

SALINAN

WALI KOTA YOGYAKARTA
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 36 TAHUN 2024
TENTANG
PENERAPAN PERATURAN ZONASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA YOGYAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang Kota Yogyakarta;
- b. bahwa pengendalian rencana tata ruang Kota Yogyakarta dilakukan agar perkembangan pembangunan berjalan secara efektif dan efisien;
- c. bahwa untuk mengimplementasikan ketentuan yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta, perlu dilengkapi ketentuan operasionalisasi pelaksanaannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Penerapan Peraturan Zonasi;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);
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);



MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENERAPAN PERATURAN ZONASI.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali kota ini yang dimaksud dengan:

1. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok atau zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
2. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
3. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang.
4. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan pengendalian Pemanfaatan Ruang.
5. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan Tata Ruang.
6. Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang Tata Ruang wilayah Kota Yogyakarta yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi.
7. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang yang meliputi peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk fungsi budi daya.
8. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
9. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
10. Kawasan Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat KCB adalah satuan Ruang geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri Tata Ruang yang khas.
11. Zona adalah Kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
12. Sub Zona adalah suatu bagian dari Zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada Zona yang bersangkutan.
13. Ketinggian Bangunan adalah ukuran paling tinggi bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu ditunjukkan dengan angka ukuran tinggi bangunan dihitung dari permukaan tanah sampai dengan ujung atap bangunan sebagai dasar ketinggian.
14. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah jarak antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan.
15. Menara adalah bangunan khusus yang berfungsi sebagai sarana penunjang untuk menempatkan peralatan telekomunikasi yang desain atau bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan penyelenggaraan telekomunikasi.



16. Tiang *Microcell* adalah bangunan Menara beserta kelengkapannya untuk menempatkan perangkat telekomunikasi yang memiliki jangkauan pelayanan lebih sempit yang digunakan untuk mencakup area yang tidak terjangkau oleh Menara Telekomunikasi atau bertujuan meningkatkan kapasitas dan kualitas pada area yang padat trafiknya.
17. Orientasi adalah arah hadap dari persil dan/atau bangunan.
18. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai.
19. Forum Penataan Ruang Kota adalah wadah di tingkat Daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam penyelenggaraan Penataan Ruang.
20. Wali Kota adalah Wali Kota Yogyakarta.
21. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan otonom.
22. Daerah adalah Kota Yogyakarta.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Wali Kota ini meliputi penetapan ketentuan:

- a. pandangan bebas;
- b. GSB;
- c. Orientasi dan dominasi fungsi Pemanfaatan Ruang;
- d. Pemanfaatan Ruang pada persil <math><40\text{ m}^2</math> (kurang dari empat puluh meter persegi);
- e. rekomendasi pelampauan ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan
- f. Ketentuan KTB pada bangunan dengan ketinggian > 10 m (lebih dari sepuluh meter)

BAB II PANDANGAN BEBAS

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

Penerapan rencana Ketinggian Bangunan di Daerah pada ruas jalan dengan fungsi paling rendah jalan lokal dan/atau ruas jalan dengan lebar paling sedikit 5 m (lima meter) mempertimbangkan ketentuan pandangan bebas (*sky line*) dengan sudut 45° (empat puluh lima derajat) dari Ruang milik jalan di seberangnya, kecuali pada Kawasan yang diberlakukan pengaturan tersendiri.

Bagian Kedua

Pandangan Bebas berdasarkan Orientasi Persil dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) pandangan bebas (*sky line*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 meliputi:
 - a. persil dan/atau bangunan yang menghadap pada 1 (satu) muka jalan; dan



- b. persil dan/atau bangunan yang menghadap pada ≥ 2 (lebih dari atau sama dengan dua) muka jalan.
- (2) Dalam hal persil dan/atau bangunan yang menghadap pada 1 (satu) muka jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penentuan pandangan bebas mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan.
- (3) Dalam hal persil dan/atau bangunan yang menghadap pada ≥ 2 (lebih dari atau sama dengan dua) muka jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, penentuan pandangan bebas dilakukan dengan mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan utama.
- (4) Penentuan Orientasi persil dan/atau bangunan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasar pada:
 - a. alamat persil dan/atau bangunan;
 - b. akses utama; atau
 - c. fungsi jalan paling tinggi.
- (5) Gambaran teknis metode penentuan pandangan bebas (*sky line*) dengan sudut 45° (empat puluh lima derajat) berdasarkan arah hadap atau Orientasi persil dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Ketiga

Pandangan Bebas pada Kawasan dengan Pengaturan Tersendiri

Pasal 5

- (1) Kawasan yang diberlakukan pengaturan tersendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 meliputi Kawasan:
 - a. sumbu filosofis; dan
 - b. penyangga Pakualaman.
- (2) Selain Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengaturan tersendiri atas ketentuan penerapan rencana Ketinggian Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diberlakukan untuk:
 - a. titik reklame;
 - b. titik Menara;
 - c. Tiang *Microcell*;
 - d. titik Menara rumah ibadah; dan
 - e. *landmark*.

Pasal 6

- (1) Pandangan bebas (*sky line*) pada Kawasan sumbu filosofis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a ditetapkan maksimal 45° (empat puluh lima derajat) yang dihitung dari as jalan.
- (2) Pandangan bebas (*sky line*) pada Kawasan penyangga Pakualaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b ditetapkan maksimal 45° (empat puluh lima derajat) yang dihitung dari batas terluar KCB Pakualaman.



- (3) Batas terluar KCB Pakualaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terdiri atas:
 - a. tembok benteng Pakualaman; atau
 - b. bagian dalam Ruang milik jalan.
- (4) Ruang milik jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan batas terluar KCB Pakualaman yang tidak terdapat tembok benteng Pakualaman meliputi:
 - a. sisi barat KCB Pakualaman; dan
 - b. sisi utara KCB Pakualaman.

Pasal 7

- (1) Pandangan bebas (*sky line*) pada titik reklame, titik Menara, Tiang *Microcell*, titik Menara rumah ibadah dan *landmark* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diberlakukan penetapan sudut maksimal 45° (empat puluh lima derajat).
- (2) Pengecualian penetapan sudut maksimal 45° (empat puluh lima derajat) pada titik reklame, titik Menara, Tiang *Microcell*, titik Menara rumah ibadah dan *landmark* dilakukan dengan memperhatikan estetika Kawasan.

BAB III GARIS SEMPADAN BANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 8

Penentuan GSB berdasarkan pada:

- a. Orientasi Persil dan/atau Bangunan; dan
- b. Bangunan tertentu yang memiliki pengaturan teknis tersendiri.

Bagian Kedua

Garis Sempadan Bangunan Orientasi Persil dan/atau Bangunan

Pasal 9

- (1) GSB berdasarkan Orientasi persil dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a meliputi:
 - a. persil dan/atau bangunan yang menghadap pada 1 (satu) muka jalan; dan
 - b. persil dan/atau bangunan yang menghadap pada ≥ 2 (lebih dari atau sama dengan dua) muka jalan.
- (2) Dalam hal persil dan/atau bangunan yang menghadap pada 1 (satu) muka jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penentuan GSB mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan.
- (3) Dalam hal persil dan/atau bangunan yang menghadap pada ≥ 2 (lebih dari atau sama dengan dua) muka jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, penentuan GSB ditetapkan berdasarkan luas persil.



- (4) Penentuan GSB berdasarkan luas persil pada persil dan/atau bangunan yang menghadap pada ≥ 2 (lebih dari atau sama dengan dua) muka jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku ketentuan:
 - a. persil dengan luas $< 200 \text{ m}^2$ (kurang dari dua ratus meter persegi) maka penentuan GSB mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan utama; dan
 - b. persil dengan luas $\geq 200 \text{ m}^2$ (lebih atau sama dengan dua ratus meter persegi) maka penentuan GSB mengacu pada Orientasi dari seluruh persil dan/atau bangunan yang menghadap jalan.
- (5) Penentuan GSB mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a berdasar pada:
 - a. alamat persil dan/atau bangunan;
 - b. akses utama; atau
 - c. fungsi jalan paling tinggi.
- (6) Gambaran teknis metode penerapan ketentuan GSB yang dibedakan berdasarkan arah hadap atau Orientasi persil dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Ketiga

Garis Sempadan Bangunan pada Bangunan Tertentu yang Memiliki Pengaturan Teknis Tersendiri

Pasal 10

- (1) GSB berdasarkan pada pengaturan tertentu yang memiliki pengaturan teknis tersendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b dikecualikan dari ketentuan dalam RDTR.
- (2) Bangunan tertentu yang memiliki pengaturan teknis tersendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. reklame;
 - b. Menara Telekomunikasi dan/atau Tiang *Microcell*;
 - c. anjungan tunai mandiri;
 - d. gapura;
 - e. pos polisi/keamanan;
 - f. jembatan;
 - g. pagar;
 - h. bangunan pelengkap pada RTH;
 - i. *landmark/signage*;
 - j. bangunan pengelolaan sampah;
 - k. Menara rumah ibadah; dan
 - l. bangunan pada persil yang telah merelakan sebagian tanahnya untuk fasilitas umum/jalan.
- (3) Pengecualian penerapan GSB minimal pada bangunan tertentu yang memiliki pengaturan teknis tersendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhatikan estetika Kawasan.



BAB IV ORIENTASI DAN DOMINASI FUNGSI PEMANFAATAN RUANG

Pasal 11

- (1) Dalam hal batas persil sebagian berada di luar batas Sub Zona pada ketentuan peta rencana Pola Ruang, ketentuan pengaturan persil mengikuti Orientasi dan/atau dominasi fungsi Pemanfaatan Ruang dari persil dan/atau bangunan.
- (2) Ketentuan pengaturan persil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam hal:
 - a. persil menempati ≥ 2 (lebih dari atau sama dengan dua) Sub Zona pada rencana Pola Ruang, pemanfaatannya mengikuti ketentuan Orientasi Pemanfaatan Ruang dari persil dan/atau bangunan; dan
 - b. persil berada pada area blok Kawasan yang berhimpitan dengan sisi ruas jalan dengan fungsi jalan lokal atau jalan lingkungan, pemanfaatannya mengikuti ketentuan dominasi fungsi pada Zona budidaya.

BAB V PEMANFAATAN RUANG PADA PERSIL DENGAN UKURAN DI BAWAH 40 M² (EMPAT PULUH METER PERSEGI)

Pasal 12

- (1) Luas persil minimal untuk kegiatan dengan dominasi hunian yang diatur dalam RDTR ditetapkan seluas 40 m² (empat puluh meter persegi).
- (2) Ketentuan luas persil minimal untuk kegiatan dengan dominasi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk tanah kasultanan dan/atau tanah kadipaten.
- (3) Dalam hal luas persil untuk kegiatan dominasi hunian memiliki luasan <40 m² (kurang dari empat puluh meter persegi) dan berada di luar tanah kasultanan dan/atau tanah kadipaten, harus memenuhi ketentuan:
 - a. kesesuaian Pemanfaatan Ruang, intensitas Pemanfaatan Ruang, dan Ketinggian Bangunan menggunakan *range* luas lahan/tanah yang paling rendah; dan
 - b. melampirkan surat pernyataan bersedia menempati ruang di bawah standar kecukupan minimal.
- (4) Dalam hal luas persil <40 m² (kurang dari empat puluh meter persegi) dengan fungsi kegiatan yang bersifat non-hunian, ketentuan kesesuaian Pemanfaatan Ruang, intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketinggian Bangunan menggunakan *range* luas lahan/tanah yang paling rendah.
- (5) Format surat pernyataan bersedia menempati Ruang di bawah standar kecukupan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB VI REKOMENDASI PELAMPAUAN KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 13

- (1) Setiap orang yang mengajukan permohonan izin pelampauan terhadap ketentuan Pemanfaatan Ruang yang diatur dalam RDTR harus mendapatkan rekomendasi dari Wali Kota.
- (2) Permohonan izin pelampauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dengan melampirkan kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang.



- (3) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan dalam hal:
 - a. Ketinggian Bangunan melebihi 40 (empat puluh) meter;
 - b. Ketinggian Bangunan, luas lantai, dan/atau koefisien lantai bangunan di Zona bonus;
 - c. intensitas pada bangunan eksisting yang akan mengajukan perubahan menyesuaikan aturan RDTR; atau
 - d. ketinggian untuk bangunan khusus.
- (4) Ketinggian untuk bangunan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, meliputi:
 - a. bangunan Menara dan/atau Tiang *Microcell*;
 - b. bangunan Menara rumah ibadah; dan
 - c. *landmark*.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah mendapatkan pertimbangan dari Forum Penataan Ruang Kota.
- (6) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai syarat dalam pengurusan persetujuan bangunan gedung.

BAB VII
KETENTUAN KOEFISIEN TAPAK BANGUNAN
Pasal 14

Ketentuan KTB pada bangunan dengan ketinggian >10 m (lebih dari sepuluh meter) sama dengan KTB bangunan dengan ketinggian ≤10 m (kurang dari atau sama dengan sepuluh meter).

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 15

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 17 Mei 2024

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

SINGGIH RAHARJO

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal 17 Mei 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA YOGYAKARTA,

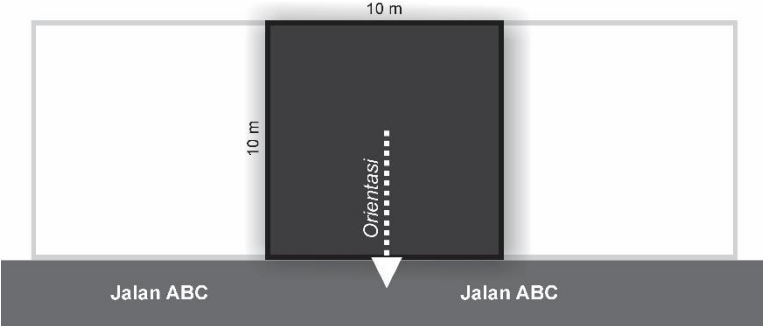
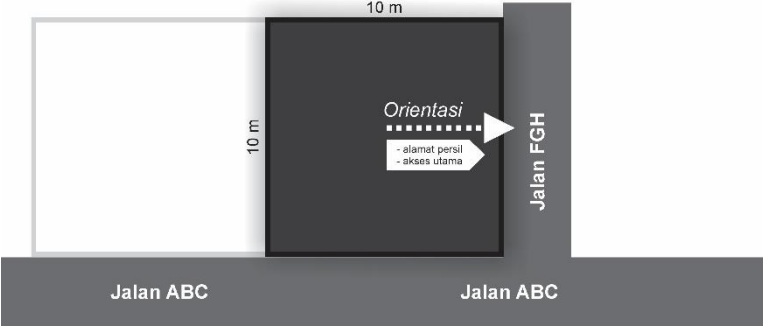
ttd

AMAN YURIADIJAYA
BERITA DAERAH KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024 NOMOR 36



LAMPIRAN I
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 36 TAHUN 2024
TENTANG
PENERAPAN PERATURAN ZONASI

GAMBARAN TEKNIS METODE PENENTUAN PANDANGAN BEBAS (SKY LINE)
DENGAN SUDUT 45° BERDASARKAN ORIENTASI PERSIL/BANGUNAN

No.	Gambaran Teknis	Ketentuan
1	<p>Persil/bangunan dengan 1 muka jalan</p> 	<p>mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan</p>
2	<p>Persil/bangunan dengan ≥ 2 (lebih atau sama dengan dua) muka jalan</p> 	<p>mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan, yang didasarkan pada :</p> <ul style="list-style-type: none">• alamat persil dan/atau bangunan;• akses utama; atau• fungsi jalan paling tinggi.

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

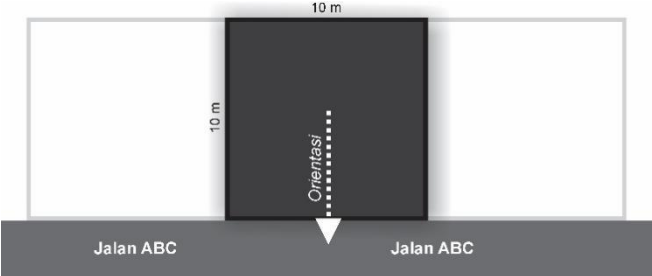
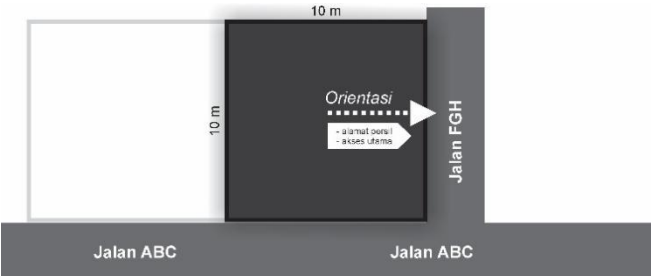
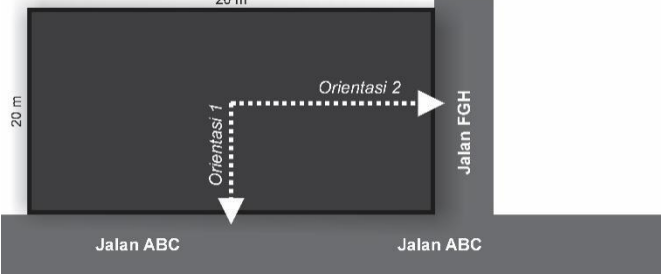
ttd

SINGGIH RAHARJO



LAMPIRAN II
 PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
 NOMOR 36 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENERAPAN PERATURAN ZONASI

GAMBARAN TEKNIS METODE PENERAPAN KETENTUAN GSB BERDASARKAN ORIENTASI PERSIL DAN/ATAU BANGUNAN

No.	Gambaran Teknis	Ketentuan
1	<p>Persil/bangunan dengan 1 muka jalan</p> 	<p>mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan</p>
2	<p>Persil/bangunan dengan ≥ 2 (lebih atau sama dengan dua) muka jalan</p> <p>a. Persil dengan luas $< 200 \text{ m}^2$ (kurang dari dua ratus meter persegi)</p>  <p>b. Persil dengan luas $\geq 200 \text{ m}^2$ (lebih atau sama dengan dua ratus meter persegi)</p> 	<p>mengacu pada Orientasi persil dan/atau bangunan utama, yang ditentukan berdasarkan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • alamat persil /bangunan; • akses utama; atau • fungsi jalan paling tinggi. <p>mengacu pada Orientasi dari seluruh persil/bangunan yang menghadap muka jalan</p>

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

SINGGIH RAHARJO



LAMPIRAN III
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR 36 TAHUN 2024
TENTANG
PENERAPAN PERATURAN ZONASI

FORMAT SURAT PERNYATAAN BERSEDIA MENEMPATI RUANG DI BAWAH
STANDAR KECUKUPAN MINIMAL

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama :
2. Alamat :
3. No KTP :
4. No Telepon :

Menyatakan bahwa saya:

1. Adalah benar pemilik/penguasa tanah/persil dengan sertifikat nomor: terletak diseluas m²;
2. Bersedia menempati ruang di bawah standar kecukupan minimal;
3. Bersedia mematuhi ketentuan kesesuaian pemanfaatan ruang, intensitas pemanfaatan ruang dan ketinggian bangunan menggunakan range luas lahan/tanah yang paling rendah sesuai jenis kegiatan yang diatur dalam rencana tata ruang Kota Yogyakarta.

Apabila dikemudian hari terdapat pernyataan saya yang tidak sesuai, saya bersedia untuk mempertanggungjawabkan sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 20...

Hormat saya,

(Nama terang)

Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA,

ttd

SINGGIH RAHARJO

