



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 51 TAHUN 2014
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 45 TAHUN 2011
TENTANG RENCANA TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN DENPASAR,
BADUNG, GIANYAR, DAN TABANAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang: a. bahwa memperhatikan perkembangan kebijakan strategis nasional dan dinamika internal di Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan, khususnya terkait pemanfaatan ruang di Kawasan Teluk Benoa, sehingga perlu dilakukan revitalisasi;
- b. bahwa Kawasan Teluk Benoa dapat dikembangkan sebagai kawasan yang potensial guna pengembangan kegiatan ekonomi serta sosial budaya dan agama, dengan tetap mempertimbangkan kelestarian fungsi Taman Hutan Raya Ngurah Rai dan pelestarian ekosistem kawasan sekitarnya, serta keberadaan prasarana dan sarana infrastruktur di Kawasan Teluk Benoa;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
4. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 45 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN DENPASAR, BADUNG, GIANYAR, DAN TABANAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 55 ayat (3) huruf a dan ayat (5) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d diubah, sehingga Pasal 55 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 55 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Pasal 55

- (1) Zona L3 yang merupakan kawasan pelestarian alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b dengan tujuan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budi daya, pariwisata, dan rekreasi meliputi:
- a. kawasan dengan ciri khas tertentu, baik di daratan, maupun di perairan; dan
 - b. kawasan yang mempunyai fungsi pokok perlindungan sistem penyangga kehidupan, pengawetan keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa, serta pemanfaatan secara lestari sumber daya alam hayati dan ekosistemnya.
- (2) Zona L3 yang merupakan kawasan pelestarian alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. Taman hutan raya meliputi kawasan pelestarian alam untuk tujuan koleksi tumbuhan dan/atau satwa yang alami atau bukan alami, jenis asli dan/atau bukan jenis asli, yang tidak invasif dan dimanfaatkan untuk kepentingan penelitian, ilmu pengetahuan, pendidikan, menunjang budi daya, budaya, pariwisata, dan rekreasi.
 - b. Taman wisata alam meliputi kawasan pelestarian alam yang dimanfaatkan terutama untuk kepentingan pariwisata alam dan rekreasi.
- (3) Zona L3 yang merupakan kawasan pelestarian alam di Kawasan Perkotaan Sarbagita ditetapkan di:

a. Taman ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

- a. Taman Hutan Raya Ngurah Rai, yang berada di sebagian wilayah Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dan sebagian wilayah Kecamatan Kuta dan Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; dan
 - b. Taman Wisata Alam Sangeh, dengan luas 13 (tiga belas) hektar, yang berada di Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung.
- (4) Zona L3 yang merupakan kawasan konservasi di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf c meliputi:
- a. kawasan yang memiliki ciri khas tertentu yang dilindungi untuk mewujudkan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil secara berkelanjutan; dan
 - b. terdiri atas zona inti, zona pemanfaatan terbatas, dan/atau zona lainnya sesuai dengan peruntukan kawasan.
- (5) Kawasan konservasi di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas:
- a. kawasan konservasi pulau kecil meliputi sebagian Pulau Serangan di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dan Pulau Pudut, di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
 - b. kawasan konservasi perairan di perairan Kawasan Sanur di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagian perairan Kawasan Serangan di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, perairan Kawasan Nusa Dua di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dan perairan Kawasan Kuta di Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;
 - c. kawasan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- c. kawasan konservasi dan perlindungan ekosistem pesisir berupa kawasan hutan pantai berhutan bakau atau mangrove dan kawasan Taman Hutan Raya Ngurah Rai sebagian di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dan sebagian di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
 - d. kawasan konservasi dan perlindungan ekosistem pesisir berupa kawasan perlindungan terumbu karang, di kawasan pesisir Sanur di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagian Pulau Serangan di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Nusa Dua di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Tuban dan Kuta di Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;
 - e. kawasan konservasi maritim, berupa permukiman nelayan, di Kawasan Serangan di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
 - f. kawasan Jimbaran dan kawasan Kedonganan di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; dan
 - g. kawasan konservasi pada kawasan pesisir yang dimanfaatkan untuk kegiatan sosial-budaya dan agama di seluruh pantai tempat penyelenggaraan upacara keagamaan (*melasti*) dan kawasan laut di sekitarnya.
- (6) Zona L3 yang merupakan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf d ditetapkan dengan tujuan untuk melindungi budaya bangsa, dan kepentingan ilmu pengetahuan antara lain berupa peninggalan sejarah, bangunan arkeologi, dan monumen.

(7) Zona L3 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

(7) Zona L3 yang merupakan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan ditetapkan secara menyebar di Kawasan Perkotaan Sarbagita sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Ketentuan Pasal 56 diubah sehingga Pasal 56 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 56

Kawasan budi daya dikelompokkan ke dalam zona budi daya, terdiri atas zona budi daya 1 (Zona B1), zona budi daya 2 (Zona B2), zona budi daya 3 (Zona B3), zona budi daya 4 (Zona B4), zona budi daya 5 (Zona B5), zona budi daya 6 (Zona B6), zona budi daya 7 (Zona B7), dan zona penyangga (Zona P).

3. Diantara Pasal 63 dan Pasal 64 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 63A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 63A

(1) Zona P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan zona perairan pesisir dengan karakteristik kawasan teluk yang berhadapan dengan Zona L3, Zona B1, Zona B2, dan Zona B3 di Kawasan Teluk Benoa, yang menjaga fungsi Zona L3, Zona B1, Zona B2, dan Zona B3 sebagai kawasan pemanfaatan umum yang potensial untuk kegiatan kelautan, perikanan, kepelabuhanan, transportasi, pariwisata, pengembangan ekonomi, permukiman, sosial budaya, dan agama.

(2) Zona P ...

(2) Zona P sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan di perairan pesisir Teluk Benoa yang berada di sebagian



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dan sebagian Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

- (3) Zona P yang berdasarkan ketentuan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditetapkan sebagai Taman Hutan Raya Ngurah Rai, selanjutnya disebut L3/P di sebagian Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, termasuk Pulau Pudut.
- (4) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Ketentuan Pasal 81 ayat (3) diubah sehingga Pasal 81 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 81

- (1) Arahan peraturan zonasi untuk pola ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) huruf c terdiri atas:
 - a. Arahan peraturan zonasi untuk kawasan lindung; dan
 - b. Arahan peraturan zonasi untuk kawasan budi daya.
- (2) Arahan peraturan zonasi untuk kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. Arahan peraturan zonasi untuk Zona L2; dan
 - b. Arahan peraturan zonasi untuk Zona L3.
- (3) Arahan peraturan zonasi untuk kawasan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B1;
 - b. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B2;
 - c. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B3;
 - d. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B4;
 - e. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B5;
 - f. Arahan ...
 - f. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B6;
 - g. Arahan peraturan zonasi untuk Zona B7; dan



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

h. Arahan peraturan zonasi untuk Zona P.

5. Diantara Pasal 101 dan Pasal 102 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 101A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 101A

Arahan peraturan zonasi untuk Zona P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (3) huruf h terdiri atas:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perlindungan dan pelestarian fungsi Taman Hutan Raya Ngurah Rai dan ekosistem mangrove, kelautan, perikanan, kepelabuhanan, transportasi, pariwisata, pengembangan ekonomi, permukiman, sosial budaya, dan agama;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi Zona P;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan untuk tempat pembuangan limbah dan kegiatan yang mengganggu fungsi Zona P;
- d. Penerapan ketentuan di Zona P meliputi:
 1. kegiatan dalam Zona P yang berhadapan dengan Zona L3 dilakukan dengan menjaga fungsi Taman Hutan Raya Ngurah Rai dan ekosistem mangrove serta pendalaman bagian-bagian tertentu dari Teluk;
 2. penyediaan aksesibilitas di dalam kawasan teluk, termasuk ketersediaan alur pelayaran;
 3. pemanfaatan ruang dengan tidak mengganggu keberlanjutan fungsi sistem Daerah Aliran Sungai;
 4. pemanfaatan ruang dilakukan sekurang-kurangnya berjarak 100 (seratus) meter dari Zona L3;
 5. pemanfaatan ...
5. pemanfaatan ruang dengan memperhatikan rencana induk pengembangan Pelabuhan Internasional Benoa,



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

- Bandar Udara Internasional Ngurah Rai, Jalan Bebas Hambatan Serangan-Benoa-Bandar Udara Ngurah Rai-Nusa Dua-Tanjung Benoa, dan fungsi jaringan energi;
6. kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b dapat dilakukan melalui kegiatan revitalisasi termasuk penyelenggaraan reklamasi paling luas 700 (tujuh ratus) hektar dari seluruh Kawasan Teluk Benoa; dan
 7. pemanfaatan ruang untuk mitigasi bencana.
- e. kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 6 melalui penyelenggaraan reklamasi dilakukan dengan:
1. penyediaan ruang terbuka hijau paling kurang 40% dari total luasan pulau hasil reklamasi;
 2. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KDH, KTB, ketinggian bangunan, dan GSB terhadap jalan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 3. pengembangan sentra ekonomi berbasis lingkungan dan budaya Bali;
 4. pengaturan tata letak, bentuk, dan luasan, ditentukan berdasarkan hasil kajian kelayakan lingkungan;
 5. aksesibilitas di dalam kawasan teluk, termasuk ketersediaan alur pelayaran dan alur aliran air antar pulau hasil reklamasi dengan memperhatikan karakteristik lingkungan, kedalaman paling kurang 2 (dua) meter dari titik surut terendah;
 6. perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk kegiatan reklamasi dalam Zona P dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Diantara ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

6. Diantara Bab IX dan Bab X disisipkan 1 (satu) Bab, yakni Bab IXA, yang memuat 1 (satu) Pasal diantara Pasal 120 dan Pasal 121 yakni Pasal 120A yang berbunyi sebagai berikut:

BAB IXA
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 120A

- (1) Dalam Zona P dapat dikembangkan sistem pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana: jaringan transportasi, energi, telekomunikasi, sumber daya air, dan prasarana perkotaan guna mendukung pengembangan dan fungsi Zona P yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (2) Sistem jaringan prasarana: jaringan transportasi, energi, telekomunikasi, sumber daya air, dan prasarana perkotaan dapat dikembangkan di Kawasan Perkotaan Sarbagita guna mendukung pengembangan dan fungsi Zona P yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (3) Pengembangan sistem permukiman dan sistem jaringan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengembangan sistem jaringan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikoordinasikan oleh Menteri.
7. Ketentuan Pasal 122 ayat (2) diubah sehingga Pasal 122 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 122 ...

Pasal 122



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

(1) Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, maka:

- a. izin pemanfaatan ruang pada masing-masing daerah yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
- b. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden ini:
 1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin terkait disesuaikan dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini;
 2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, pemanfaatan ruang dilakukan sampai izin terkait habis masa berlakunya dan dilakukan penyesuaian dengan menerapkan rekayasa teknis sesuai dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini; dan
 3. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk menerapkan rekayasa teknis sesuai dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini, atas izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. pemanfaatan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

- c. pemanfaatan ruang yang izinnya sudah habis dan tidak sesuai dengan Peraturan Presiden ini dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini;
- d. pemanfaatan ruang di Kawasan Perkotaan Sarbagita yang diselenggarakan tanpa izin ditentukan sebagai berikut:
 - 1. yang bertentangan dengan ketentuan Peraturan Presiden ini, pemanfaatan ruang yang bersangkutan ditertibkan dan disesuaikan dengan fungsi kawasan dalam rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Presiden ini; dan
 - 2. yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden ini, dipercepat untuk mendapatkan izin yang diperlukan.
- e. masyarakat yang menguasai tanahnya berdasarkan hak adat dan/atau hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang karena rencana tata ruang Kawasan Perkotaan Sarbagita ini pemanfaatannya tidak sesuai lagi, maka penyelesaiannya diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Sepanjang ...

- (2) Sepanjang rencana tata ruang wilayah dan/atau rencana rinci tata ruang berikut peraturan zonasi termasuk ren-



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

cana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil provinsi dan kabupaten/kota di Kawasan Perkotaan Sarbagita belum ditetapkan dan/atau disesuaikan dengan Peraturan Presiden ini, digunakan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan Sarbagita sebagai acuan pemberian izin pemanfaatan ruang.

8. Bagian Keterangan Gambar, Bagian Nomor II-97-2-25-2, dan Bagian Nomor II-97-2-25-4 Peta Pola Ruang Kawasan Perkotaan Sarbagita sebagaimana termuat dalam Lampiran II Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 diubah, sehingga Peta Pola Ruang Kawasan Perkotaan Sarbagita menjadi sebagaimana Lampiran I Peraturan Presiden ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.
9. Indikasi Program Utama Lima Tahunan Arahkan Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan Sarbagita sebagaimana termuat dalam Lampiran III Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 diubah dengan menambahkan indikasi program utama, indikasi lokasi, indikasi sumber pendanaan, indikasi instansi pelaksana, dan indikasi waktu pelaksanaan Perwujudan Pola Ruang untuk Zona P sehingga Indikasi Program Utama Lima Tahunan Arahkan Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan Sarbagita menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Presiden ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

Pasal II

Peraturan Presiden ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Mei 2014
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 3 Juni 2014
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2014 NOMOR 121

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT KABINET RI
Deputi Bidang Perekonomian,
ttd.
Ratih Nurdianti