

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Fenomena

3.1.1 Overtourism

Pariwisata merupakan sektor yang berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi daerah. Sebagai destinasi wisata regional, potensi wisata D.I. semakin berkembang seiring dengan perkembangan waktu dan industri pariwisata. Yogyakarta terus mengalami perkembangan yang pesat. Jumlah Objek wisata di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2017 yang meliputi obyek wisata alam, obyek wisata budaya, obyek wisata buatan, dan desa/kampung wisata adalah sebanyak 131 obyek wisata (Statistik Pariwisata DIY, 2017). Hal ini akan sejalan dengan peningkatan jumlah wisatawan di Yogyakarta. Dari tabel di bawah ini terlihat bahwa jumlah wisatawan di Yogyakarta mengalami peningkatan dari tahun 2013 hingga 2016. Pada periode 2015-2016, jumlah kunjungan wisatawan ke D.I.Y meningkat secara signifikan hampir mencapai 1 juta orang. Maka bisa disimpulkan bahwa popularitas Yogyakarta sebagai destinasi wisata terus meningkat.

Tabel 3. 1 Jumlah Kunjungan Wisatawan Domestik dan Mancanegara 2013-2016

Kota/Kabupaten	Tahun			
	2013	2014	2015	2016
Yogyakarta	4.673.366	5.251.352	5.619.231	5.520.952
Sleman	3.612.954	4.223.958	4.950.934	5.720.468
Bantul	2.037.74	2.708.16	4.519.199	5.148.633
Kulon Progo	695.850	904.972	1.289.695	1.353.400
Gunungkidul	1.337.438	1.955.817	2.642.759	3.479.894

Sumber : <https://visitingjogja.jogjaprovo.go.id/webdinas/download/statistik-kepariwisataan-diy-tahun-2017/>

Dalam pengembangannya, kegiatan pariwisata didukung oleh sektor lain untuk memenuhi kebutuhan pendukung wisatawan. Sektor pendukung bisa berasal dari tingkat atas dan skala besar, maupun dari tingkat bawah. Semakin banyak wisatawan yang datang ke Yogyakarta, permintaan akan fasilitas wisata juga semakin meningkat. Ini termasuk dalam penyediaan akomodasi penginapan bagi para wisatawan. Hasil

penelitian menunjukkan bahwa jumlah wisatawan yang menginap di akomodasi bertambah dari tahun 2012 hingga 2016, seperti yang terlihat dalam tabel di bawah.

Tabel 3. 2 Jumlah Wisatawan yang Menggunakan Jasa Akomodasi Penginapan DIY 2013-2016

Tahun	Hotel		Jumlah
	Bintang <i>Classified Hotel</i>	Non Bintang <i>Unclassified Hotel</i>	
2013	207.278	3.603.366	3.810.644
2014	202.695	3.675.112	3.877.771
2015	218.208	3.838.809	4.056.916
2016	215.357	4.129.181	4.407.538

Sumber : <https://visitingjogja.jogjaprof.go.id/webdinas/download/statistik-kepariwisataan-diy-tahun-2017/>

Kabupaten Gunungkidul berlokasi di timur DIY. Wilayah ini didominasi oleh perbukitan batu kapur di bagian utara dan barat, serta pantai karst di bagian selatan. Kawasan ini memiliki potensi besar dalam bidang pariwisata karena memiliki perpaduan alam yang indah. Kawasan pantai di selatan Gunungkidul sangat populer di kalangan wisatawan. Perda Nomor 6 tahun 2011 mengatur bahwa kawasan pantai Kabupaten Gunungkidul termasuk dalam Kawasan Peruntukan Pariwisata.

Tabel 3. 3 Jumlah Kunjungan Wisatawan Domestik dan Mancanegara Gunungkidul

Tahun	Wisatawan		Jumlah/Total
	Mancanegara/ <i>International</i>	Domestik/ <i>Domestic</i>	
2013	3.751	1.333.67	1.337.438
2014	6.060	1.952.757	1.955.817
2015	4.125	2.63.634	2.642.759
2016	3.891	2.989.006	2.992.897

Sumber : <https://visitingjogja.jogjaprof.go.id/webdinas/download/statistik-kepariwisataan-diy-tahun-2017/>

Seiring dengan peningkatan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Gunungkidul, terdapat keterbatasan dalam ketersediaan akomodasi penginapan untuk mendukung kegiatan wisata tersebut. Hal ini akan berpengaruh pada kurang optimalnya penyediaan fasilitas pariwisata. Kawasan ini masih membutuhkan akomodasi yang baik

serta fasilitas yang dapat memberikan daya tarik yang baru. Kenyataannya, sektor akomodasi adalah faktor penting dalam kesuksesan kepariwisataan. Dapat dilihat dari tabel data di bawah ini jumlah akomodasi penginapan di Gunungkidul. Hotel di kawasan ini sebagian besar adalah jenis hotel Non-Bintang dengan fasilitas yang minim yang terkesan seadanya.

Tabel 3. 4 Akomodasi Hotel di D.I.Y 2015, 2016

Kabupaten/Kota	Hotel Bintang		Hotel Non-Bintang	
	2015	2016	2015	2016
Kulonprogo	-	-	26	26
Bantul	1	1	261	265
Gunungkidul	1	1	69	69
Sleman	26	32	363	354
Yogyakarta	57	55	362	362

Sumber : <https://visitingjogja.jogjaprovo.go.id/webdinas/download/statistik-kepariwisataan-diy-tahun-2017/>

Tabel 3. 5 Akomodasi Hotel Bintang Gunungkidul 2015, 2016

Kabupaten	Jumlah Hotel Bintang		Jumlah Kamar		Tempat Tidur	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Gunung Kidul	1	1	46	59	52	65

Sumber : <https://visitingjogja.jogjaprovo.go.id/webdinas/download/statistik-kepariwisataan-diy-tahun-2017/>

Tabel 3. 6 Akomodasi Hotel Non Bintang di Gunungkidul 2015,2016

Kabupaten	Hotel Non Bintang		Kamar		Tempat Tidur	
Tahun	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Gunung Kidul	69	69	671	671	756	756

Sumber : <https://visitingjogja.jogjaprovo.go.id/webdinas/download/statistik-kepariwisataan-diy-tahun-2017/>

3.2 Tinjauan Yogyakarta

3.2.1 Geografis dan Topografi

Secara geografis Daerah Istimewa Yogyakarta terletak di antara 7°33'-8°15' Lintang Selatan dan 110°5'-110°50' Bujur Timur. Ketinggian rata-rata DI Yogyakarta berkisar 113 meter dari permukaan laut dengan permukaan tanah relatif datar, walaupun kondisi topografi kota memiliki kemiringan 1% ke arah selatan. Bagian utara kota paling tinggi pada posisi 129 meter di atas permukaan laut, sedangkan bagian selatan terletak 95 meter di atas permukaan laut.

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak di bagian selatan tengah Pulau Jawa yang dibatasi oleh Samudera Hindia di bagian selatan dan Propinsi Jawa Tengah di bagian lainnya. Batas dengan Propinsi Jawa Tengah meliputi:

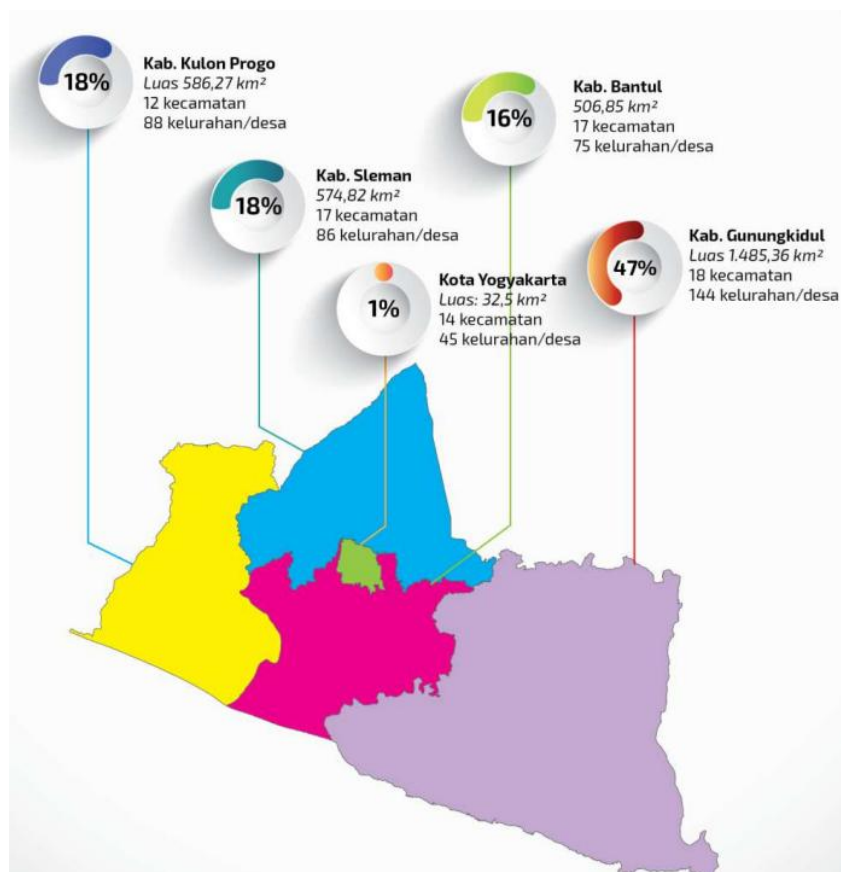
- Kabupaten Wonogiri di bagian tenggara
- Kabupaten Klaten di bagian timur laut
- Kabupaten Magelang di bagian barat laut
- Kabupaten Purworejo di bagian barat



Gambar 3. 1 Peta Daerah Istimewa Yogyakarta

Sumber: <https://peta-kota.blogspot.com/2011/06/peta-daerah-istimewa-yogyakarta.html>

Komponen fisiografi yang menyusun Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari 4 (empat) satuan fisiografis yaitu Satuan Pegunungan Selatan (Dataran Tinggi Karst) dengan ketinggian tempat berkisar antara 150 - 700 meter, Satuan Gunungapi Merapi dengan ketinggian tempat berkisar antara 80 - 2.911 meter, Satuan Dataran Rendah yang membentang antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulonprogo pada ketinggian 0 - 80 meter, dan Pegunungan Kulonprogo dengan ketinggian hingga 572 meter.



Gambar 3. 2 Data Luas Kabupaten

Sumber : <https://ppid.jogjapro.go.id/informasi/unduh/15e80645-0a3f-427a-a420-538846a18ac4>

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai luas 3.185,80 km, terdiri dari 4 kabupaten dan 1 Kota, yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, dan Kabupaten Kulonprogo. Setiap kabupaten/kota mempunyai kondisi fisik yang berbeda sehingga potensi alam yang

tersedia juga tidak sama. Perbedaan kondisi fisik ini ikut menentukan dalam rencana pengembangan daerah. Iklim dan Topografi

3.2.2 Iklim

Secara umum keadaan iklim DI Yogyakarta dipengaruhi oleh dua angin musim, sebagai berikut:

- Angin musim barat laut, bertiup pada bulan Desember hingga Maret, biasanya merupakan musim penghujan.
- Angin musim tenggara, bertiup pada bulan Mei hingga Oktober, biasanya merupakan musim kemarau.

Berdasarkan statistik tahun 1994, temperatur dan suhu udara rata-rata DI Yogyakarta adalah 26,1°C, suhu maksimum mencapai 36,6°C bulan November, sedangkan suhu minimum 17°C pada bulan Juli. Suhu harian rata-rata maksimum berkisar antara 30°C hingga 33°C dan minimum berkisar 22°C hingga 25,6°C. Maka berdasarkan data, provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bersuhu sedang.

Kecepatan angin rata-rata pada tahun 1994 berkisar 0,325 knots, dengan kecepatan maksimum 18 knots pada bulan Juli, November. Kecepatan minimum 0,2 knots pada bulan April, Juni. Sedangkan kecepatan angin rata-rata di DI Yogyakarta adalah 30 knots, dan curah hujan maksimum mencapai 2178 mm per tahun rata-rata.

3.3 Kebijakan Tata Ruang Wilayah Provinsi Yogyakarta

3.3.1 Ketentuan Peraturan Daerah

Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2023 – 2043

Pasal 4

- 1) Wilayah penataan ruang DIY meliputi seluruh wilayah perencanaan DIY yang terletak pada posisi geografis antara 7.33' - 8.12' Lintang Selatan dan 110.00' - 110.50' Bujur Timur.

- 2) Wilayah perencanaan DIY sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluas 550.008 ha (lima ratus lima puluh ribu delapan hektare) meliputi wilayah darat termasuk pulau-pulau kecil, wilayah laut, dan wilayah udara.
- 3) Wilayah perencanaan DIY sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat luasan kawasan yang disesuaikan dengan tingkat ketelitian skala peta.
- 4) Wilayah perencanaan DIY sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. Kota Yogyakarta;
 - b. Kabupaten Sleman;
 - c. Kabupaten Bantul;
 - d. Kabupaten Kulon Progo; dan
 - e. Kabupaten Gunungkidul.
- 5) Batas wilayah perencanaan DIY terdiri atas:
 - a. sebelah utara dengan Kabupaten Magelang dan Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah;
 - b. sebelah timur dengan Kabupaten Klaten, Kabupaten Sukoharjo, dan Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah;
 - c. sebelah selatan dengan Samudra Hindia; dan
 - d. sebelah barat dengan Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah.
- 6) Wilayah Laut sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mencakup wilayah laut paling jauh 12 (dua belas) mil diukur dari garis pantai ke arah laut lepas dan/atau ke arah perairan kepulauan.
- 7) Wilayah Udara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup wilayah udara yang berada di atas Wilayah DIY yang meliputi udara di atas wilayah darat dan udara di atas wilayah laut.
- 8) Cakupan wilayah penataan ruang DIY sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:250.000 (satu berbanding dua ratus lima puluh ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 8

Strategi pengembangan, pembangunan, pemantapan, dan revitalisasi pariwisata yang terintegrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b terdiri atas:

- a. melestarikan potensi pariwisata alam dan budaya;
- b. mengembangkan daya tarik wisata secara berkelanjutan dan berbasis komunitas;
- c. menata dan mengendalikan pembangunan fasilitas kepariwisataan pada kawasan pariwisata sesuai dengan daya dukung lingkungan; dan
- d. mendorong pengembangan kepariwisataan yang terintegrasi antar kawasan dari hulu ke hilir.

Pasal 89

Indikasi arahan zonasi kawasan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (3) huruf e, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
 1. kegiatan pariwisata dan atraksi wisata;
 2. kegiatan perlindungan keanekaragaman hayati;
 3. kegiatan penyelamatan dan perlindungan lingkungan;
 4. kegiatan pengembangan kepariwisataan berupa pengembangan destinasi pariwisata, pengembangan sarana dan prasarana lingkungan, permukiman serta perdagangan dan jasa;
 5. pemanfaatan ruang untuk bangunan penunjang pelayaran; dan
 6. pemanfaatan ruang untuk jalur dan ruang evakuasi.
- b. kegiatan diperbolehkan dengan syarat meliputi:
 1. kegiatan pariwisata di kawasan karst agar memperhatikan daya dukung dan daya tampung pariwisata serta pembatasan jumlah penduduk;
 2. pemanfaatan ruang untuk zona energi, kegiatan edukasi, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan;
 3. kegiatan pariwisata pesisir yang tidak mengganggu habitat penyu;
 4. kegiatan pariwisata yang tidak mengganggu fungsi konservasi;

5. kegiatan budi daya mangrove;
 6. fasilitas penunjang kegiatan wisata dan fasilitas sosial-ekonomi dengan syarat tidak berisiko merusak bentang alam, tidak mengubah identitas kawasan pariwisata, dan diarahkan menggunakan bahan material yang ramah lingkungan;
 7. prasarana penunjang pariwisata;
 8. kegiatan pergaraman;
 9. kegiatan pariwisata pada kawasan strategis provinsi dari sudut kepentingan sosial dan budaya dengan ketentuan menghidupkan kekhasan nilai sosial budaya kawasan dan tidak merusak citra/nilai kualitas lingkungan;
 10. kegiatan yang selaras dengan fungsi kawasan;
 11. kegiatan pertanian;
 12. kegiatan perikanan dan kelautan dengan syarat tidak memberikan dampak negatif terhadap lingkungan dan mengganggu kegiatan pariwisata;
 13. pembangunan breakwater atau pemecah gelombang;
 14. pemanfaatan ruang untuk bangunan pada kawasan karst memperhatikan arahan peraturan zonasi kawasan; dan
 15. kegiatan pariwisata yang memperhatikan fungsi Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
1. kegiatan yang merusak lingkungan;
 2. kegiatan pariwisata di kawasan terumbu karang dangkal;
 3. kegiatan yang mengganggu nilai-nilai sosial budaya dan keagamaan setempat; dan
 4. industri dan/atau pertambangan, yang berisiko yang mencemari lingkungan.
- d. intensitas penggunaan lahan mempertimbangkan fungsi ekologis kawasan, daya dukung lahan, kerawanan bencana, keselamatan operasi penerbangan, serta ketentuan bangunan gedung dan keselamatan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- e. ketentuan prasarana dan sarana minimum berupa bangunan yang dapat mendukung upaya pengembangan wisata yang ramah lingkungan disesuaikan dengan karakter dan lokasi wisata yang akan dikembangkan.

Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010 – 2030 Ruang Lingkup

Pasal 2

- 1) Ruang lingkup RTRW Kabupaten Gunungkidul ini mencakup seluruh wilayah Kabupaten Gunungkidul yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara, dan ruang di dalam bumi menurut peraturan perundang-undangan.
- 2) Ruang lingkup wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi wilayah administrasi seluas 148.536 (seratus empat puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh enam) hektar yang terdiri dari 18 (delapan belas) kecamatan sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peraturan Daerah ini.
- 3) RTRW Kabupaten Gunungkidul sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum, ruang lingkup, kedudukan dan fungsi, asas, visi dan misi;
 - b. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah;
 - c. rencana struktur ruang wilayah;
 - d. rencana pola ruang wilayah;
 - e. penetapan kawasan strategis wilayah;
 - f. arahan pemanfaatan ruang wilayah;
 - g. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah;
 - h. hak, kewajiban dan peran masyarakat;
 - i. pengawasan dan pembinaan penataan ruang;
 - j. ketentuan pidana;
 - k. penyidikan;
 - l. ketentuan lain-lain;
 - m. ketentuan peralihan; dan n. ketentuan penutup.

Kawasan Peruntukan Pariwisata

Pasal 41

- 1) Rencana penetapan kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (4) huruf g meliputi:
 - a. kawasan wisata alam;
 - b. kawasan desa wisata;
 - c. kawasan wisata budaya; dan
 - d. kawasan wisata minat khusus.
- 2) kawasan wisata alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terletak di:
 - a. Pantai Gesing di Kecamatan Panggang;
 - b. Pantai Ngrenahan di Kecamatan Saptosari;
 - c. Pantai Ngobaran dan Nguyahan di Kecamatan Saptosari;
 - d. Pantai Baron di Kecamatan Tanjungsari;
 - e. Pantai Krakal di Kecamatan Tepus;
 - f. Pantai Sundak dan Pantai Watu Lawang di Kecamatan Tepus;
 - g. Pantai Drini dan Pantai Sepanjang di Kecamatan Tepus; dan
 - h. Air Terjun Ngrancah di Desa Ngleri, Kecamatan Playen.
- 4) kawasan **desa wisata** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terletak di:
 - a. Dusun Bobung Desa Putat dan Desa Nglanggeran **Kecamatan Patuk**;
 - b. Dusun Garotan, Desa Bendung, Kecamatan Semin;
 - c. Dusun Mojo, Desa Ngeposari, Kecamatan Semanu;
 - d. Desa Beji, Kecamatan Ngawen;
 - e. Desa Bleberan Kecamatan Playen;
 - f. Desa Umbulrejo, Kecamatan Ponjong; dan
 - g. Desa Kemadang, Kecamatan Tanjungsari.
- 5) Kawasan **wisata budaya** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. Kawasan Wisata Budaya Gunung Gambar di Kecamatan Ngawen dan Wisata Budaya Wonokobaran di Kecamatan Panggang.
 - b. Kawasan desa budaya terletak di:
 1. Dusun Bobung Desa Putat **Kecamatan Patuk**;

2. Desa Bejiharjo Kecamatan Karangmojo;
 3. Desa Kepek Kecamatan Wonosari;
 4. Desa Giring Kecamatan Paliyan;
 5. Desa Girisekar Kecamatan Panggang;
 6. Desa Kemadang Kecamatan Tanjungsari;
 7. Desa Jerukwudel Kecamatan Girisubo;
 8. Desa Katongan Kecamatan Nglipar;
 9. Desa Semin Kecamatan Semin; dan 10. Desa Semanu Kecamatan Semanu.
- 6) Kawasan wisata minat khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. kawasan segmen karst Kalisuci di Desa Pacarejo, Kecamatan Semanu sebagai kawasan eko wisata;
 - b. kawasan karst lembah Mulo di Desa Mulo, Kecamatan Wonosari sebagai kawasan wisata minat khusus geowisata karst;
 - c. kawasan Goa Pindul di Desa Bejiharjo, Kecamatan Karangmojo sebagai kawasan wisata minat khusus wisata air susur goa;
 - d. kawasan Goa Cokro di Desa Umbulrejo, Kecamatan Ponjong sebagai kawasan wisata minat khusus geowisata karst;
 - e. kawasan minat khusus Pantai Girijati di Kecamatan Purwosari sebagai kawasan wisata minat khusus terbang layang (gantole);
 - f. kawasan Parangracuk di Kecamatan Saptosari sebagai Kawasan Taman Wisata Teknologi dan pusat studi pemanfaatan dan pengembangan energi terbarukan,
 - g. kawasan Pantai Kukup di Kecamatan Tanjungsari sebagai aquarium ekosistem laut, sentra budi daya ikan hias, fasilitas gardu pandang dan konservasi pelestarian alam pantai;
 - h. kawasan Pantai Siung di Kecamatan Tepus sebagai kawasan wisata minat khusus panjat tebing, dan petualang;
 - i. kawasan Pantai Timang di Kecamatan Tepus sebagai kawasan ekowisata;
 - j. kawasan Pantai Wediombo di Kecamatan Tepus sebagai kawasan wisata bersifat petualangan dan wisata minat khusus menyelam serta outbond;

- k. kawasan Gunung Nglanggeran Kecamatan Patuk dan Sungai Kali Ngalang sebagai kawasan wisata minat khusus geowisata gunung api purba;
- l. kawasan Sungai Bengawan Solo Purba sebagai kawasan wisata minat khusus keunikan proses geologi; dan
- m. kawasan Hutan Wanagama di Kecamatan Playen sebagai kawasan wisata minat khusus untuk pendidikan dan outbound.

Pasal 48

Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. kawasan strategis cepat tumbuh aglomerasi Perkotaan Wonosari (APW) meliputi Perkotaan Wonosari, Perkotaan Playen, Perkotaan Semanu, dan Perkotaan Karangmojo;
- b. kawasan koridor yang menghubungkan Yogyakarta, Piyungan, Wonosari, Rongkop, dan Sadeng;
- c. kawasan koridor yang menghubungkan Wonosari-Baron;
- d. kawasan koridor yang menghubungkan Kecamatan Wonosari, Kecamatan Karangmojo, Kecamatan Semin dan Perbatasan Sukoharjo;
- e. kawasan koridor jalur Pantai Selatan Kabupaten;
- f. kawasan pusat pengembangan budi daya tanaman pangan dan hortikultura pada lahan kering di Wonosari;
- g. kawasan pengembangan ekonomi lokal di Kecamatan Wonosari, Kecamatan Karangmojo, Kecamatan Playen, Kecamatan Patuk, Kecamatan Semin dan Kecamatan Semanu; dan
- h. kawasan tertinggal di Kecamatan Panggang, Kecamatan Purwosari, Kecamatan Girisubo, Kecamatan Tepus, Kecamatan Gedangsari dan Kecamatan Ngawen.

**Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang
Bangunan Gedung**

Pasal 14

- 1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota.
- 2) Perhitungan KDB dan KLB wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
 - b. Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,2 m (satu koma dua) di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus per seratus);
 - c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 m (satu koma dua) di atas lantai ruangan dihitung 50 % (limapuluh per seratus), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh per seratus) dari luas denah yang diperhitungkan;
 - d. Overstek atap (konsul/tritisan) yang melebihi lebar 1,5 m (satu koma lima) maka luas mendatar overstek atap tersebut dianggap sebagai luas lantai denah penuh 100 % (seratus per seratus);
 - e. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50 % (lima puluh per seratus) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50 % (lima puluh per seratus) terhadap KLB dan tidak melebihi ketinggian yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota;
 - f. Ram dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh per seratus), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh per seratus) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
 - g. Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang Garis Sepadan Pagar (GSP);
 - h. Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total

keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;

- i. Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai;
- j. Mezanin (lantai antara yang terdapat di dalam ruangan) yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh per seratus) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Persyaratan IMB

Pasal 58

- 1) IMB diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- 2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Formulir permohonan IMB yang diisi lengkap dan mencantumkan tanda tangan pemohon, diketahui oleh tetangga, Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Lurah dan Camat;
 - b. Fotocopy KTP pemohon dan atau pemilik bangunan yang masih berlaku;
 - c. Fotocopy sertifikat hak atas tanah atau surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah.
 - d. Surat pernyataan bermaterai cukup bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa yang ditandatangani oleh pemohon, pemilik tanah dan calon pemilik bangunan.
- 1) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Advice planning;
 - b. Gambar rencana arsitektur atau teknis meliputi :
 1. Gambar Tapak Bangunan (site plan) yang meliputi: letak bangunan, akses jalan, parkir, penghijauan/RTH dan lain-lain;
 2. Denah, Tampak Depan dan Tampak Samping;
 3. Rencana Pondasi;
 4. Rencana Atap;

5. Gambar Potongan;
6. Gambar Instalasi dan sanitasi;
7. Gambar Struktur meliputi gambar pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka atap baja;
8. Tanda tangan penanggung jawab gambar;
9. Gambar letak sistem deteksi dan proteksi kebakaran yang disahkan oleh instansi teknis, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
- c. Terhadap ketinggian bangunan yang ketinggian melebihi ketentuan dalam dokumen Perencanaan Kota pada kawasan intensitas tinggi harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan;
- d. Terhadap bangunan cagar budaya, bangunan yang berada di kawasan cagar budaya dan bangunan yang berada pada garis sempadan sungai memerlukan rekomendasi/surat keterangan dari instansi teknis yang berwenang.
- e. Kajian Lingkungan Hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Terhadap permohonan IMB menara telekomunikasi harus dilengkapi:
 1. Berita Acara hasil sosialisasi dan daftar hadir dari warga sekurang-kurangnya dalam radius satu setengah tinggi menara dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
 2. asuransi keselamatan bagi warga sekitar dalam radius tersebut.
- 2) Bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai, bangunan 2 (dua) lantai yang menggunakan bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, bangunan basement, selain syarat teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perlu dilengkapi dengan :
 - a. Perhitungan struktur meliputi : perhitungan pondasi, kolom, balok, tangga, Plat lantai, rangka baja, dan rangka atap baja kecuali baja ringan;
 - b. Hasil penyelidikan tanah,
 - c. Tanda tangan penanggung jawab penghitungan struktur
- 3) Syarat teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) direncanakan dan dilaksanakan oleh orang atau badan yang mempunyai kualifikasi di bidangnya.