



SALINAN

BUPATI BOGOR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BOGOR
NOMOR 62 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOGOR,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan, konektivitas dan mobilitas harian orang dan barang di Kabupaten Bogor memerlukan perencanaan, pembangunan, pengembangan, pengelolaan, pengawasan, dan evaluasi sistem transportasi yang terintegrasi, efektif, efisien, dan terjangkau oleh masyarakat;
- b. bahwa untuk mendukung pengembangan sistem angkutan umum massal, meningkatkan nilai tambah kawasan terbangun, mendorong efisiensi struktur ruang dan pengembangan kota yang berkelanjutan, perlu mengatur pengembangan kawasan berorientasi transit;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah beberapa kali diubah, 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);
2. Undang-Undang ...

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 beberapa kali diubah, 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);
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah 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. Undang-Undang Nomor 102 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bogor di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7039);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. Peraturan ...

7. Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2018 tentang Rencana Induk Transportasi Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi Tahun 2018-2029 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 112);
8. Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 101);
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1408);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
11. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 9 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2022-2042 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2022 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 262);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor 2024-2044 (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 128);
13. Peraturan Bupati Bogor Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Induk Transportasi di Kabupaten Bogor (Berita Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2023 Nomor 6);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah ...

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Bogor.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Bogor.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Forum Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disingkat FPRD, adalah wadah ditingkat daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
6. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
7. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disingkat RDTR, adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
8. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
9. Panduan Rancang Kota adalah panduan bagi perencanaan Kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu Kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan, prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.
10. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.

11. Kawasan ...

11. Kawasan Berorientasi Transit yang selanjutnya disingkat KBT, adalah kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai kawasan terpusat pada integrasi intermoda dan antarmoda yang berada pada radius 400 (empat ratus) meter sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari Simpul Transit moda Angkutan Umum Massal yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi.
12. Simpul Transit adalah tempat yang diperuntukkan bagi pergantian intermoda dan antarmoda yang berupa stasiun kereta, terminal, pelabuhan laut, pelabuhan sungai dan danau, dan/atau bandar udara.
13. Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal dan berfrekuensi tinggi.
14. Kawasan Campuran adalah yang memiliki dua fungsi pemanfaatan ruang atau lebih yang bersinergi baik dalam satu bangunan maupun bangunan terpisah atau blok terpisah yang memiliki integrasi fungsional dan fisik antar komponen fungsi pemanfaatan ruang.
15. Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka maupun tertutup dapat diakses bagi semua warga dari berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya sebagai tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan masyarakat dan sebagai salah satu ikon kota.
16. Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disebut Pelampauan KLB, adalah kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas Lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
17. Pelampauan Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disebut Pelampauan KDB, adalah kelebihan hasil perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas Lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
18. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
19. Penyelenggaraan adalah proses cara pembuatan menyelenggarakan mulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan.
20. Pengembangan ...

20. Pengembangan adalah proses tahapan pertumbuhan KBT yang telah ditetapkan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, para Pemilik Lahan dan atau Pengelola Kawasan menuju tercapainya target pemanfaatan ruang sesuai yang direncanakan.
21. Pengelolaan adalah proses mengoordinasikan, mendorong, mengendalikan dan mengawasi pemilik Lahan dan atau Operator dalam melaksanakan Pengembangan KBT.
22. Insentif adalah ketentuan yang diterapkan untuk dapat mendorong perkembangan kota terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
23. Disinsentif adalah ketentuan atau perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
24. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk Masyarakat hukum adat, korporasi, dan atau pemangku kepentingan non pemerintah lain yang memiliki tanah dan bangunan di KBT
25. Operator adalah penyelenggara Sistem Angkutan Umum Massal.
26. Pengelola KBT, yang selanjutnya disebut Pengelola Kawasan, adalah Operator Badan Usaha Milik Daerah atau Operator Badan Usaha Milik Negara dan yang dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Swasta serta memiliki kemampuan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Daerah yang mengelola dan dalam pengelolaan dan Pengembangan mengembangkan KBT.
27. Fasilitasi Teknis adalah keterangan atau pernyataan yang diberikan oleh Pengelola Kawasan terkait kesesuaian antara permohonan perizinan dengan Panduan Rancang Kota KBT yang telah ditetapkan.
28. Rumah Susun Terjangkau adalah hunian vertikal yang dapat diakses oleh masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli dalam mengakses hunian di KBT.
29. Ruang Usaha Terjangkau adalah ruang usaha yang ditujukan untuk pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah yang memiliki keterbatasan dalam mengakses ruang usaha di KBT.
30. Peningkatan ...

30. Peningkatan Nilai Kawasan adalah potensi peningkatan nilai Lahan, ruang dan aspek terkait lainnya pada kawasan yang dibangun transportasi umum massal dan direncanakan Pengembangan kawasan.
31. Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan atau *Land Value Capture* adalah proporsi peningkatan nilai kawasan yang diperoleh dari Masyarakat dan Pemerintah dalam bentuk Prasarana, Sarana dan Utilitas serta fasilitas publik lainnya beserta Lahannya yang dibangun di KBT.
32. Pusat Kegiatan Lokal, yang selanjutnya disebut PKL, adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten atau beberapa kecamatan.
33. Pusat Pelayanan Kawasan, yang selanjutnya disebut PPK, adalah pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan.
34. Pusat Pelayanan Lingkungan, yang selanjutnya disebut PPL, adalah pusat permukiman yang berfungsi melayani kegiatan skala antar desa.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman untuk perencanaan, pembangunan, pengembangan, pengelolaan, pengawasan, dan evaluasi KBT di Daerah.
- (2) Tujuan penyelenggaraan KBT di Daerah adalah meningkatkan pelayanan, konektivitas, dan mobilitas harian orang dan barang yang terintegrasi, efektif, efisien, dan terjangkau oleh masyarakat.
- (3) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:
 - a. kriteria penetapan, prinsip pengembangan dan tipologi KBT;
 - b. penetapan KBT;
 - c. pengelola KBT;
 - d. ketentuan teknis pemanfaatan ruang;
 - e. Insentif, Disinsentif dan pengelolaan peningkatan nilai kawasan; dan
 - f. pengawasan.

BAB III ...

BAB III

KRITERIA PENETAPAN, PRINSIP PENGEMBANGAN DAN TIPOLOGI KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

Bagian Kesatu

Kriteria Penetapan

Pasal 3

Penetapan KBT harus memenuhi kriteria penetapan yaitu merupakan lokasi potensial KBT yang memenuhi kriteria paling sedikit:

- a. berada pada Simpul Transit jaringan Angkutan Umum Massal berbasis jalan dan/atau rel;
- b. memenuhi persyaratan intermoda dan antarmoda transit;
- c. dilayani paling kurang 1 (satu) moda transit jarak dekat dan 1 (satu) moda transit jarak jauh;
- d. sesuai dengan arah pengembangan pusat pelayanan dan kegiatan;
- e. berada pada kawasan dengan kerentanan bencana rendah disertai dengan mitigasi untuk mengurangi risiko bencana;
- f. berada pada kawasan yang tidak mengganggu instalasi penting negara; dan
- g. berada pada peruntukan ruang kawasan permukiman perkotaan.

Bagian Kedua

Prinsip Pengembangan

Pasal 4

- (1) Pengembangan KBT harus mengacu pada prinsip pengembangan sebagai berikut:
 - a. pengembangan kawasan dengan mendorong mobilitas berkelanjutan melalui peningkatan penggunaan Angkutan Umum Massal; dan
 - b. pengembangan fasilitas lingkungan untuk moda transportasi tidak bermotor dan pejalan kaki yang terintegrasi dengan Simpul Transit.
- (2) Pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling sedikit meliputi:
 - a. pengintegrasian fungsi dan fasilitas kawasan dengan struktur ruang kota;
 - b. pengembangan Kawasan Campuran;
 - c. peningkatan ...

- c. peningkatan konektivitas dan kesatuan antarruang dan antarbangunan dalam kawasan;
 - d. pengembangan kawasan dengan intensitas sedang hingga tinggi untuk membentuk lingkungan yang padat;
 - e. penataan fungsi kawasan untuk mengurangi kebutuhan jarak perjalanan; dan
 - f. perwujudan ruang terbuka yang ramah untuk pengguna fasilitas transit.
- (3) Pengembangan fasilitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit meliputi:
- a. perumusan kebijakan pembatasan penggunaan kendaraan bermotor;
 - b. penataan parkir yang mendorong penggunaan moda transportasi massal;
 - c. perwujudan sistem jaringan jalan dan jalur moda transportasi tidak bermotor serta pejalan kaki dengan aksesibilitas tinggi;
 - d. perwujudan tata bangunan untuk menciptakan lingkungan yang mendorong moda transportasi tidak bermotor dan pejalan kaki; dan
 - e. pengembangan kawasan yang menyediakan rute pendek bagi pengguna moda transportasi tidak bermotor dan pejalan kaki.
- (4) Prinsip pengembangan KBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemenuhan ketentuan paling sedikit sebagai berikut:
- a. pengaturan penyediaan fasilitas integrasi antarmoda melalui peningkatan aksesibilitas dan konektivitas pejalan kaki, pesepeda dan sarana Angkutan Umum Massal;
 - b. pengaturan penyesuaian hak membangun untuk mendukung pengembangan Kawasan Campuran dengan kepadatan tinggi yang meliputi:
 - 1. perwujudan tata bangunan yang padat dan berorientasi pada efisiensi jarak serta kemudahan akses;
 - 2. penyiapan instrumen pemanfaatan dan pengembangan bangunan secara vertikal yang penggunaan fungsi bangunannya beragam disesuaikan dengan optimalisasi ketersediaan dan kapasitas transportasi publik; dan
 - 3. penyediaan ...

3. penyediaan Rumah Susun Terjangkau dan Ruang Usaha Terjangkau.
- c. pengaturan penyediaan fasilitas pejalan kaki, jalur kendaraan tidak bermotor dan ruang parkir yang meliputi:
1. penyediaan fasilitas pejalan kaki yang aman, nyaman dan dilengkapi elemen peneduh serta ramah bagi penyandang disabilitas;
 2. penyediaan jaringan infrastruktur bersepeda yang aman dan nyaman;
 3. pembatasan ruang parkir kendaraan bermotor melalui pengurangan ruang parkir di ruang milik jalan (*On-street*) dan penataan ruang parkir di luar ruang milik jalan (*Off-Street*) guna mendorong penggunaan Angkutan Umum Massal; dan
 4. penyediaan fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) yang terhubung langsung dengan titik stasiun dan/atau simpul transportasi lainnya.
- d. pengaturan penyediaan ruang terbuka yang ramah lingkungan meliputi:
1. peningkatan proporsi RTH dan indeks hijau; dan
 2. penyediaan ruang terbuka publik yang dapat diakses oleh semua masyarakat.
- e. pengaturan Insentif dan Disinsentif pelampauan intensitas pemanfaatan ruang dan penyediaan sarana dan prasarana infrastruktur perkotaan yang meliputi:
1. perwujudan kawasan yang memiliki Prasarana, Sarana dan Utilitas umum yang lengkap dan terintegrasi;
 2. penyiapan instrumen pengendalian risiko bencana dan peningkatan ketahanan terhadap bencana; dan
 3. penerapan kebijakan dan mekanisme pengenaan Insentif dan Disinsentif dalam bentuk perangkat penunjang pengembangan KBT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian ...

Bagian Ketiga

Tipologi Kawasan Berorientasi Transit

Pasal 5

- (1) Penentuan tipologi KBT dilakukan berdasarkan pengembangan pusat pelayanan, skala layanan Angkutan Umum Massal dan kegiatan yang dikembangkan.
- (2) Tipologi KBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. KBT kota;
 - b. KBT subkota; dan
 - c. KBT lingkungan.

Pasal 6

- (1) KBT kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, berlokasi pada Kawasan Permukiman Perkotaan yang berada pada kecamatan yang ditetapkan sebagai PKL atau PPK yang memenuhi karakteristik yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) KBT subkota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b, berlokasi pada Kawasan Permukiman Perkotaan yang berada pada Kecamatan yang ditetapkan sebagai PPK atau PPL yang memenuhi karakteristik yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) KBT lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c, berlokasi pada Kawasan Permukiman Perkotaan yang berada pada Kecamatan yang ditetapkan sebagai PPL yang memenuhi karakteristik yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PENETAPAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

Pasal 7

- (1) KBT ditetapkan berdasarkan:
 - a. rencana tata ruang; dan
 - b. kajian dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Kajian ...

- (2) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b wajib memenuhi kriteria penetapan, prinsip pengembangan dan tipologi kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5.

Pasal 8

Penetapan KBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat diusulkan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan usaha dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. memiliki dan menyampaikan kajian kawasan sebagai KBT kepada Bupati; dan
- b. memiliki dan menyampaikan proposal pengembangan KBT kepada Bupati.

Pasal 9

- (1) Kajian kawasan sebagai KBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. kajian tata ruang;
 - b. kajian sosial dan ekonomi;
 - c. kajian lalu lintas dan angkutan jalan;
 - d. kajian dampak lingkungan; dan
 - e. kajian teknis lainnya yang diperlukan.
- (2) Kajian tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling sedikit meliputi:
 - a. kajian pemenuhan kriteria penetapan; dan
 - b. kajian penentuan tipologi kawasan.
- (3) Kajian sosial dan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit meliputi:
 - a. kepemilikan Lahan/tanah;
 - b. kondisi eksisting bangunan;
 - c. data demografi penduduk eksisting dan proyeksi;
 - d. data perekonomian penduduk eksisting dan proyeksi;
 - e. perhitungan peningkatan nilai kawasan; dan
 - f. kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (4) Kajian lalu lintas dan angkutan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, paling sedikit meliputi:

a. kondisi ...

- a. kondisi jaringan jalan, lalu lintas dan angkutan umum;
 - b. bangkitan/tarikan lalu lintas dan angkutan umum;
 - c. distribusi perjalanan dan pola operasi angkutan jalan;
 - d. frekuensi perjalanan angkutan umum (*headways*);
 - e. daya tampung dan daya angkut angkutan umum;
 - f. pemilihan moda;
 - g. pembebanan perjalanan;
 - h. simulasi kinerja lalu lintas kawasan sekitar;
 - i. identifikasi dampak lalu lintas dan angkutan umum;
 - j. prasyarat sarana dan prasarana lalu lintas dan angkutan umum; dan
 - k. jaringan pedestrian dan jalur sepeda.
- (5) Kajian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, paling sedikit meliputi:
- a. pemenuhan air bersih;
 - b. pemenuhan daya listrik;
 - c. pengelolaan limbah dan *drainase*;
 - d. pengendalian kebersihan lingkungan;
 - e. pengendalian penghijauan; dan
 - f. pengendalian penurunan muka air tanah.
- (6) Kajian teknis lainnya yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e antara lain kajian kerentanan tanah, kajian risiko dan mitigasi bencana atau kajian teknis lainnya sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik Kawasan.

Pasal 10

Proposal pengembangan KBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b paling sedikit memuat:

- a. visi dan penahapan Pengembangan Kawasan;
- b. target Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan;
- c. perencanaan dan target pemanfaatan ruang meliputi kegiatan dan intensitas ruang;
- d. perencanaan dan target prasarana, sarana dan utilitas publik;
- e. perencanaan ...

- e. perencanaan dan target rumah susun terjangkau;
- f. perencanaan dan target ruang usaha terjangkau;
- g. perencanaan dan target peningkatan lapangan kerja;
- h. perencanaan dan target penyediaan Ruang Publik, RTH dan indeks hijau;
- i. perencanaan dan target peningkatan pengguna sarana Angkutan Umum Massal;
- j. skenario perancangan dan indikasi program;
- k. desain awal kawasan;
- l. rencana pemanfaatan aset Pemerintah Daerah; dan
- m. perencanaan konsultasi dan partisipasi masyarakat dalam pengembangan.

Pasal 11

- (1) Usulan penetapan KBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilakukan pembahasan oleh FPRD.
- (2) Dalam hal hasil Rapat FPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetujui, maka Bupati menetapkan KBT tersebut dalam Keputusan Bupati.

BAB V

PENGELOLA KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Pengelolaan KBT dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten, kerja sama antar daerah atau melalui kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal diperlukan kelembagaan untuk mengelola KBT, Pemerintah Daerah dapat membentuk badan sesuai dengan kewenangannya atau menunjuk Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah yang merupakan operator utama sistem transportasi massal berkapasitas tinggi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai pengelola KBT.

Pasal 13 ...

Pasal 13

- (1) Pengelola KBT adalah pelaksana pengembangan dan pembangunan KBT.
- (2) Dalam hal pengelolaan KBT dilakukan melalui kerja sama antara pemerintah daerah dengan badan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), maka pengelola KBT ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- (3) Pengelola KBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 14

- (1) Berdasarkan penetapan sebagai pengelola kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), maka pengelola kawasan harus menyusun Panduan Rancang Kota.
- (2) Penyusunan Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan proposal pengembangan KBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (3) Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (4) Pedoman Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 15

- (1) Pengelola Kawasan mempunyai tugas:
 - a. memprakarsai penyusunan Panduan Rancang Kota pada KBT yang sudah ditetapkan;
 - b. mewujudkan Panduan Rancang Kota pada KBT;
 - c. mendorong Masyarakat untuk turut serta dalam penyelenggaraan indikasi program Kawasan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota KBT yang dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama antara Pengelola Kawasan dengan Masyarakat;
 - d. mendorong Masyarakat untuk melaksanakan kewajiban Kawasan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota KBT yang dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama antara Pengelola Kawasan dengan Masyarakat;
 - e. mengoperasikan ...

- e. mengoperasikan dan memelihara bangunan interkoneksi pada Lahan yang menjadi aset Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - f. memberikan Fasilitas Teknis kepada Masyarakat dalam rangka pengajuan perizinan tata ruang dan/atau bangunan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota KBT kepada Pemerintah Daerah;
 - g. mengusulkan Insentif dan Disinsentif dalam rangka mewujudkan Panduan Rancang Kota kepada Pemerintah Daerah;
 - h. mewujudkan prasarana, sarana dan utilitas sebagai kewajiban Kawasan yang dibutuhkan dalam mewujudkan KBT dan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait;
 - i. mengusulkan distribusi intensitas tata masa bangunan dengan prinsip transparansi melalui mekanisme evaluasi Panduan Rancang Kota;
 - j. mengelola Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan;
 - k. memonitor, mendokumentasikan dan mempublikasikan perkembangan kawasan serta capaian target pengembangan yang ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota kepada Pemerintah Daerah secara berkala;
 - l. membuat laporan pelaksanaan Pengelolaan KBT secara berkala setiap 1 (satu) tahun sekali kepada Bupati atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - m. pengelola Kawasan dalam pelaksanaan tugas wajib melaksanakan konsultasi publik dengan Masyarakat.
- (2) Fasilitas Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f berupa kesesuaian antara permohonan perizinan dengan Panduan Rancang Kota KBT yang telah ditetapkan.

Pasal 16

- (1) Pengelola Kawasan berfungsi sebagai fasilitator Masyarakat yang berada di KBT.
- (2) Tugas Pengelola Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf e, huruf f, huruf g dan huruf h diputuskan dalam rapat koordinasi FPRD.

BAB VI ...

BAB VI

KETENTUAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG

Pasal 17

- (1) Ketentuan teknis pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf d merupakan ketentuan minimal pemanfaatan ruang KBT.
- (2) Ketentuan minimal pemanfaatan ruang KBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. fasilitas pejalan kaki;
 - b. fasilitas pesepeda;
 - c. fasilitas konektivitas;
 - d. pemadatan bangunan;
 - e. kerapatan ruang;
 - f. Kawasan Campuran;
 - g. pergerakan;
 - h. pelataran antar moda atau transit plaza;
 - i. rumah susun terjangkau; dan
 - j. jenis kegiatan.
- (3) Ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII

INSENTIF, DISINSENTIF DAN PENGELOLAAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

Bagian Kesatu

Insentif dan Disinsentif

Pasal 18

- (1) Insentif dan Disinsentif dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang diberikan kepada:
 - a. Pemerintah Daerah Lainnya;
 - b. Badan usaha; dan
 - c. Perseorangan.
- (2) Pembangunan yang sesuai dengan Panduan Rancang Kota KBT yang telah ditetapkan dapat diberikan Insentif.
- (3) Dalam hal pembangunan tidak sesuai dengan Panduan Rancang Kota KBT yang telah ditetapkan dapat diberikan Disinsentif.

(4) Insentif ...

- (4) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa Insentif nonfiskal yaitu pemberian kompensasi berupa pelampauan intensitas pemanfaatan ruang;
- (5) Pelampauan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), berupa:
 - a. pelampauan KLB;
 - b. pelampauan KDB;
 - c. pemberian kelonggaran garis sempadan hingga nol; dan/atau
 - d. pemberian kelonggaran luas kavling minimum.
- (6) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa Disinsentif nonfiskal yaitu pengenaan kontribusi terhadap penyediaan Lahan dan infrastruktur perkotaan yang menunjang terwujudnya kawasan berorientasi transit.
- (7) Penyediaan Lahan dan infrastruktur perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa:
 - a. penyediaan Lahan tambahan di luar kewajiban penyediaan prasana, sarana dan utilitas yang diberikan kepada Pemerintah Daerah untuk pembangunan infrastruktur pendukung transportasi dan penambahan RTH; dan
 - b. penyediaan infrastruktur perkotaan untuk fasilitas pejalan kaki, fasilitas pesepeda, fasilitas konektivitas, pergerakan dan/atau pelataran antar moda atau transit plaza.
- (8) Ketentuan Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum dalam Lampiran III yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 19

- (1) Penerima Insentif mengajukan permohonan Insentif kepada Bupati melalui pengelola kawasan.
- (2) Terhadap pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji terlebih dahulu oleh Perangkat Daerah terkait penataan ruang dan/atau Perangkat Daerah teknis lainnya yang selanjutnya dibahas dalam FPRD untuk mendapatkan penetapan persetujuan nilai kompensasi pelampauan Intensitas Pemanfaatan Ruang terhadap penyelenggaraan infrastruktur.

(3) Segala ...

- (3) Segala bentuk kompensasi yang telah mendapatkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi atas Pelampauan Nilai Intensitas Pemanfaatan Ruang.

Pasal 20

- (1) Penerima Disinsentif dapat mengajukan permohonan kewajiban penyediaan Lahan dan/atau infrastruktur terhadap pelanggaran intensitas tata masa bangunan kepada Bupati melalui Pengelola Kawasan.
- (2) Terhadap pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji terlebih dahulu oleh Perangkat Daerah terkait penataan ruang dan/atau Perangkat Daerah teknis terkait lainnya selanjutnya dibahas dalam FPRD untuk mendapatkan penetapan antara lain:
 - a. persetujuan bentuk kewajiban penyediaan Lahan dan/atau infrastruktur; dan
 - b. persetujuan atas kelonggaran pemanfaatan ruang yang diberikan.
- (3) Segala bentuk kompensasi yang telah mendapatkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a ditindaklanjuti dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban penyediaan Lahan dan/atau infrastruktur.
- (4) Tata Cara Serah Terima Aset diatur lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Pengelolaan Peningkatan Nilai Kawasan

Pasal 21

- (1) Perolehan Nilai Tambah Kawasan dikelola oleh Pengelola Kawasan dengan prinsip transparansi dan kolaborasi.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan fasilitas publik lainnya yang didapatkan dari Perolehan Peningkatan Nilai Tambah dicatat sebagai aset Pemerintah Daerah.
- (3) Perolehan Peningkatan Nilai Tambah Kawasan dapat direlokasi ke KBT lainnya apabila telah memenuhi seluruh kewajiban Kawasan asal dan mendapatkan persetujuan dari Bupati.

(4) Bangunan ...

- (4) Bangunan interkoneksi yang berada di Lahan milik Pemerintah Daerah harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan dapat dikelola oleh Pengelola Kawasan.
- (5) Pengelola Kawasan dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang bawah tanah milik Pemerintah Daerah dalam KBT yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PENGAWASAN

Pasal 22

- (1) Pengawasan dilakukan dalam rangka memonitoring keterwujudan ruang dalam pelaksanaan penyelenggaraan KBT.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kelompok Kerja yang ditugaskan dan/atau ditunjuk oleh Bupati yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Kelompok Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari Perangkat Daerah yang membidangi pekerjaan umum, perumahan dan permukiman, perhubungan, lingkungan hidup dan penataan ruang.
- (4) Kelompok Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melakukan pengawasan sesuai dengan Panduan Rancang Kota yang disetujui atau disahkan oleh Bupati dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Kelompok Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memberikan surat teguran dan/atau surat peringatan kepada Pengelola Kawasan apabila pelaksanaan penyelenggaraan KBT tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Hasil pengawasan yang dilakukan oleh Kelompok Kerja wajib dilaporkan kepada Bupati secara berkala setiap 6 (enam) bulan atau sewaktu-waktu jika diperlukan.
- (7) Hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digunakan sebagai bahan evaluasi penyelenggaraan KBT yang disampaikan melalui Sekretaris Daerah selaku Ketua FPRD.
- (8) Bupati berhak untuk menghentikan dan/atau mengganti Pengelola Kawasan berdasarkan hasil evaluasi terhadap pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7).

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

- (1) Dalam hal Perencanaan KBT terdapat usulan evaluasi Rencana Tata Ruang, maka proses evaluasi dilakukan terhadap kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang.
- (2) Dalam hal terdapat perizinan telah dikeluarkan dan sudah dilaksanakan pembangunan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini atas perencanaan KBT, maka dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu perizinan.
- (3) Dalam hal jangka waktu perizinan telah berakhir, harus menyesuaikan dengan ketentuan teknis Penyelenggaraan KBT sesuai Peraturan Bupati ini.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bogor.

Ditetapkan di Cibinong
pada tanggal 31 Desember 2024

Pj. BUPATI BOGOR,

ttd.

BACHRIL BAKRI

Diundangkan di Cibinong
pada tanggal 31 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOGOR,

ttd.

AJAT ROCHMAT JATNIKA
BERITA DAERAH KABUPATEN BOGOR
TAHUN 2024 NOMOR 64

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BOGOR

KEPALA BAGIAN
PERUNDANG-UNDANGAN,


ADI MULYADI

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI BOGOR

NOMOR : 62 TAHUN 2024

TANGGAL : 31 Desember 2024

TENTANG : PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN
BERORIENTASI TRANSIT

PEDOMAN PENYUSUNAN PANDUAN RANCANG KOTA

Pedoman penyusunan Panduan Rancang Kota terdiri atas:

A. Mekanisme Pengajuan Panduan Rancang Kota:

1. Pemohon harus mengajukan permohonan Panduan Rancang Kota kepada Bupati dengan melampirkan draf Panduan Rancang Kota Kawasan yang dimohon;
2. Sebelum mengajukan permohonan, pemohon dapat berkonsultasi dengan Perangkat Daerah yang membidangi urusan tata ruang;
3. Draft Panduan Rancang Kota yang diajukan oleh pemohon dilakukan pengkajian oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah bidang tata ruang;
4. Dalam melakukan pengkajian, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah bidang tata ruang berkoordinasi dengan Perangkat Daerah dan instansi terkait sesuai tugas dan fungsinya bersama pemohon; dan
5. Terhadap hasil pengkajian, konsultasi dan koordinasi, Perangkat Daerah yang membidangi urusan tata ruang membuat nota dinas kepada Ketua Forum Penataan Ruang Daerah untuk dibahas dalam Forum Penataan Ruang Daerah sebagai bahan untuk ditetapkan oleh Bupati.

B. Substansi Panduan Rancang Kota:

1. Batang tubuh Panduan Rancang Kota, yang paling sedikit memuat:
 - 1.1. Ketentuan umum;
 - 1.2. Maksud dan tujuan;
 - 1.3. Ruang lingkup (terdiri dari luas wilayah dan batas-batas wilayah administrasi); dan
 - 1.4. Selain materi dalam batang tubuh, dapat ditambahkan materi ketentuan lain-lain apabila terdapat ketentuan pengaturan di luar substansi materi Panduan Rancang Kota.

2. Materi ...

2. Materi lampiran yang meliputi:

2.1. Tujuan disusun berdasarkan kebutuhan dan kesesuaian dengan rencana kota dengan paling sedikit 1 (satu) sasaran yang dirumuskan secara jelas dan dilengkapi dengan kriteria baik yang sifatnya terukur maupun tidak terukur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.2. Analisa awal wilayah perencanaan yang menggambarkan kondisi awal wilayah perancangan, serta permasalahan dan potensi-potensi pengembangannya untuk digunakan sebagai dasar perancangan kawasan yang meliputi kajian sebagai berikut:

2.2.1. Kajian lingkungan dilakukan untuk meminimalkan dampak perancangan kota terhadap perubahan fisik dan kualitas lingkungan yang memuat substansi:

2.2.1.1. Komponen lingkungan yang ingin dipertahankan dan dijaga serta dilestarikan fungsinya antara lain:

- a. RTH;
- b. sumber daya air;
- c. keanekaragaman hayati perkotaan;
- d. kualitas udara; dan
- e. kenyamanan lingkungan dan nilai budaya yang berorientasi pada keselarasan lingkungan.

2.2.1.2. Isu-isu lingkungan hidup, antara lain:

- a. perubahan aliran air tanah;
- b. pencemaran air dan pencemaran udara; dan
- c. pembebanan infrastruktur lingkungan mikro dan tingkat kesehatan masyarakat.

2.2.2. Kajian sosial dan ekonomi untuk meminimalkan dampak negatif perancangan kota bagi masyarakat dan memberikan manfaat sosial bagi pemerintah dan masyarakat dengan mempertimbangkan:

- a. dampak sosial dari pembangunan kawasan;
- b. partisipasi sosial masyarakat terhadap pengembangan kawasan;

c. prospek ...

- c. prospek ekonomi kawasan yang dapat dicapai dengan dilaksanakannya panduan rancang kota;
 - d. potensi-potensi aktivitas ekonomi formal maupun informal di dalam kawasan yang dapat diintegrasikan dalam desain pengembangan kawasan; dan
 - e. dukungan investasi.
- 2.2.3. Kajian pertanahan dalam rangka mengantisipasi permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam implementasi Panduan Rancang Kota dengan mempertimbangkan:
- a. status kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah dan/atau bangunan sarana dan prasarana di wilayah perancangan; dan
 - b. ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2.2.4. Kajian sarana dan prasarana yang menjelaskan mengenai bangunan-bangunan penunjang, instalasi, saluran maupun alur sirkulasi yang berkaitan erat dengan kondisi fisik wilayah dan kehidupan masyarakat yang menggunakannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2.2.5. Kajian transportasi dalam rangka mewujudkan keterkaitan dan integrasi di dalam kawasan perancangan, maupun antara kawasan perancangan dengan pusat-pusat kegiatan di luar kawasan perancangan serta mengantisipasi dampak perancangan kota terhadap sistem transportasi yang meliputi:
- a. sistem keterkaitan internal dan eksternal;
 - b. kapasitas sarana dan prasarana transportasi;
 - c. kebutuhan pelayanan transportasi;
 - d. skala dan lingkup pelayanan transportasi;
 - e. dampak lalu lintas;
 - f. keterkaitan antar moda; dan
 - g. kontribusi kawasan terhadap penyelesaian masalah transportasi.

2.3. Komponen perancangan yang meliputi:

2.3.1. Kegiatan pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam sub zona tertentu yang mengacu pada rencana detail tata ruang dan Peraturan Zonasi yang dituangkan secara rinci sesuai dengan maksud dan tujuan dalam penyusunan Panduan Rancang Kota;

2.3.2. Intensitas pemanfaatan ruang yang meliputi:

- a. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
- c. Ketinggian Bangunan (KB);
- d. Koefisien Tapak Basemen (KTB); dan
- e. Koefisien Dasar Hijau (KDH).

2.3.3. Tata bangunan yang meliputi:

2.3.3.1. tata bangunan berisi mengenai bentuk, besaran dan massa bangunan yang dapat menciptakan serta mendefinisikan ruang dalam dan ruang luar yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan dalam kawasan;

2.3.3.2. Penataan bangunan perlu mempertimbangkan:

- a. ruang kota yang artikulasinya ditentukan oleh bentuk, karakter dan skala kota;
- b. skala keruangan yang dikaitkan dengan jarak pandang manusia dalam posisi berjalan atau melaju dalam kendaraan, sirkulasi, bangunan di sekitar dan ukuran atau skala kawasan;
- c. massa kota yang terdiri atas bangunan, permukaan lantai dasar bangunan, objek pembentuk ruang urban dan pola kegiatan yang terjadi; dan
- d. amplop bangunan, yaitu ruang tiga dimensi bagi suatu bangunan untuk dapat ditempatkan seperti ditentukan oleh sempadan bangunan yang berlaku dan tinggi bangunan maksimum yang diperbolehkan.

2.3.3.3. Hal ...

2.3.3.3. Hal-hal yang diatur dalam penataan bangunan, antara lain:

- a. tata letak bangunan;
- b. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
- c. Garis Sempadan Sungai (GSS);
- d. jarak bebas bangunan;
- e. dimensi/skala/batas-batas blok bangunan;
- f. gaya bangunan, bahan, tekstur dan warna yang digunakan;
- g. bangunan layang; dan
- h. bangunan bawah tanah.

2.3.3.4. Ketentuan teknis terkait pengaturan sirkulasi dan parkir dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.3.4. Pengaturan sistem sirkulasi dan parkir yang meliputi:

2.3.4.1. Pengaturan sistem sirkulasi:

- a. Sistem sirkulasi internal, yaitu sistem sirkulasi yang menghubungkan antar kegiatan dalam wilayah perancangan; dan
- b. Sistem sirkulasi eksternal, yaitu sistem sirkulasi yang menghubungkan wilayah perencanaan dengan sistem sirkulasi kota, yang meliputi:
 1. jaringan jalan dan pergerakan;
 2. sirkulasi kendaraan umum;
 3. sirkulasi kendaraan pribadi;
 4. sirkulasi kendaraan informal setempat;
 5. jalur sepeda;
 6. jalur pejalan kaki termasuk difabel;
 7. sistem sarana transit; dan
 8. sistem jaringan penghubung.

2.3.4.2. Pengaturan parkir sebagai bagian dari sistem sirkulasi harus sesuai dengan kriteria sebagai berikut:

a. letak ...

- a. letak atau lokasi tempat parkir;
 - b. akses masuk-keluar yang sesuai dengan volume kendaraan; dan
 - c. daya tampung wilayah perancangan.
- 2.3.4.3. Ketentuan teknis terkait pengaturan sirkulasi dan parkir dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2.3.5. Penataan ruang terbuka dan tata hijau dilakukan untuk membentuk karakter lingkungan dan memberi peran penting baik secara ekologis, rekreatif, maupun estetis bagi lingkungan sekitarnya.
- 2.3.5.1. Ruang terbuka memiliki sifat terbuka sehingga mudah diakses oleh publik serta dapat berupa ruang terbuka hijau dan areal perkerasan di dalam wilayah kota dengan segala unsur unsur yang ditemukan didalamnya, baik yang merupakan areal privat maupun areal publik;
- 2.3.5.2. Ruang terbuka dan tata hijau harus dirancang dari awal dan bukan merupakan ruang sisa di luar bangunan harus dilakukan penataan berdasarkan:
- a. kegiatan yang berada di dalamnya, seperti bermain, olahraga, bersantai dan lain-lain;
 - b. kebutuhan jenis, hierarki dan tata letak tanaman di dalamnya;
 - c. kebutuhan dan tata letak elemen-elemen ruang terbuka seperti lampu, kursi/bangku, tempat sampah, toilet, telepon umum; dan
 - d. kebutuhan alokasi ruang terbuka hijau skala kota dan areal privat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.3.6. Pengaturan ...

2.3.6. Pengaturan tata informasi dilakukan untuk menciptakan lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pengguna kawasan dalam berorientasi dan bersirkulasi untuk mencapai lokasi tertentu yang diinginkan melalui penggunaan rambu atau tanda harus memperhatikan antara lain:

- a. bentuk dan dimensi/ukuran;
- b. kualitas rancangan tata informasi;
- c. tata letak;
- d. pewarnaan dan pencahayaan; dan
- e. pertimbangan pertimbangan estetika.

2.4. Skenario perancangan merupakan penjabaran kondisi yang diinginkan di dalam Panduan Rancang Kota dan harus dapat diimplementasikan antara lain:

2.4.1. Pengembangan kawasan yang meliputi:

- a. kegiatan pengembangan yang akan dilaksanakan;
- b. cara pelaksanaan pengembangan; dan
- c. pelaksanaan Pengembangan.

2.4.2. Dampak-dampak sosial dan ekonomi yang secara langsung maupun tidak langsung terkait dengan kawasan rancang kota yang diajukan; dan

2.4.3. Usulan rencana jangka panjang dan jangka pendek yang dijabarkan dalam bentuk indikasi program.

C. Animasi:

1. Materi animasi yang termuat dalam Panduan Rancang Kota antara lain:

- a. rencana pengembangan kawasan;
- b. konsep tata bangunan;
- c. penataan ruang terbuka dan tata hijau; dan
- d. pengaturan sistem sirkulasi dan parkir.

2. Materi animasi disajikan dalam format video dengan durasi paling sedikit 5 (lima) menit.

D. Aturan ...

D. Aturan penyajian lampiran Panduan Rancang Kota:

1. lampiran disajikan secara informatif dan dapat menjelaskan materi rancangan Panduan Rancang Kota yang dimaksud.
2. gambar atau peta pada lampiran Panduan Rancang Kota disajikan dengan tingkat ketelitian berskala 1:10.000 (satu berbanding sepuluh ribu) atau disesuaikan dengan kebutuhan.
3. keterangan, legenda, notasi/symbol yang digunakan dalam gambar atau peta harus diletakkan pada lembar yang sama dan dibuat dengan jelas dan teratur.
4. lampiran Panduan Rancang Kota disajikan dalam format kertas A3.

Pj. BUPATI BOGOR,

ttd.

BACHRIL BAKRI

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BOGOR

KEPALA BAGIAN
PERUNDANG-UNDANGAN,



ADI MULYADI

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI BOGOR

NOMOR : 62 TAHUN 2024

TANGGAL : 31 Desember 2024

TENTANG : PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN
BERORIENTASI TRANSIT

KETENTUAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG

Ketentuan teknis pemanfaatan ruang:

1. Ketentuan teknis fasilitas pejalan kaki pada KBT harus memenuhi ketentuan teknis, antara lain:
 - a. penyediaan infrastruktur pejalan kaki yang lengkap, aman dan nyaman bagi pejalan kaki dan pengguna disabilitas, sehingga dapat aktif digunakan dan mendukung kegiatan berjalan kaki;
 - b. pejalan kaki harus menjadi prioritas utama pada seluruh ruas jalan, prioritas diberikan dengan menyediakan trotoar yang menerus, menghindari terjadinya konflik dengan fungsi sirkulasi lainnya serta menyediakan pemisah yang jelas antara pejalan kaki dengan kendaraan bermotor serta dilengkapi fasilitas penunjang yang jelas seperti tempat duduk, tempat sampah, tiang bolar, penerangan lampu taman, lampu jalan dan fasilitas penunjang lainnya;
 - c. memberikan prioritas bagi pejalan kaki dengan elevasi yang menerus pada tiap persimpangan dan pada akses masuk atau akses keluar gedung;
 - d. mengintegrasikan jalur sirkulasi pejalan kaki dengan pengembangan fungsi dan tata bangunan pada lantai dasar, *concourse/basement* dan pada massa penghubung antar bangunan;
 - e. memperpendek jarak penyeberangan pejalan kaki yang dilengkapi dengan fasilitas penyeberangan;
 - f. menyediakan peneduh untuk melindungi pejalan kaki dari panas matahari dan hujan yang dapat disediakan sepanjang trotoar;
 - g. peneduh diprioritaskan berupa pohon dan/atau berupa kanopi atau penutup atas trotoar, struktur yang berdiri sendiri (tempat berteduh di persimpangan, atap halte angkutan umum) dan elemen vertikal lain (dinding, kisi- kisi);
 - h. desain pedestrian memperhitungkan penyediaan ruang bagi aktivitas budaya untuk mewujudkan trotoar yang aktif dan menarik bagi pejalan kaki; dan
 - i. jalur pedestrian terutama pedestrian plaza, pada waktu dan *event* tertentu dapat dilengkapi dengan kegiatan usaha mikro, kecil, dan menengah dengan tetap memenuhi ketentuan teknis fasilitas pejalan kaki.

2. Ketentuan ...

2. Ketentuan teknis fasilitas pesepeda pada KBT harus memenuhi ketentuan teknis, antara lain:
 - a. jaringan infrastruktur bersepeda pada seluruh ruas dalam KBT agar mempertahankan konektivitas dari setiap bangunan di dalam kawasan tersebut dan memenuhi aspek keamanan bagi pesepeda;
 - b. mengembangkan jalur rute sepeda yang mendukung kenyamanan penggunaan sepeda;
 - c. menjamin keselamatan penggunaan jalur sepeda pada persimpangan dan pertemuan dengan jalur kendaraan, melalui penataan jalur khusus dan penyediaan rambu-rambu lalu lintas; dan
 - d. fasilitas parkir sepeda yang aman wajib disediakan pada semua stasiun angkutan umum massal paling jauh dalam radius 100 (seratus) meter dari titik akses stasiun.
3. Fasilitas konektivitas pada KBT harus memenuhi ketentuan teknis, antara lain:
 - a. konektivitas dibuat dengan konsep menerus, tanpa hambatan, nyaman dan aman yang pada level dasar didukung dengan adanya jalur tata hijau dan fasilitas penunjang lainnya;
 - b. konektivitas bawah tanah dapat dilakukan melalui penerapan konsep terpadu yang terintegrasi antar blok antar kavling dan antar bangunan;
 - c. pengembangan tata letak bangunan dan lingkungan dalam kawasan disusun mengarahkan terciptanya kawasan yang menimbulkan adanya interaksi antar bangunan melalui peniadaan pagar bangunan dan integrasi fungsi eksterior berupa taman dan jalur hijau serta interior berupa tersedianya ruang interior yang bisa dimanfaatkan publik;
 - d. menyediakan akses untuk penyandang disabilitas menuju dan dari seluruh jaringan dengan angkutan umum massal;
 - e. mengembangkan fasilitas jalur dan parkir sepeda dengan jarak sedekat mungkin dari sarana angkutan umum massal;
 - f. menyediakan transit plaza sebagai titik perpindahan antar moda di dalam KBT;
 - g. menyediakan fasilitas perpindahan moda sementara (*kiss and ride*) *drop off*, di luar badan jalan dan terhubung dengan sarana angkutan umum massal;
 - h. mengembangkan ...

- h. mengembangkan sistem fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) yang mengacu pada rencana tata ruang; dan
 - i. menerapkan kebijakan parkir maksimal pada KBT yang mengacu pada kajian lain lintas dan angkutan umum dan telah disupervisi oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan bidang perhubungan.
4. Ketentuan teknis pemadatan bangunan merupakan perwujudan tata bangunan yang padat dan berorientasi pada efisiensi jarak serta kemudahan akses yang memiliki komponen dan fitur penting berada dekat satu sama lain secara nyaman dan efisiensi tempat.
 5. Ketentuan teknis kerapatan ruang berupa pengembangan bangunan secara vertikal dengan mengoptimalkan kepadatan dan kapasitas serta ketersediaan transportasi publik yang memadai meliputi kepadatan yang berorientasi pada angkutan publik menghasilkan tempat yang dihuni dengan baik, hidup, aktif, aman dan mendorong warga untuk tinggal di kawasan tersebut.
 6. Ketentuan teknis Kawasan Campuran merupakan kawasan yang memiliki fungsi ruang dan kegiatan beragam dan saling melengkapi serta penyediaan hunian. Kawasan Campuran harus menyediakan Rumah Susun Terjangkau yang luas Lahan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan tipologi kawasan.
 7. Ketentuan teknis pergerakan meliputi kemudahan pergerakan pejalan kaki dari dan menuju prasarana dan sarana angkutan umum massal dan didukung dengan ketersediaan Ruang Publik dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. memiliki rasio Ruang Publik yang lebih luas dapat berbentuk ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik seperti plaza;
 - b. menyediakan RTH yang diupayakan luasannya minimal seluas 30% (tiga puluh persen), dengan luasan hijau publik minimal seluas 20% (dua puluh persen) dan luasan hijau privat seluas 10% (sepuluh persen);
 - c. pembatasan jumlah ruang parkir kendaraan dengan kebijakan parkir maksimal di dalam Kawasan Campuran; dan
 - d. pelataran antar moda atau transit plaza sebagai titik perpindahan antar moda di dalam KBT.
 8. Rumah Susun Terjangkau merupakan hunian yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau masyarakat yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Bupati.

9. Ketentuan ...

9. Ketentuan teknis jenis kegiatan terdiri dari:
 - a. kegiatan yang diperbolehkan untuk dikembangkan pada KBT;
 - b. kegiatan yang diperbolehkan bersyarat untuk dikembangkan pada KBT; dan
 - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan untuk dikembangkan pada KBT.
10. Jenis kegiatan harus disesuaikan dengan jenis kegiatan yang tercantum pada Klasifikasi Baku Lapangan Usaha (KBLI).
11. Jenis kegiatan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk dikembangkan pada KBT, meliputi:
 - a. pengembangan KBT diarahkan untuk fungsi bangunan yang beragam dan saling melengkapi;
 - b. untuk mendukung konektivitas kawasan dan antar bangunan, blok maupun sub blok; dan
 - c. sesuai dengan arahan ketentuan umum zonasi dan/atau ketentuan peraturan zonasi pada rencana tata ruang.

Pj. BUPATI BOGOR,

ttd.

BACHRIL BAKRI

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BOGOR

KEPALA BAGIAN
PERUNDANG-UNDANGAN,



ADI MULYADI

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI BOGOR

NOMOR : 62 TAHUN 2024

TANGGAL : 31 Desember 2024

TENTANG : PEDOMAN PENGEMBANGAN KAWASAN
BERORIENTASI TRANSIT

PERHITUNGAN KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Perhitungan ketentuan Insentif dan Disinsentif, sebagai berikut:

1. Besaran Insentif pelampauan pemanfaatan ruang yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus:

$$L = \frac{K}{(T \times (1 + I_{nf})) \times I_{zona}}$$

Keterangan:

- L = Penambahan Luas Lantai (m²);
T = Tarif per kawasan KBT (Rp/m²);
1 = Konstanta;
I_{nf} = Inflasi Tahunan dari tahun terbit Keputusan Bupati sampai tahun permohonan insentif);
I_{zona} = Indeks Zona; dan
K = Nilai total kontribusi (Rp).

2. Besaran Disinsentif pelampauan pemanfaatan ruang yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus:

$$K = \left((T \times (1 + I_{nf})) \times I_{zona} \right) \times L$$

Keterangan:

- L = Penambahan Luas Lantai (m²);
T = Tarif per kawasan KBT (Rp/m²);
1 = Konstanta;
I_{nf} = Inflasi Tahunan dari tahun terbit Keputusan Bupati sampai tahun permohonan insentif);
I_{zona} = Indeks Zona; dan
K = Nilai total kontribusi (Rp).

3. Penentuan ...

3. Penentuan tarif per kawasan KBT sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) diperoleh dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. besaran potensi penambahan nilai luas lantai bangunan pada kawasan berorientasi transit;
 - b. besaran dan bentuk kontribusi yang harus terbangun mengacu pada Panduan Rancang Kota;
 - c. survei pasar berkaitan dengan kesediaan membayar kontribusi (*willingness to pay*) dan pengembangan properti dalam kawasan; dan
 - d. ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Indeks zona sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu), merupakan sebuah nilai yang menjelaskan jarak dari Lahan pemohon dengan stasiun pada KBT yaitu sebagai berikut:

JARAK	INDEKS ZONA
≤ 350 m	1,0
350 M < Jarak > 700 m	1,25
≥ 700 m	1,5

5. Nilai tarif dan nilai total kontribusi sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) dapat dilakukan penyesuaian terhadap kondisi pertumbuhan ekonomi dengan terlebih dahulu dilakukan pembahasan dan diputuskan dalam Rapat Pimpinan Forum Penataan Ruang Daerah dan/atau Forum Rapat Pimpinan Bupati;
6. Tarif sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) akan ditetapkan dengan Keputusan Bupati yang penyusunannya dikoordinasikan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penataan ruang; dan
7. Evaluasi nilai tarif dilakukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan atau sewaktu-waktu setelah mempertimbangkan usulan Pengelola Kawasan yang selanjutnya dilakukan pembahasan dalam Rapat Pimpinan Forum Penataan Ruang Daerah dan/atau Forum Rapat Pimpinan Bupati.

Pj. BUPATI BOGOR,

ttd.

BACHRIL BAKRI

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BOGOR

KEPALA BAGIAN
PERUNDANG-UNDANGAN,


ADI MULYADI