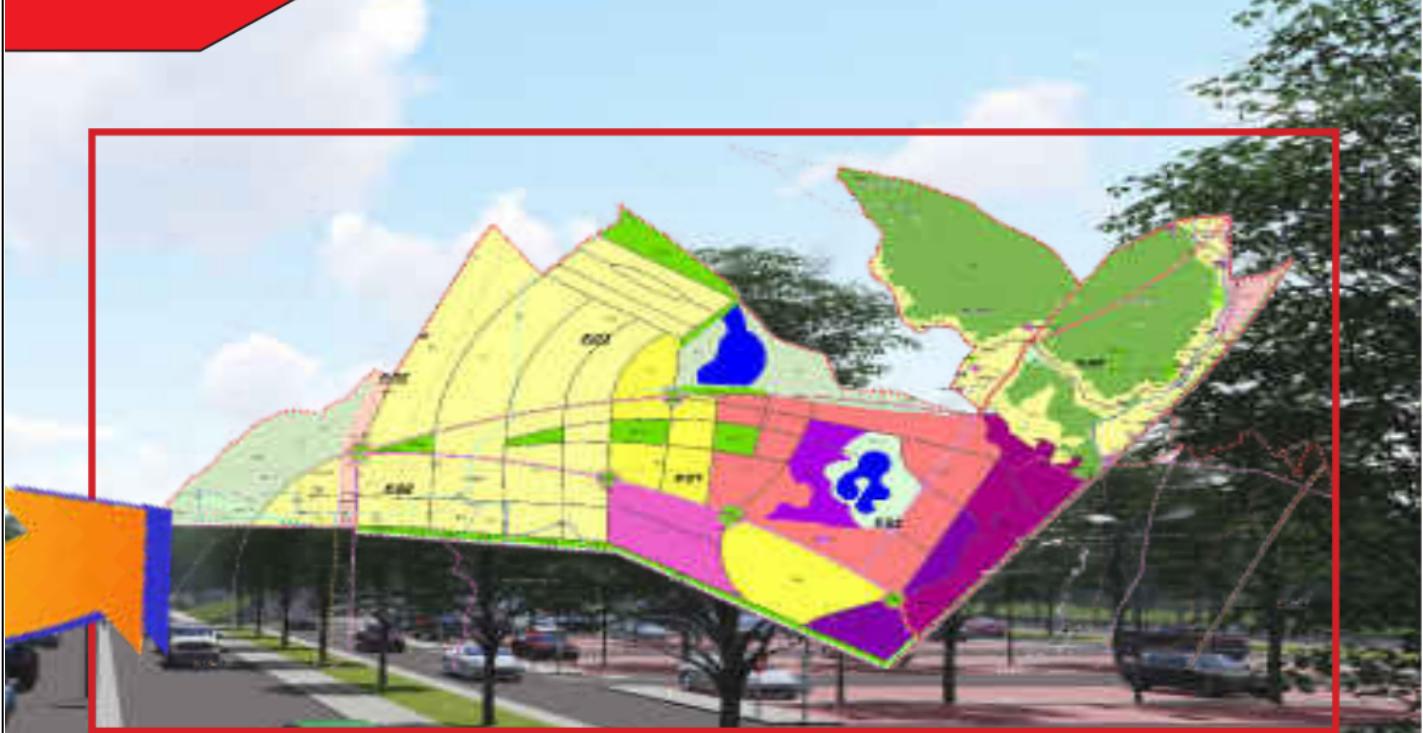




PENENTUAN SUB BWP PRIORITAS



Sub BWP yang diprioritaskan penangannya adalah
SUB BWP F



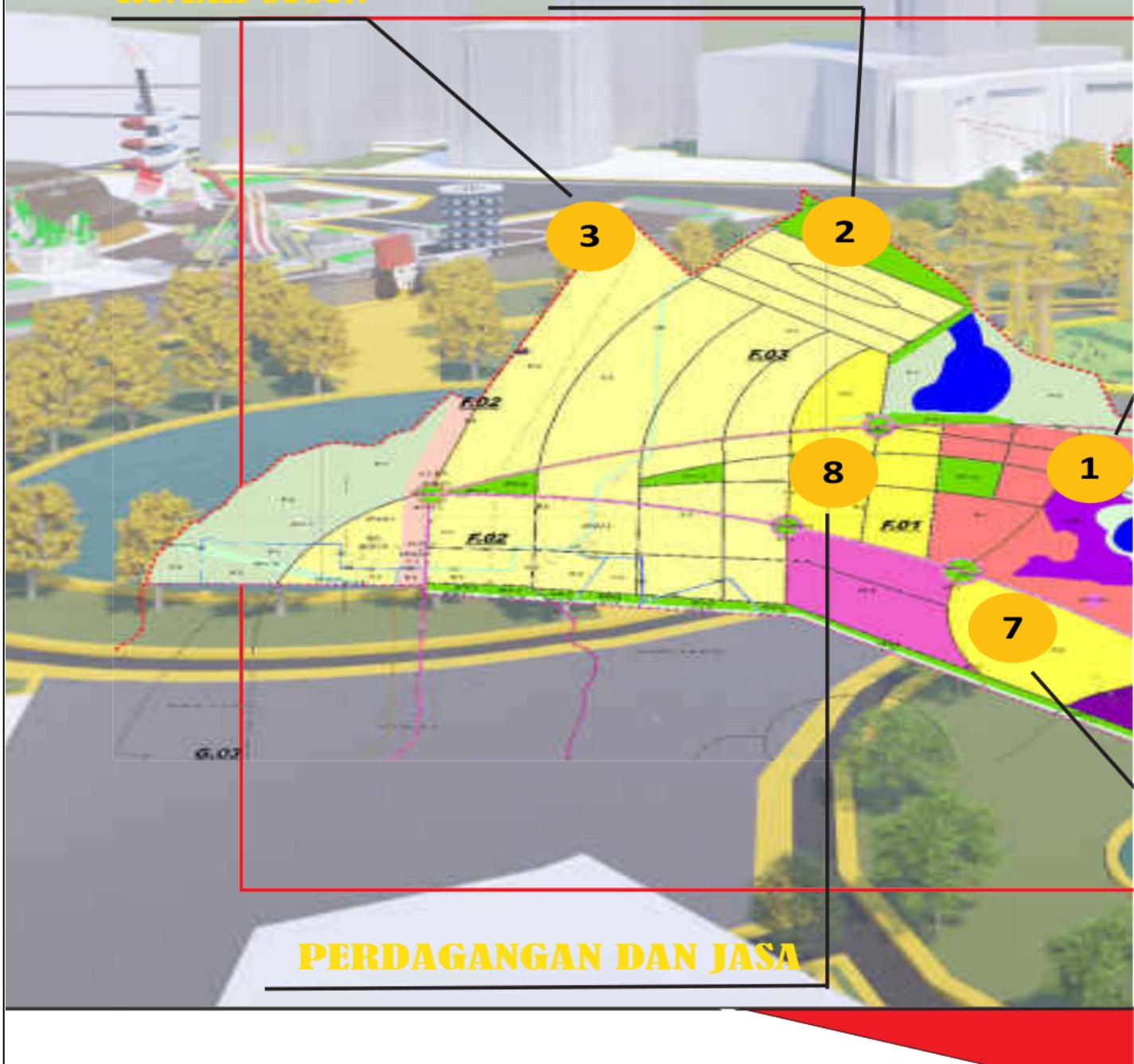
**Tema Penanganan sub BWP prioritas berupa
“Pengembangan dan Penataan CBD yang
didukung oleh sarana prasarana pelayanan
umum”,
dengan prinsip meliputi:**

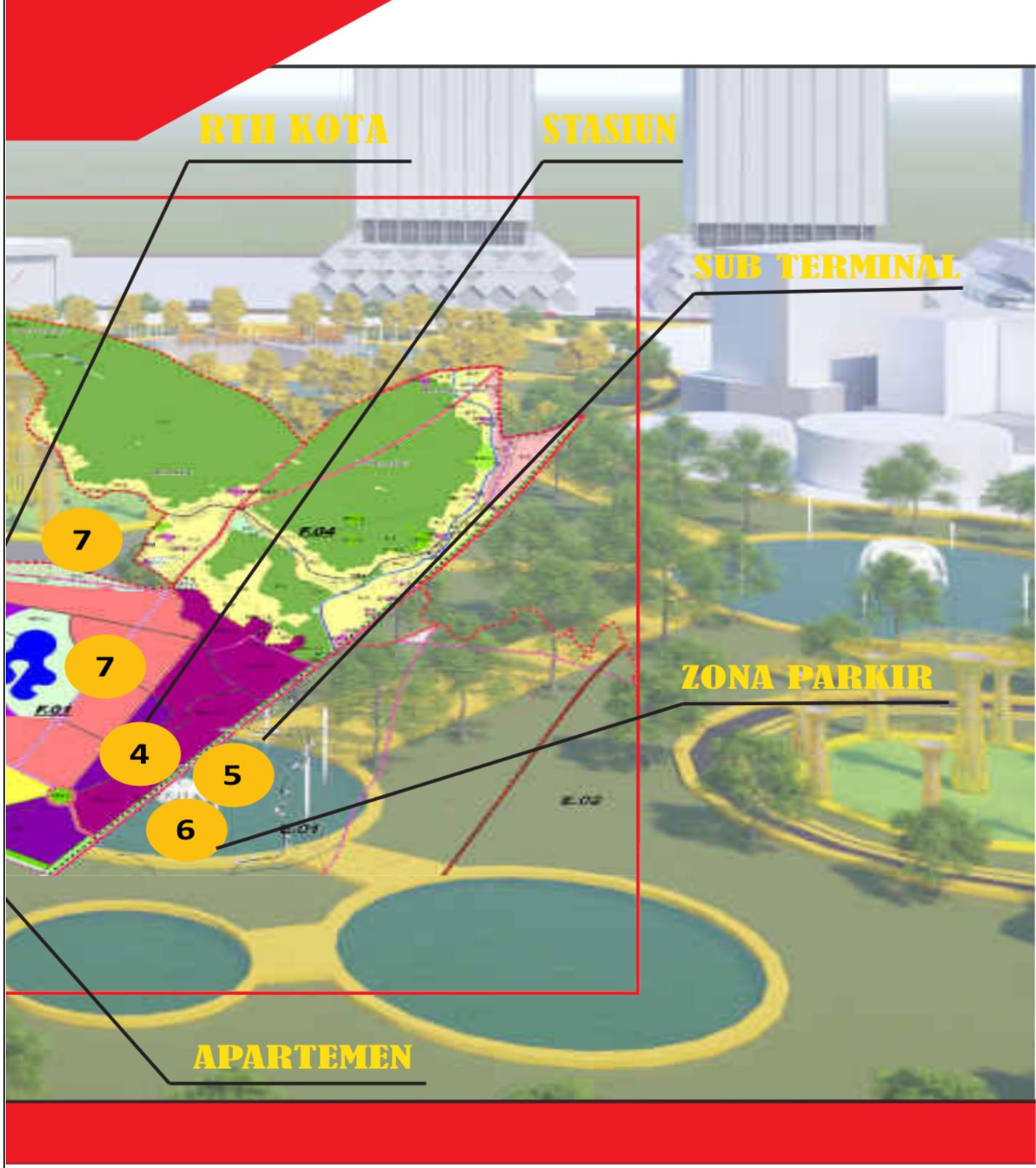
1. Pengembangan perkantoran dan perdagangan jasa;
2. Pengembangan dan penataan SPU;
3. Pengembangan kegiatan rekreasi;
4. Penyediaan RTH (public dan private);
5. Penataan intensitas bangunan;
6. Peningkatan aksesibilitas;
7. Penyediaan prasarana lingkungan yang memadai; dan
8. Penataan Kawasan secara lebih rinci dengan penyusunan RTBL

PENENTUAN SUB BWP PRIORITAS

RUMAH SUSUN

DANAU BUATAN





PENENTUAN SUB BWP PRIORITAS

1

RTH KOTA

2

DANAU BUATAN





PENYEBRANGAN PARKIR STASIUN

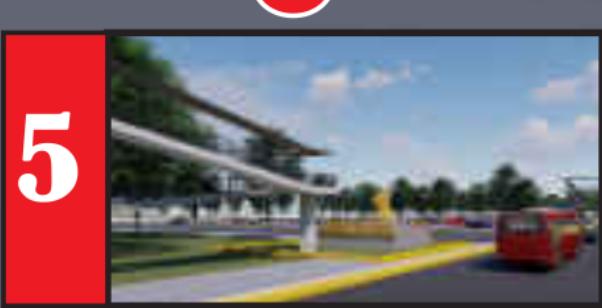
4



3

RUMAH SUSUN

PENENTUAN SUB BWP PRIORITAS



SUB TERMINAL





PERDAGANGAN DAN JASA

8

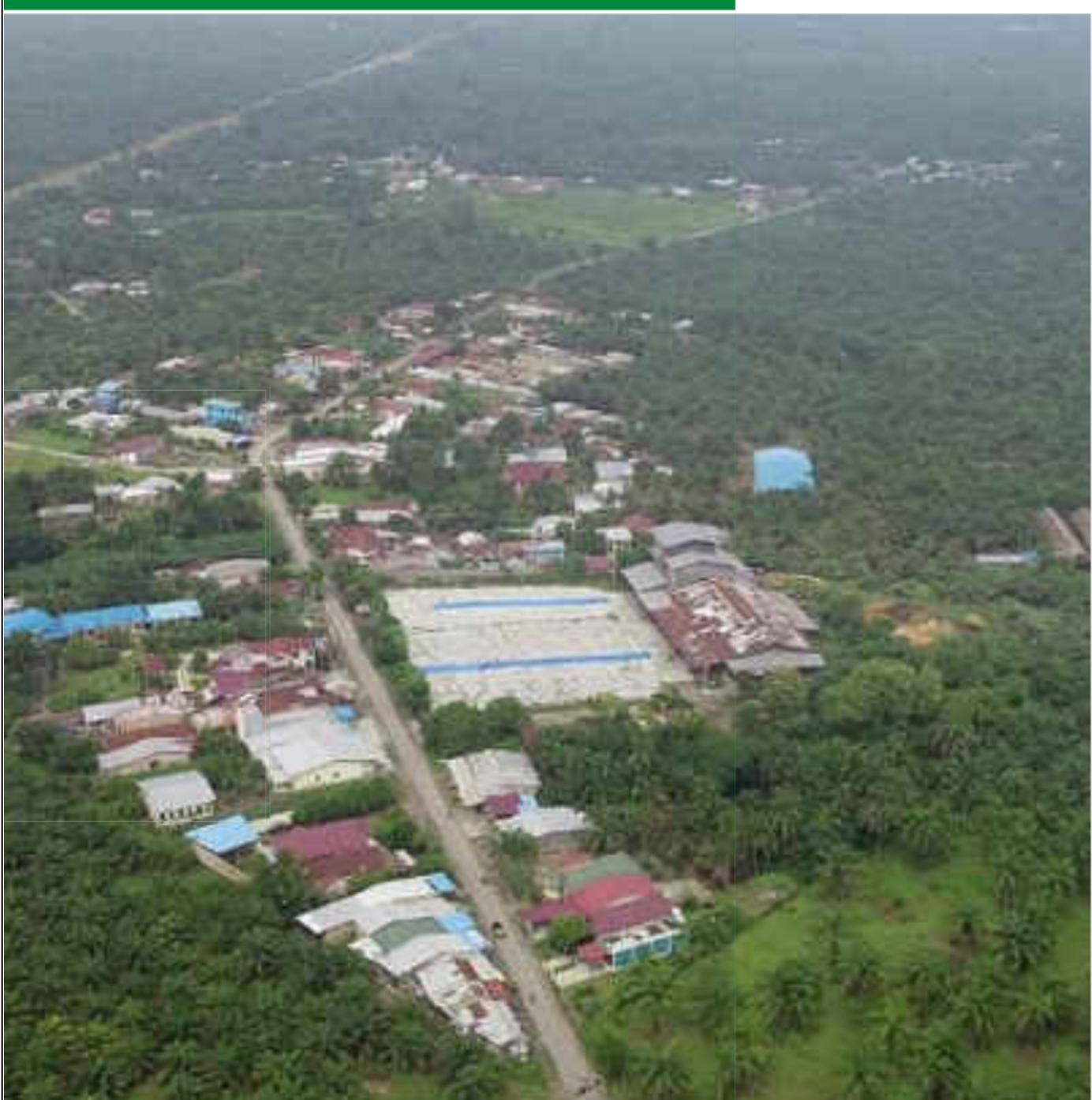


7

APARTEMEN

PERATURAN ZONASI

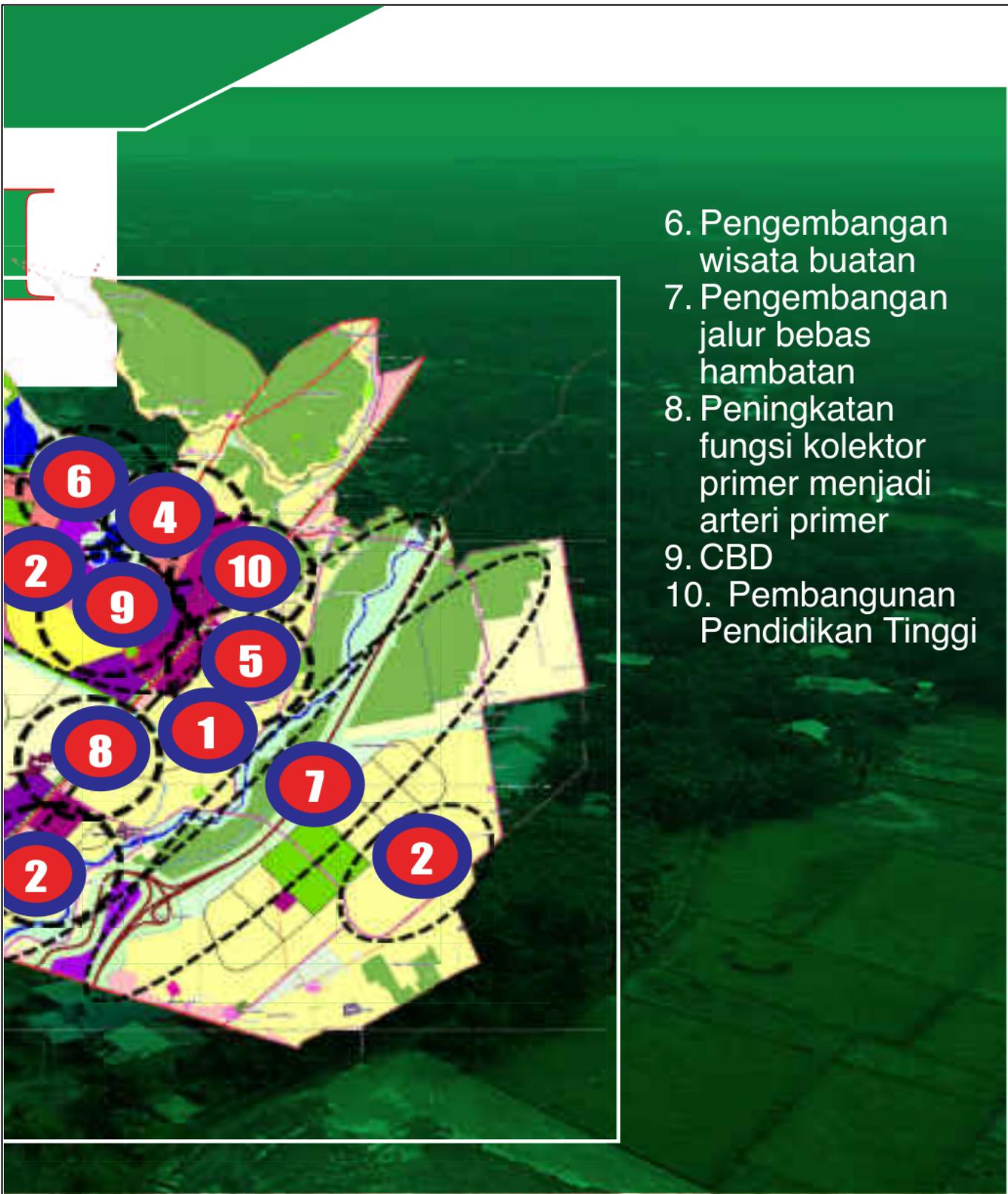




INDIKASI PROGRAM

1. Penetapan sempadan sungai
2. Pengembangan rusun dan apartemen
3. Perbaikan dan Perluasan Pasar Pajak Pagi
4. Pengembangan pasar modern, swalayan, mall, dll
5. Pembangunan subterminal





KLASIFIKASI ZONA

Peruntukan atau Tata Guna Lahan
(land use)

Zona

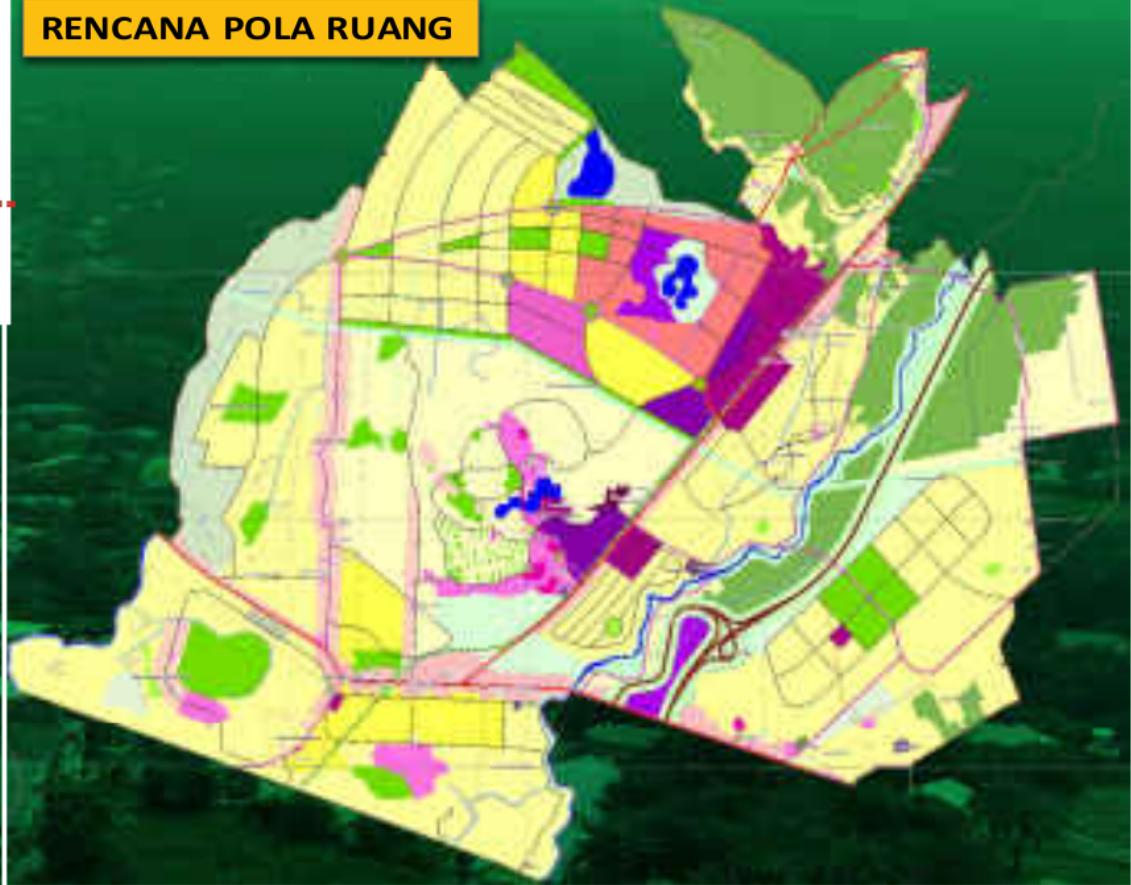
Sub Zona

Upaya merencanakan penggunaan lahan dan pembagian wilayah dalam suatu kawasan untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, semisal fungsi pemukiman, perdagangan, industri, dll.

Kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.

Suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.

RENCANA POLA RUANG

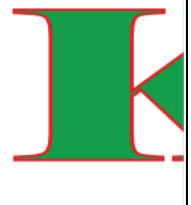


KLASIFIKASI ZONA DAN SUB ZONA SBWP F (SBWP PRIORITAS)

RENCANA ZONASI SBWP F

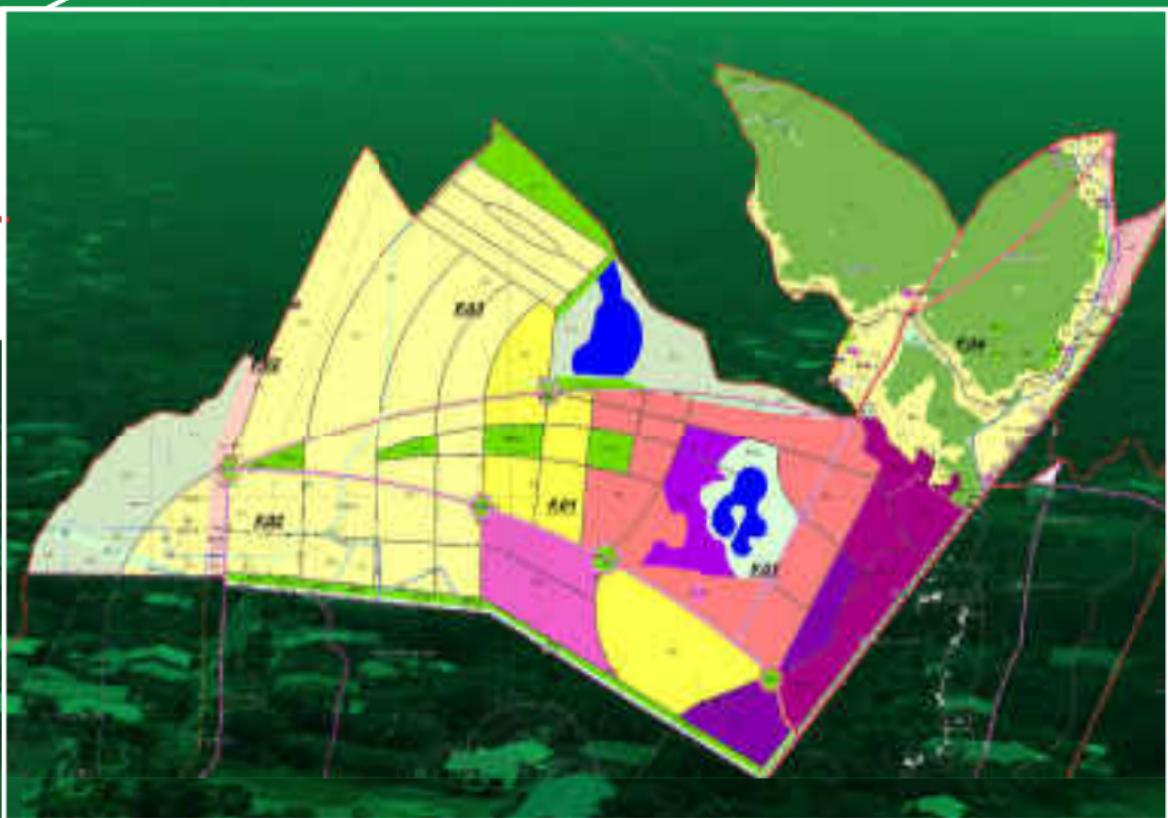
Zona Lindung:

- Zona sempadan sungai (SS)
- Hutan Kota (RTH-2)
- Zona taman desa/kelurahan (RTH-4)
- Makam (RTH-7)
- Zona Lainnya (RTH-8)



Zona Budidaya:

- Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1)
- Perdagangan dan Jasa Skala BWP (K-2)
- Perdagangan dan Jasa Skala Sub BWP (K-3)
- Perkantoran dan Perdagangan/Jasa (C-3)
- Perkantoran Skala Kabupaten (KT-3)
- Perkantoran Skala Kecamatan (KT-4)
- Perkantoran Skala Kelurahan/Desa (KT-5)
- Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2)
- Perumahan Kepadatan Sedang (R-3)
- Perumahan Kepadatan Rendah (R-4)
- SPU Skala Kota Pendidikan Tinggi (SPU-1.1)
- SPU Skala Kota Kesehatan (SPU-1.3)
- SPU Skala Kota Peribadatan (SPU-1.6)



- SPU Skala Kecamatan Pendidikan Menengah (SPU-2.1)
- SPU Skala Kecamatan Transportasi Lokal (SPU-2.2)
- SPU Skala Kelurahan Kesehatan (SPU-3.3)
- SPU Skala Kelurahan Pendidikan Dasar (SPU-3.1)
- SPU Skala Kelurahan Sarana Olahraga (SPU-3.4)
- SPU Skala Kelurahan Sosial Budaya (SPU-3.5)

- SPU Skala Kelurahan Peribedatan (SPU-3.6)
- Zona Instalasi Pengolahan Air (IPA)
- Zona Pertanian Tanaman Pangan (P-1.4)
- Zona Ruang Terbuka Non Hijau (PL-2)
- Zona Pariwisata (W-2)

KETENTUAN PENGGUNAAN SBWP F

Contoh Kasus Perumahan pada zona perjas

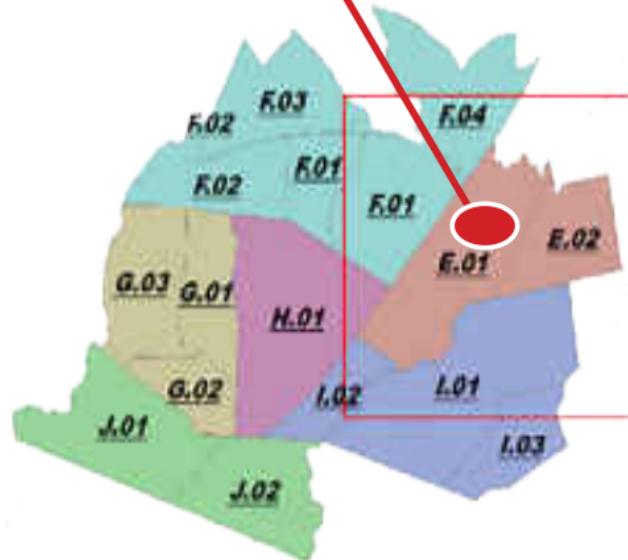
Eksisting: pertanian/belum terbangun
 Rencana penggunaan lahan: Zona perjas
 Pengajuan ijin : rumah tinggal

Kelompok Kegiatan	Kegiatan	Zona Lindung							Campuran	Perdagangan dan Jasa	Perkantoran					
		Perlindungan Setempat	Ruang Terbuka Hijau				1 Perumahan									
		SS	RTH - 1	RTH - 2	RTH - 4	RTH - 7	RTH - 9,10,11	R-2	R-3	R-4	C3	K-1	K-2	K-3	KT-1	KT-2
	Sem pada n Sung ai	Hutan Kota	Taman Kota	Taman Kelur ahan	Pema kama n	Zona RTH	Peru maha n Lainn ya	Peru maha n Kepa datan Sedan g	Peru maha n Kepa datan Rend ah	Peru maha n Jasa	Perka ntora n dan Perca ganga n dan Skala Jasa	Perda ganga n dan Jasa Skala BWP	Perda ganga n dan Jasa Skala BWP	Perda ganga n dan Jasa Sub BWP	Perka ntora n Peme rintah	Perka ntora n Swast a
	Rumah Tinggal	X	X	X	X	X	X	1	1	1	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	X	X
	Rumah Kopel	X	X	X	X	X	X	1	1	1	T2, T3	T2, T3	T2, T3	T1, T3	X	X
	Rumah Deret	X	X	X	X	X	X	1	1	1	T2, T3	T2, T3	T2, T3	T1, T3	X	X
	Rumah Susun Rendah	X	X	X	X	X	X	1	1	1	T2, T3	X	T2, T3	T1, T3	X	X
	Rumah Susun Sedang	X	X	X	X	X	X	1	1	1	T2, T3	X	T2, T3	T1, T3	X	X
	Rumah Susun Tinggi	X	X	X	X	X	X	1	1	1	T2, T3	T1, B2	T1, B2	T1, B2	X	X

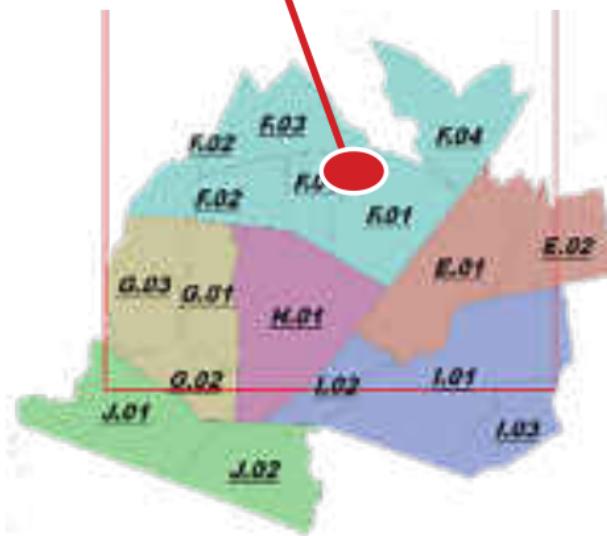
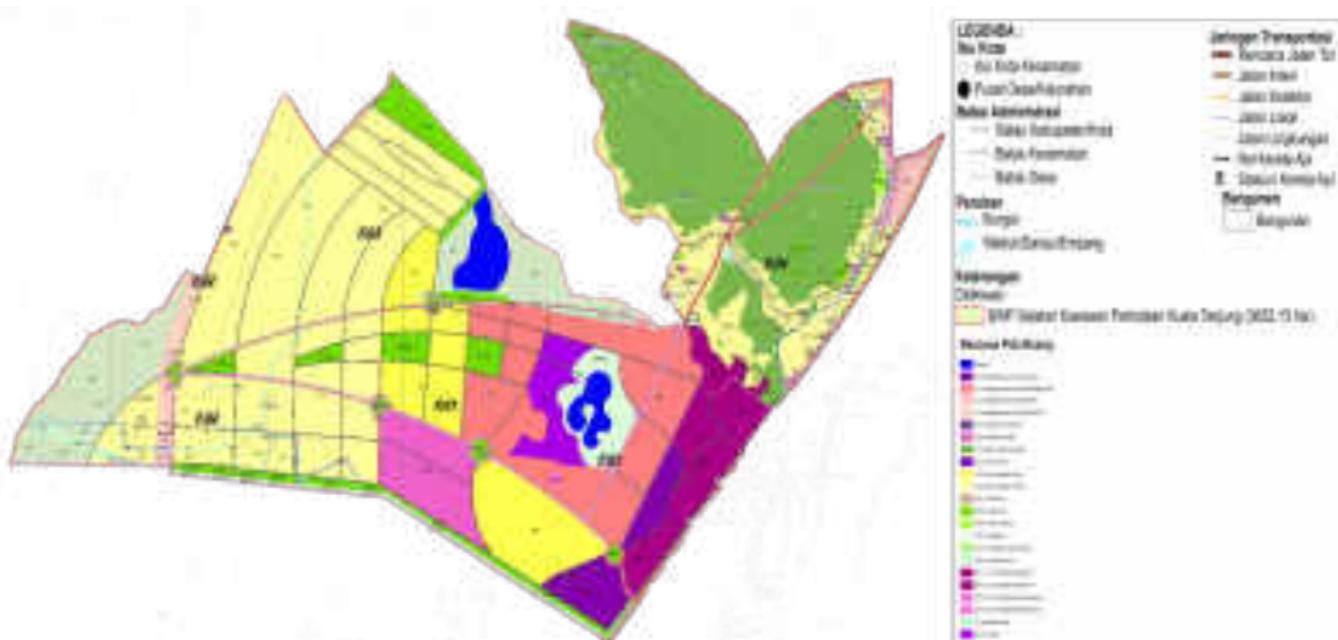
Ketentuan Kegiatan: T1 (terbatas jumlah) dan T3 (terbatas lokasi)

Zona Budidaya												Indus tri	Perta nian	Peruntukan Lainnya						
Sarana Pelayanan Umum														P -1	PL -2	PL -6	W -2	HK	IPA	IPAL
SPU - 1,1	SPU - 1,2	SPU - 1,3	SPU - 1,4	SPU - 2,1	SPU - 3,1	SPU - 3,3	SPU - 3,4	SPU - 3,5	SPU - 3,6	SIKM										
SPU Pendi dikan Skala Kota	SPU Trans porta si Skala Kota	SPU Keseh atan Sekal a Kota	SPU Olah Raga Skala Kota	SPU Pendi dikan Skala Keca mata n	SPU Pendi dikan Skala Kelur ahan	SPU Keseh atan Skala Keca mata n	SPU Olah Raga Skala Kelur ahan	SPU Sosial Budaya Skala Kelur ahan	SPU Perib adatan Skala Kelur ahan	Sentr a Industri Kecil dan Mene ngeku	Zona Pertanian Tana man Pang an	Zona Ruang Terbu ka Non Hijau	Zona Sekto r Infor mal	Wisata Buatan	Perta hanan dan Keam anan	Instal asi Peng olahan Air	Instal asi Peng olahan Air Limba h	Instal asi Peng olahan Air Limba h		
T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3	T1, T3		X	X	X	X	X	X	X	X		
T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	T2, T4	1	X	X	X	X	X	X	X	X		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T1, T4	X	X	X	X	X	X	X	X		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		

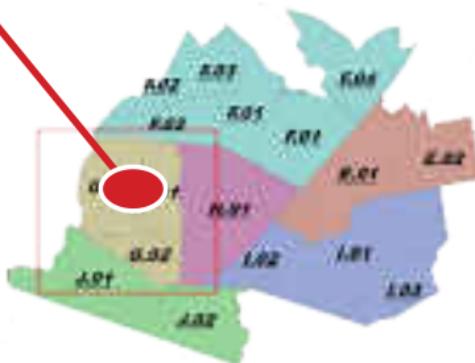
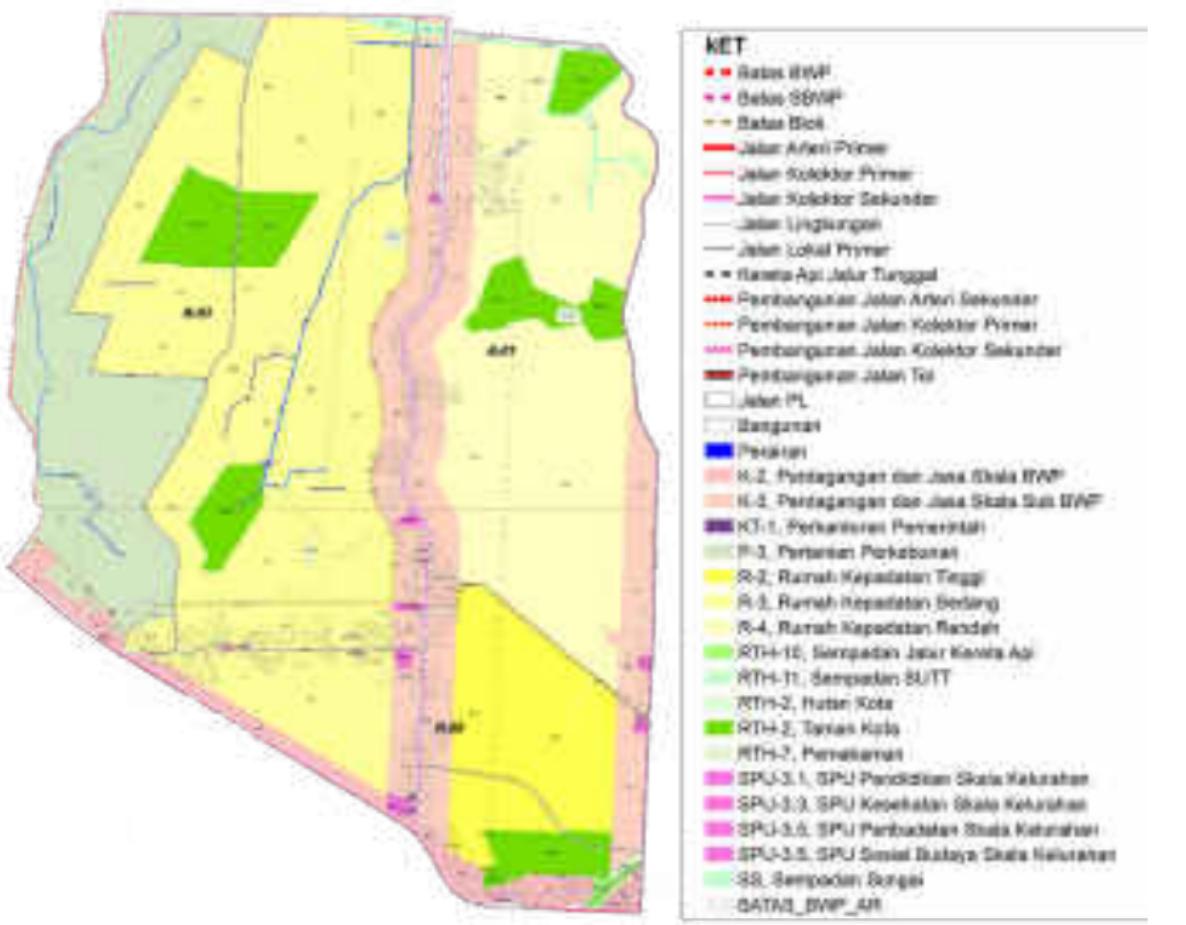
SUB BWP E



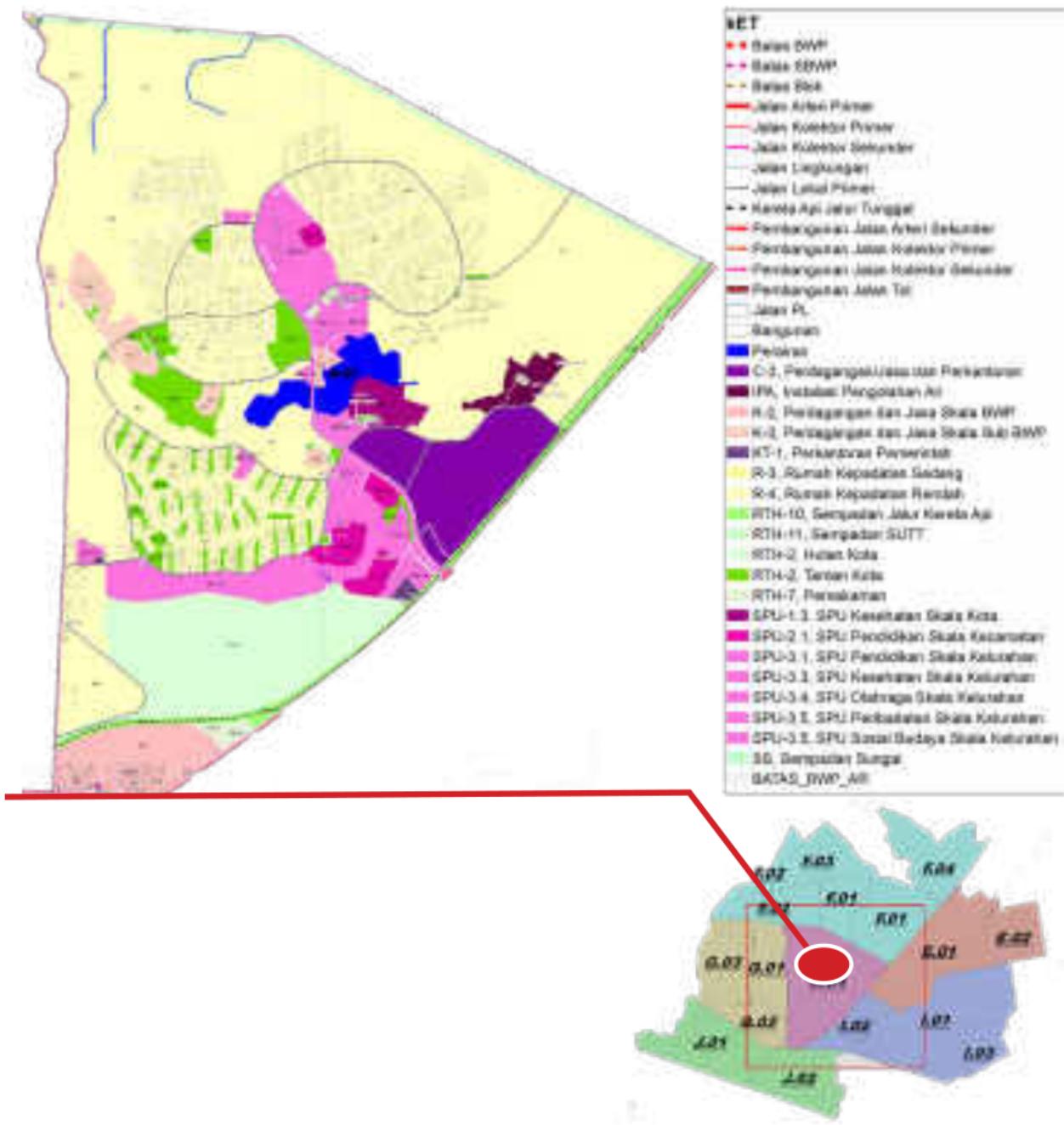
SUB BWP PRIORITAS (F)



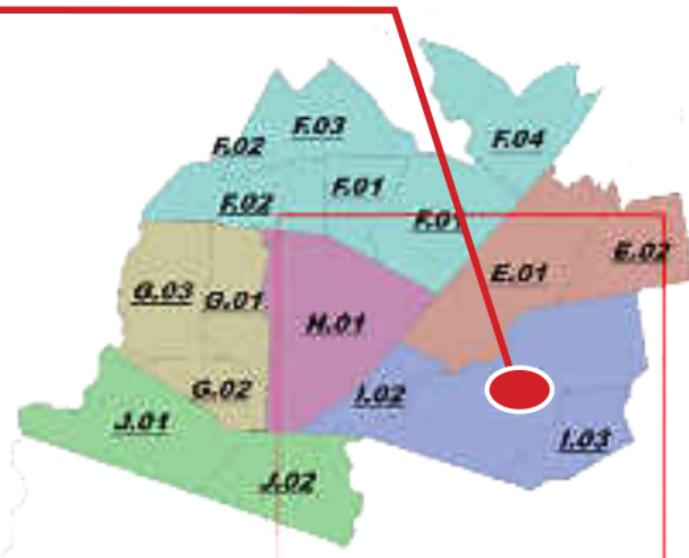
SUB BWP G



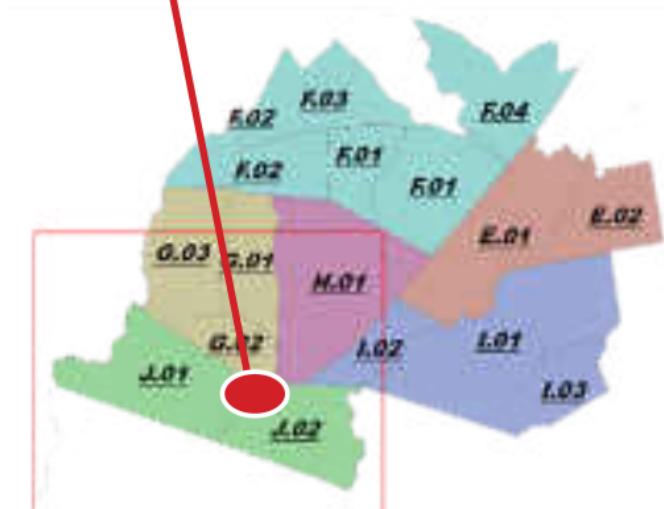
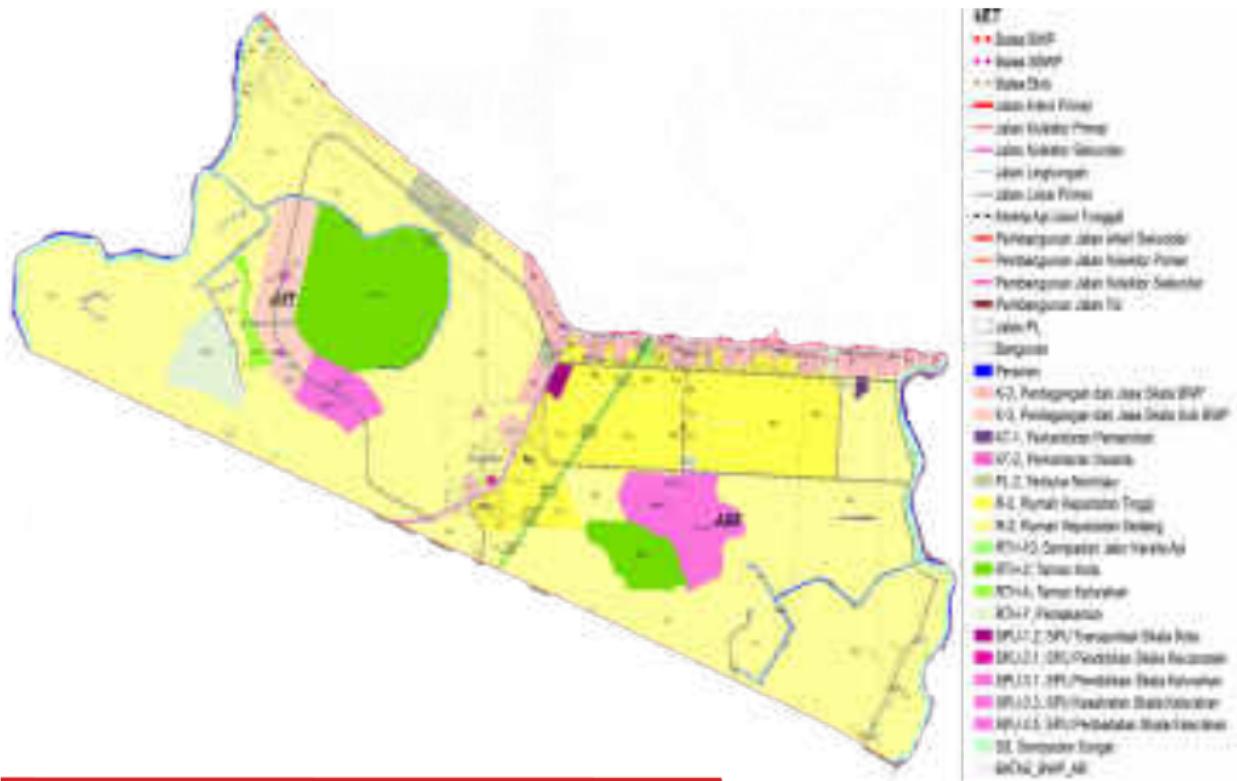
SUB BWP H



SUB BWP I



SUB BWP J



BATU BARA

Rencana Detail Tata Ruang, Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung

BWP SELATAN



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BPN
DIREKTORAT JENDERAL TATA RUANG
DIREKTORAT PENATAAN KAWASAN
JL. RADEN PATAH I NO. 1, KEBAYORAN BARU, JAKARTA SELATAN

BATU BARA Rencana Detail Tata Ruang, Kawasan Perkotaan Kuala Tanjung BWP SELATAN

ORIGINALITY REPORT



PRIMARY SOURCES

1	es.scribd.com	4%
	Internet Source	

Exclude quotes On Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On