

TARIF IJIN PERUBAHAN GUNA LAHAN PERKOTAAN SEBAGAI BENTUK KONTROL PELAKSANAAN PENATAAN RUANG KOTA

Oleh **Haryo Winarso**

LAND-use changes have been a common phenomena in Indonesian cities. Some of the changes do improve the physical as well as socio economic conditions of the areas, but, in the absence of sound legal procedure for the changes, mostly harms the environment and the people, creates traffic jam and evicts the low income people. Therefore a new legal procedure for land-use changes should be developed. This article will discuss the "development charge" approach as a legal tool to make land-use change benefits the people, the government and the private sector.

Pendahuluan

Kota-kota besar di Indonesia sejak satu dasa warsa ini telah mengalami perubahan guna lahan yang sangat pesat, perubahan ini akan tetap berlanjut dimasa mendatang, bahkan dalam kecepatan yang lebih tinggi seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang dirasakan di kota-kota besar. Perubahan guna lahan yang terjadi hampir selalu tidak sesuai dengan rencana penggunaan lahan yang telah dituangkan dalam rencana kota. Perubahan seperti ini tidak hanya terjadi di Indonesia saja, David Dowall misalnya menyebutkan bahwa di Bangkok perkembangan kota antara tahun 1974-1984 memerlukan 32 km² tanah pertanian (Dowall dalam Jones G & Ward. Peter: 1992). Dowall juga menyebutkan bahwa perubahan terjadi pula pada kota-kota kecil seperti Katmandu di Nepal dan Bangalore di India.

Perubahan guna lahan yang sering terjadi terutama pada sektor swasta, permintaan lahan untuk keperluan komersial adalah fenomena

yang terjadi di kota-kota besar. Perubahan guna lahan komersial ini tidak hanya terjadi pada daerah pinggiran yang berupa lahan pertanian tetapi juga pada lahan-lahan yang pada mulanya adalah perumahan atau fasilitas umum yang menunjang perumahan. Ini mudah dipahami karena pada dasarnya fasilitas komersial akan selalu mendekati konsumen yang tinggal di perumahan tersebut. Proses perubahan tersebut dapat berupa pembangunan kembali suatu kawasan ataupun perubahan secara inkremental pada jalan-jalan protokol. Permintaan ijin membangun yang tidak sesuai dengan rencana kota adalah suatu kejadian yang biasa, di Singapore misalnya, dengan persyaratan tertentu suatu ijin dapat diberikan untuk pembangunan yang antara lain (Khublali, N., & Yuen Belinda : 1991):

- tidak sesuai dengan penggunaan yang telah ditetapkan dalam Master Plan
- melebihi Plot ratio yang sudah ditentukan dalam Master Plan

Pemberian ijin tersebut berdasarkan pemikiran bahwa tidak semua perubahan guna lahan a-

Haryo Winarso

Staf Pengajar Jurusan Teknik Planologi ITB

kan berdampak negatif, banyak perubahan guna lahan yang menguntungkan dari segi pengembangan kota dan kenaikan pendapatan pemerintah daerah. Namun demikian kecenderungannya adalah perubahan yang tidak teratur. Oleh karenanya peraturan sebagai acuan untuk memberikan ijin perubahan sangat diperlukan karena selama ini belum ada acuan yang baku mengenai tata cara ijin perubahan guna lahan.

Pada dasarnya pemberian ijin perubahan guna lahan harus didasarkan pada pemikiran yang menyeluruh untuk kepentingan masyarakat luas, tidak hanya menguntungkan bagi investor maupun pemerintah daerah saja. Belum adanya peraturan yang baku mengenai tata cara perubahan guna lahan dalam kawasan kota besar menyebabkan perubahan penggunaan lahan tidak memberikan nilai tambah yang merata bagi masyarakat, pemerintah daerah maupun investor.

Nilai tambah yang terjadi akibat perubahan guna lahan seharusnya dapat dinikmati oleh ketiga pelaku dalam arti: masyarakat memperoleh keuntungan berupa perbaikan kualitas lingkungan, pemerintah daerah mendapat keuntungan fiskal, dan investor mendapat keuntungan finansial.

Tulisan ini bertujuan mengulas penggunaan tarif untuk mengatur perubahan guna lahan termasuk perubahan ke arah guna lahan komersial. Beberapa usulan mengenai isi peraturan akan dibahas secara sekilas.

Perlunya Peraturan

Landasan pokok yang mendasari pemikiran peraturan perubahan guna lahan adalah: Pertama, mencegah terjadinya dampak negatif dan dapat mengupayakan sebesar besarnya keuntungan bagi masyarakat dan pemerintah daerah. Kedua, mengoptimalkan peran pihak swasta dan masyarakat yang mempunyai potensi dalam melangsungkan kegiatan komersial sehingga dapat berguna dalam pembangunan kota baik dari segi ekonomi maupun fisik.

Selama ini perubahan guna lahan mudah saja terjadi yang kemudian disahkan pada evaluasi rencana berikutnya. Keadaan ini tentu tidak benar, bahkan sering pula menyulut ketidakpu-

asan masyarakat karena perubahan yang terjadi tidak sesuai dengan rencana yang telah diketahui masyarakat. Perubahan juga mempunyai dampak yang besar terhadap pengeluaran publik, terutama jika perubahan itu adalah untuk guna yang lebih komersial untuk pusat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran dan lain sebagainya.

Perubahan yang memang terjadi itu tentunya harus diatur dalam suatu peraturan yang berlandaskan tiga idiologi yaitu: Untuk melindungi kepentingan pribadi; untuk melindungi kepentingan umum dari kepentingan-kepentingan pribadi; untuk mendorong partisipasi masyarakat dalam menerapkan kepentingan pribadi dan kepentingan umum di depan (McAuslan: 1982).

Dengan peraturan tersebut akan terjadi suatu "Win-Win Situation" yang terbentuk secara legal dan akan sangat berarti bagi masyarakat, pemerintah maupun swasta. Masyarakat tidak dirugikan karena digusur. Pemerintah tidak dirugikan karena harus menambah pengeluaran untuk kemacetan lalu lintas, dan swasta tetap mendapat keuntungan karena mendapatkan lokasi yang baik.

Klasifikasi Penggunaan Lahan

Perubahan mengandung arti berganti dari suatu guna ke guna yang lain. Suatu guna ke guna yang lain tentunya harus mempunyai arti atau pengertian yang jelas terutama secara hukum (legal), sehingga jika dikatakan guna lahan ini adalah untuk perumahan, maka jika dipakai untuk pertokoan berarti sudah berubah.

Karena sampai saat ini belum ada ketentuan yang jelas tentang klasifikasi penggunaan lahan seperti tersebut di atas, maka definisi penggunaan komersial di dalam rencana kota misalnya, dapat diartikan bermacam-macam. Mengingat keadaan itu, maka sebelum suatu peraturan perubahan penggunaan lahan dibuat, sebagai dasar penentuan perubahan harus diketahui atau ditetapkan terlebih dahulu klasifikasi penggunaan lahan, karena dari klasifikasi penggunaan lahan inilah nantinya dapat ditentukan persyaratan teknis maupun prosedural untuk memberikan ijin perubahan guna lahan.

Klasifikasi Penggunaan lahan ini harus mempunyai arti yang berkekuatan hukum, sehingga dapat dengan jelas ditentukan perubahan ke arah mana yang diijinkan tanpa syarat, diijinkan dengan syarat tertentu, tidak diijinkan, atau diijinkan setelah melalui keputusan komite perubahan guna lahan yang dibentuk khusus.

Sebagai contoh, di Singapura, berdasarkan Master Plan klasifikasi Penggunaan lahan adalah sebagai berikut (Singapore Master Plan: Written Statement, 1985): Residential, Commercial, Main Shopping, Hotel, Local Shopping, Mixed Used, Community Building, Administrative Area, Industry, Warehouse, Rural Centre & Settlement, Agriculture, Rural Area, Recreation. Setiap kata ini mempunyai arti yang tegas dan telah disebutkan dalam Master Plan, seperti:

Mixed Used: *Areas reserved for mixed use comprising commercial and non-commercial/residential uses. The intensity, type and composition of uses in such areas shall be determined by the Competent Authority depending on the locality concerned*

sedangkan

Commercial: *Area used or intended to be used mainly for commercial development. The intensity of development shall be controlled by plot ratio.*

Di Indonesia mungkin baru DKI Jakarta saja yang telah mempunyai klasifikasi peruntukan berdasarkan konsep Wisma, Karya, Marga, Suka dan Penyempurna dan dikaitkan dengan kedalaman rencana kota. Namun demikian klasifikasi peruntukan itupun belum disertai suatu definisi yang berkekuatan hukum. Agar lebih jelas, lihat Tabel 1 dan Gambar 2.

Tarif Perubahan Penggunaan Lahan

Sebagai suatu alat kontrol pembangunan, maka pengaturan perubahan penggunaan lahan harus digunakan untuk mendinamiskan fungsi rencana kota, dalam arti dapat mengakomodasikan kecenderungan perubahan akibat *market force* tanpa mengurangi fungsi rencana kota untuk kepentingan masyarakat, pemerintah dan swasta, sehingga perubahan guna lahan

yang terjadi dapat memberikan sebanyak-banyaknya keuntungan bagi masyarakat.

Untuk mencapai tujuan pengaturan yang jelas beberapa butir dibawah ini harus menjadi landasan.

1. Definisi dan Klasifikasi Penggunaan Lahan

Klasifikasi penggunaan lahan harus mempunyai kekuatan hukum yang jelas. dalam hal ini harus ditentukan klasifikasi penggunaan lahan yang jelas pada tingkat RUTRK, RDTRK maupun RTRK.

Beberapa contoh di atas dapat dijadikan dasar dalam menentukan klasifikasi penggunaan lahan. Klasifikasi ini penting karena dengan klasifikasi yang jelas, ijin atau penolakan dapat dengan mudah diberikan.

Sebagai contoh, akan diberikan sebagian klasifikasi penggunaan lahan yang digunakan Pemda DKI sebagai berikut:

Wisma	Karya
Wisma Kecil	Karya Pemerintahan
Wisma Sedang	Karya Perkantoran
Wisma Besar	Karya Perdagangan
Wisma Susun	Karya Industri
Wisma Kantor	Karya Pergudangan
Wisma Flat	Karya Campuran
Wisma Campuran	Karya Industri Taman
Wisma Perdagangan	Karya Pergudangan
Wisma Industri Kecil	Taman
Wisma Taman	Karya Umum Taman
Wisma Susun Taman	

Perubahan dari klasifikasi wisma ke karya misalnya, dapat dilakukan dengan ijin tertulis dari otoritas berwenang dan kemungkinan pembayaran tarif tertentu.

2. Persyaratan Perubahan Penggunaan Lahan

Dalam peraturan perubahan guna lahan harus diberikan persyaratan bersifat prosedural dan persyaratan teknis.

a. Persyaratan Prosedural

Dalam persyaratan prosedural dijelaskan butir-butir untuk peminta ijin atau bagi evaluator (harus ditetapkan suatu komite/badan yang bertugas mengevaluasi perubahan, atau diberikan kekuasaan pada dinas tata kota saja) antara lain sebagai berikut:

Tabel 1
Contoh Peruntukan Lahan

No	RUTR 1:50.000 1:20.000	Rencana Bagian Wilayah Kota (RBWK)	Rencana Terinci Kota (RTK)	Catatan
		Peruntukan	Jenis Peruntukan	
I	WISMA	Perumahan Dengan Fasilitasnya	Wisma Kecil Wisma Sedang Wisma Besar Wisma Susun	
		Campuran Perumahan/ Bangunan Umum	Wisma Kantor	
			Wisma Perdagangan	
		Campuran Perumahan/ Industri Kecil	Wisma Industri Kecil	
		Perumahan Dengan KDB Rendah	Wisma Taman	KDB Maximal 20%
			Wisma Susun Taman	KDB Maximal 20%
II	KARYA	Karya Pemerintahan	Karya Pemerintahan	
		Karya Jasa/Komersial/ Perkantoran	Karya Perkantoran	
			Karya perdagangan	
		Karya Industri/ Pergudangan	Karya Industri	
			Karya Pergudangan	
		Campuran Industri/ Bangunan Umum	Karya Campuran	
Industri/Pergudangan/ Dengan KDB Rendah	Karya Industri Taman	KDB maximal 20%		
	Karya Pergudangan Taman	KDB maximal 20 %		
Bangunan Umum Dengan KDB Rendah	Karya Umum Taman	KDB maximal 20%		
III	MARGA	Marga Jalan	Marga Jalan	
		Marga Jalan Kereta Api	Marga Jalan Kereta Api	
IV	SUKA	Fasilitas Umum	Suka Fasilitas Parkir	
			Suka Fasilitas Terminal	
			Suka Pendidikan	
			Suka Sosial Ibadah	
			Suka Sosial Kesehatan	
			Suka Sosial Budaya	
			Suka Pelayanan Umum	
			Suka Rekreasi olah Raga	
V	PENYEMPURNA	Penyempurna Hijau	Penyempurna Fasilitas Umum	KDB maximal 10%
			Penyempurna Hijau Rekreasi/Olah Raga	KDB maximal 5%
			Penyempurna Hijau Taman	
			Penyempurna Hijau Makam	
		Penyempurna Hijau Umum		
		Penyempurnaan Saluran, Waduk	Penyempurna Saluran Air, Waduk	
Penyempurnaan Tegangan Tinggi	Penyempurna Tegangan Tinggi			

Sumber: Seksi Pedoman Pengembangan Kota-Sub Dinas Strategi Pengembangan Rencana Kota (SPRK)

Bagi Peminta ijin:

- Siapa yang harus mengajukan permohonan perubahan guna lahan
- Bagaimana cara mengajukan permohonan
- Syarat-syarat bagi perubahan antara lain: (i) perubahan tanpa syarat, (ii) perubahan dengan syarat tertentu, (iii) perubahan dengan membayar Development charge, (iv) dan seterusnya
- Apakah peminta ijin boleh menolak keputusan?
- Kemana harus mengadu dan siapa yang memutuskan
- dan seterusnya.

Bagi evaluator (Dinas Tata Kota ataupun dinas/lembaga lain yang berhak):

- Cek terhadap master plan
- Check terhadap kebijaksanaan pemerintah
- Check terhadap departemen/lembaga lain yang terkait (KLH, Perindustrian, Perumahan, Kesehatan, dsb)

b. Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis ini sangat berhubungan dengan departemen teknis yang boleh/berwenang memberikan ijin, misalnya mengenai KDB, KLB, persyaratan kebakaran, persyaratan pencemaran udara, air suara dsb.

c. Tarif perubahan

Penggunaan tarif tertentu untuk mengontrol perubahan guna lahan dikenal dengan nama "development Charge". Tarif seperti ini telah diberlakukan di beberapa negara seperti Inggris dan Singapura. Di Singapura peraturan "Development Charge" diberlakukan sejak 1965. Pada 1980 Tarif yang dikenakan adalah 70% dari pertambahan nilai lahan akibat perubahan peruntukan yang diijinkan. Pada 1991 tarif itu telah disesuaikan menjadi 50% dari perubahan nilai lahan. Di Inggris tarif ini juga berubah sesuai dengan aliran dari pemerintahan (Konservatif atau Buruh).

Tarif perubahan guna lahan ini akan sangat terkait dengan klasifikasi penggunaan yang telah dibakukan, tarif ini dapat dikenakan terhadap perubahan guna la-

han ke arah komersial dalam arti tidak saja fungsinya komersial namun juga bila menjadi lebih komersial karena perubahan KLB dan KDB. Oleh karenanya tarif perubahan ini dapat dikenakan pada perubahan yang akan mengakibatkan harga tanah setelah berubah menjadi lebih mahal dari harga sebelumnya (berdasarkan evaluasi pajak tanah, atau harga pasar).

Pada dasarnya ada tiga cara penentuan tarif, yaitu:

- Berdasar indeks yang besarnya ditentukan berdasarkan perubahan peruntukan
- Berdasar prosentase tertentu dari biaya pembangunan/m² (Development cost/square m)
- Berdasar prosentase perbedaan harga tanah sebelum perubahan dengan harga tanah baru setelah diijinkan perubahan guna

Cara pertama paling mudah, indeks dapat ditentukan berdasarkan kepentingan untuk tidak berubah atau berubah, misalnya jika perubahan yang diminta dari taman menjadi pertokoan, maka indeksnya tinggi (misal 0.8). Namun jika perubahan itu dari toko satu lantai menjadi tiga lantai indeksnya lebih kecil (misal 0.5). Dapat pula indeks itu sangat kecil (misal 0) jika perubahan yang diusulkan untuk kepentingan umum.

Contoh perhitungan dengan indeks adalah sebagai berikut:

*Peruntukan yang ditentukan dalam Master Plan: Perumahan kepadatan tinggi
Perubahan yang diminta: dari perumahan menjadi Shopping centre
Indeks yang ditentukan: 0.9
Harga lahan saat ini : 500.000/m²
Luas perubahan : 1 ha*

*Maka tarif perubahan adalah:
0.9 x Rp. 500.000 x 10.000 =
Rp 4.500.000.000*

Cara kedua juga relatif mudah, hanya saja yang harus dihitung pada waktu permohonan ijin adalah biaya pembangunan/m² (development cost/m²). Yang dimaksud biaya pembangunan adalah biaya yang dikeluarkan untuk : pembebasan tanah, pematangan tanah, konstruksi bangunan, dan biaya lain (overhead + cost of money).

Prosentase ditentukan berdasarkan bentuk perubahan seperti cara pertama, misal perubahan dari perumahan ke shopping centre adalah 50% dari biaya pembangunan per m². Jadi untuk kasus yang sama:

Peruntukan dalam Master Plan: Perumahan kepadatan tinggi

Perubahan yang diminta: dari perumahan menjadi Shopping centre

Prosentase yang ditentukan: 50%

Biaya Pembangunan: diperhitungkan 1.000.000/m²

Luas perubahan: 1 ha

Maka tarif perubahan adalah 50% x Rp. 1.000.000 x 10.000 = Rp. 5.000.000.000

Cara ketiga agak sedikit lebih sulit karena pada cara ini diperlukan teknik estimasi harga lahan yang akan datang. Tarif dihitung berdasarkan prosentase tertentu terhadap selisih harga lama dan harga baru. Untuk kasus yang sama misalnya:

Peruntukan yang ditentukan dalam Master Plan: Perumahan kepadatan tinggi

Perubahan yang diminta: dari perumahan menjadi Shopping centre

Prosentase yang ditentukan: 50%

Harga lahan saat ini: 500.000/m²

luas perubahan: 1 ha

harga lahan jika mendapat ijin perubahan: Rp. 2.000.000/m²

Maka tarif perubahan adalah 50 % x (Rp. 2.000.000 - 500.00) x 10.000 = Rp 7.500.000.000

Pada cara ketiga perkiraan harga setelah perubahan guna lahan harus dilakukan oleh seorang ahli properti.

Kalau ditulis dalam bentuk rumus maka:

cara pertama: $T = I \times hl.t1 \times L$

cara kedua: $T = P \times Bp.t1 \times L$

cara ketiga: $T = P \times \{(hl.t2 - hl.t1) \times L\}$

dengan pengertian:

T = Tarif ijin perubahan

I = Indeks perubahan

P = Prosentase

hl.t1 = harga lahan saat ini

hl.t2 = harga lahan setelah perubahan

Bp.t1 = biaya pembangunan saat ini

L = Luas lahan yang berubah

Penutup

Konsep yang mendasari pengenaan tarif ini adalah "insentif" dan "disinsentif". Insentif diberikan dengan cara perubahan dapat dilakukan tanpa biaya. Sedangkan disinsentif dilakukan dengan pengenaan biaya yang sangat tinggi bagi perubahan yang sebenarnya tidak diinginkan. Dengan cara ini diharapkan jika memang swasta melihat peluang untuk mengubah suatu kawasan perumahan, hanya swasta yang benar bonafid yang akan melaksanakan, sementara itu pemerintah akan mendapatkan pemasukan untuk PAD yang akan dapat digunakan untuk mengatasi masalah yang mungkin timbul akibat perubahan itu.

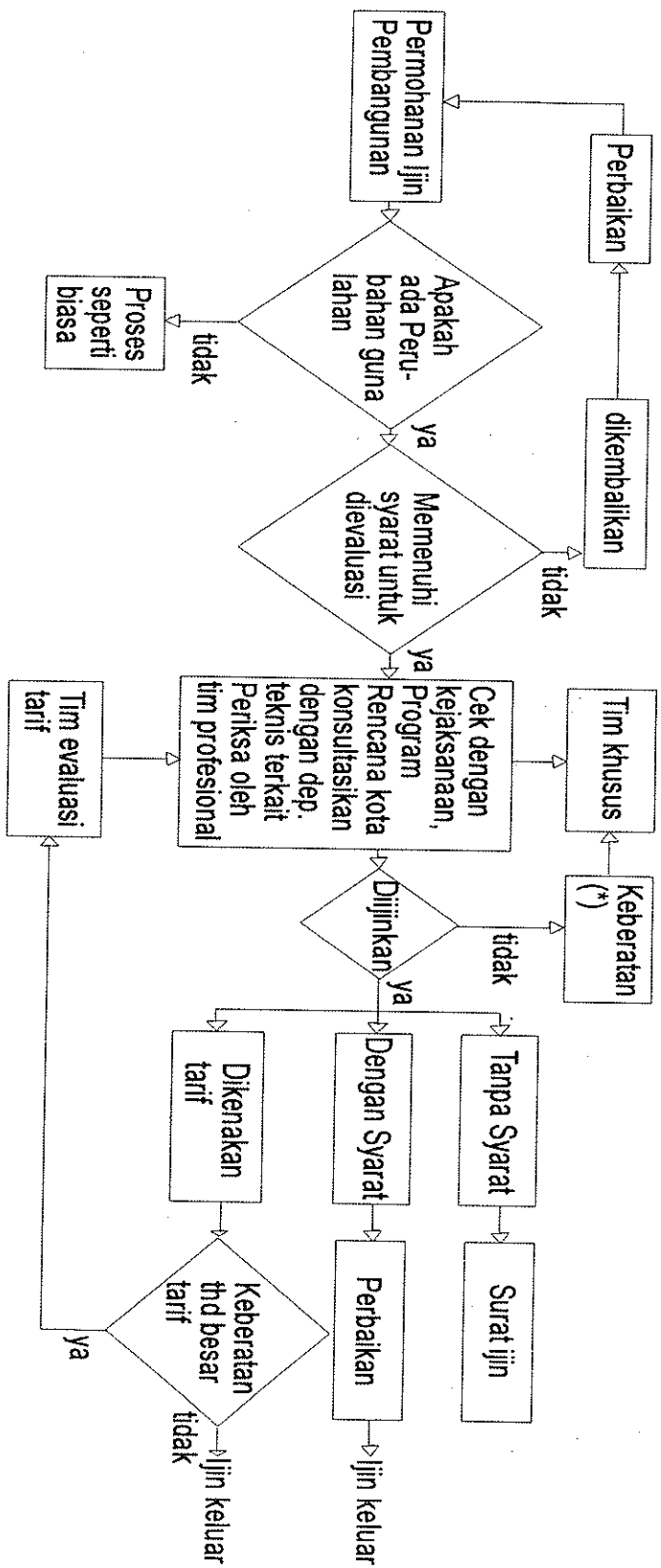
Sistem tarif ini hanya diberikan pada suatu penggunaan yang memang mungkin berubah dengan adanya Rekayasa teknik tertentu. Keputusan untuk menentukan suatu kawasan dapat berubah sebaiknya dilakukan oleh tim profesional yang mampu mengkaji dari berbagai aspek. Pengenaan tarif ini akan menjadikan suatu perubahan yang sering terjadi dapat dikontrol dan dapat mempunyai suatu landasan hukum yang memadai jika peraturan tarif tersebut dibuat dalam bentuk Peraturan Daerah.

Ada pun prosedur legal yang diusulkan dapat digambarkan dalam bagan alir sebagai berikut.

Daftar Pustaka

- Dowall, David E. (1992) "An Overview of the Land-market Assessment Technique" dalam Jones Gareth & Ward, Peter M., eds., *Methodology for land and housing market analysis.*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge
- Khublall N & Yuen Belinda (1991) *Development Control and Planning Law in Singapore.*, Longman Singapore Pbl., Singapore
- McAuslan, Patrick., (1980)., *The Idiology of Planning Law.*, Pergamon Press., Oxford
- Planning Department, Ministry of National Development (1985)., *Master Plan of Singapore: Written Statement*

Diagram
Mekanisme Perijinan untuk Perubahan Penggunaan Lahan



(*) Catatan:
Keberatan hanya boleh dilakukan satu kali

DEVELOPMENT OF ZONED LAND

Main Shopping

Areas used or intended to be used mainly for commercial purposes, where at least the first storey shall be for shopping use. Banks, post offices and travel agent offices can be allowed on the first storey.

Local Shopping

Areas used or intended to be used mainly for residential and local shopping purposes. The amount of floor space for local shopping and related uses within these areas shall be determined by the Competent Authority depending on the locality concerned provided that they shall not exceed 40% of total floor space based on allowable plot ratio, subject to any variance as approved by the Competent Authority.

Hotel

Areas used or intended to be used mainly for hotel development. Shopping and hotel related uses may be considered by the Competent Authority provided that they shall not exceed 40% of the total allowable floor space, subject to any variance as approved by the Competent Authority.

Commercial

Areas used or intended to be used mainly for commercial development. The intensity of development shall be controlled by plot ratio.

Mixed Use

Areas reserved for mixed use comprising commercial and non-commercial/residential uses. The intensity, type and composition of uses in such areas shall be determined by the Competent Authority depending on the locality concerned.

Industry

1. Areas used or intended to be used mainly for industrial purposes.
2. The control on the type and use of building within industrial areas shall differ according to whether the type of industry is categorised as light, general or special. In the control of such development, the Competent Authority shall have regard to the surrounding uses.
3. For any industrial development proposal, floor space for industrial purposes shall not be less than 60% of the total allowable floor space, subject to any variance as approved by the Competent Authority.

Warehouse

Areas used or intended to be used for research and development activities in a conducive environmental setting. The development intensity shall be determined by the Competent Authority.

Residential

1. Areas used or intended to be used mainly for residential development are shown as Permanent or Temporary Residential Zones. It is the intention that new development in Temporary Residential Zone should be for permanent residential buildings.
2. Within the Central Area Map and Town Map, residential development intensity as controlled by density varies from area to area depending on the character of individual area. The quantum of all ancillary or non-residential uses needed for support or management of residential estates such as in condominium development are to be determined by the Competent Authority according to the scale of the residential development.
3. Bungalow areas are intended to preserve and enhance the environment character of such areas by allowing bungalow development only.

Rural Centre and Settlement

1. The Rural Centre and Settlement Zone areas are existing or proposed areas to serve the social and economic well being of the population in the outlying part.
2. It is intended that residential development and uses ancillary to residential use shall be permissible within the areas for Rural Centre & Settlement Zone and applications for permission to develop shall be dealt with on their merits.

Administrative Area

Areas used or intended to be used mainly for administrative purposes by Government and other authorities.

Government Building

Areas used or intended to be used mainly for the development of Government buildings, such as police stations, post offices and public libraries.

Community Building

Areas used or intended to be used mainly for community related facilities such as community centres, cultural theatres and association premises.

Cinema and Amusement Park

Areas used or intended to be used for cinema development or for amusement park purposes.

Hospital and Health Centre

Areas used or intended to be used mainly for medical services such as clinics, medical centres and hospitals.

Other Institutions

Areas used or intended to be used mainly for other institutions such as welfare or charitable homes, training centres and prisons.

Place of Worship

Areas used or intended to be used for religious buildings such as churches, mosques and temples.

Major Utility/Installation

Areas used or intended to be used mainly for public utilities, including water works, sewage disposal works and other public installations such as wireless stations and electric substations. Additional sites for such purposes may be secured by the responsible authority for any locality, where deemed necessary.

Comprehensive Development Area

Areas intended for comprehensive development or redevelopment for the purpose of dealing satisfactorily with conditions of bad lay out or obsolete development or for the purpose of providing for the relocation of population or industry or other uses are shown as Comprehensive Development Area. For purpose of development control, the zonings of such areas prior to the designation of Comprehensive Development Area shall be used as the basis for evaluation and zoning alterations.

Educational Institution

1. Areas used or intended to be used mainly for educational purposes including tertiary education.
2. Where it has not been possible to reserve sufficient sites for school development, it is intended to secure such sites through development control and further detailed planning of the area concerned.

Open Space and Recreation

1. Areas used or intended to be used mainly for open space purposes are shown as Public and Private Open Space Zones. They include coastal recreational areas. It is generally intended that they should not be built on and should be used for parks and

gardens and also for open recreational activities.

2. In addition to Public and Private Open Space Zones, there are areas shown as Recreational Zone. In these areas, it is intended that recreational buildings including recreational clubs and sports complexes may be considered.
3. Where additional sites for open space are deemed necessary, they may be secured by the Competent Authority through the process of development control and further detailed planning of the area concerned.

Water Catchment

Areas used or intended to be used mainly for water collection and related activities. Within the Water Catchment Zone, it is the general intention that no further building operations shall be allowed other than those specifically provided for under the Public Utilities Act.

Green Belt

Areas used or intended to be used mainly for agriculture and for open forms of recreation.

Nature Reserve

areas controlled under the provision of the Nature Reserves Act. Erection of buildings within these areas will not be allowed unless specifically sanctioned by the Nature Reserves Board.

Cemetery

Areas used or intended to be used for burial purposes.

Agriculture

1. Areas used or intended to be used mainly for agricultural purposes.
2. The general intention is to prohibit the erection of buildings not connected with agriculture. Where necessary after consultation with the appropriate Government departments which indicate that a proposed form of development is acceptable in such a zone, the Component Authority may take appropriate action to facilitate such proposed development.

Mineral Workings

1. Areas used or intended to be used mainly for the extraction of mineral deposits and related activities.
2. It is intended that the Competent Authority shall consider and determine on their merits any applications for planning permission to extract minerals in areas not shown as Mineral Workings Zone.

Rural Area

Areas used or intended to be used mainly for rural purposes.

Reserved Site

Areas where the specific use has yet to be determined are shown as Reserved Site. It is the intention that these areas be held over for appropriate development to be determined in relation to the use of the surrounding areas.

Unscheduled Area

Areas within the Additional Planning Areas where no development is envisaged during the planned period. It is intended that these areas will generally remain in their existing use.

Drainage and Water Area

Areas used or intended to be used for drainage purposes, including impounding reservoirs. The notation used to delineate drainage alignment is diagrammatic and is not intended to show their precise alignment or width. They are subject to widening and improvement; the requirements of which are determined by the responsible authority. Additional drainage reserves may be secured by the responsible authority for any locality, where deemed necessary.

Airport/Airfield

The existing Changi International Airport is indicated as Airport/Airfield Zone on the Island Map. Airfields are found in the Special Use Zone. It is intended to impose height restriction around airports/airfields.

Dock/Port Area

Areas used or intended to be used mainly for port and other related activities.

Special Use

Areas used or intended to be used mainly for special purposes.

Car Park/Transport Depot

Areas used or intended to be used mainly for the parking of vehicles.

Mass Rapid Transit Route/Station

The approved Mass Rapid Transit routes and station sites are indicated. The notation shown is diagrammatic and is not intended to show the precise alignment or station location. Buildings along these routes shall be adequately set back as required by the Competent Authority. It is intended that lands around the Mass Rapid Transit stations shall be developed and controlled to complement the functions of these stations.

Railway/Railway Land

Existing rail facilities are shown as Railway/Railway Land Zone

Road

1. The existing and proposed major roads including expressways are indicated where appropriate. The notation used to delineate the route of the roads are diagrammatic and is not intended to show the precise alignment or the width.
2. All roads including their junctions are subject to widening and improvement, the requirements of which shall be prescribed and interpreted by the responsible authority.
3. It is intended to establish buffers along roads in accordance with the requirements as determined by the competent Authority.

Sumber: Planning Department, Ministry of National Development, Republic of Singapore Master Plan of Singapore, 1985: Written Statement