



BUPATI TAPIN

**PERATURAN BUPATI TAPIN
NOMOR 33 TAHUN 2013**

TENTANG

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN KORIDOR HASAN BASRY KOTA RANTAU
KABUPATEN TAPIN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TAPIN,

- Menimbang : a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Koridor Jalan Hasan Basry Kota Rantau dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya untuk mendukung fungsi pusat Pemerintahan Kabupaten Tapin;
- b. bahwa sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tapin, Kawasan Koridor Jalan Hasan Basry merupakan kawasan sebagai jalur utama di Kota Rantau, sehingga dipandang perlu menetapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Koridor Jalan Hasan Basry Kota Rantau, sebagai pendukung Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tapin;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Tapin tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Koridor Jalan Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang

Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
17. Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Daerah Kabupaten Tapin;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Tapin Nomor 05 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Tapin, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tapin Nomor 01 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tapin Nomor 05 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Tapin;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Tapin Nomor 10 Tahun 2012 tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN KORIDOR JALAN HASAN BASRY KOTA RANTAU KABUPATEN TAPIN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah adalah Pemerintah Replublik Indonesia.
2. Daerah adalah Daerah Kabupaten Tapin.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Kabupaten Tapin.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tapin.
5. Bupati adalah Bupati Tapin.
6. Peraturan Bupati adalah ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Tapin berdasarkan kewenangan otonomi yang ada padanya.
7. Bentuk Peraturan Bupati adalah keseluruhan format dan sistematika perumusan Peraturan Bupati dan tahap penamaan sampai dengan penjelasan pasal demi pasal.
8. Pengesahan Peraturan Bupati adalah proses pengkajian dan penetapan peraturan Bupati oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dengan penetapan tersebut Peraturan Bupati dimaksud menjadi mengikat dan mempunyai kekuatan hukum.
9. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
10. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
11. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
12. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.

13. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
14. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tapin.
16. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
17. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
18. Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau adalah kawasan yang akan diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang memiliki wilayah sebagian dari wilayah Kecamatan Tapin Utara yang ditentukan sebagai kawasan koridor jalan utama kota Rantau dalam suatu batas/delineasi wilayah perencanaan dengan Peraturan Bupati.
19. Peruntukan adalah bagian dari kawasan dengan fungsi tertentu.
20. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin, yang selanjutnya disebut RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry adalah panduan bangunan dan lingkungan di Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau.
22. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan

ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

23. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana system pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
24. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
25. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
26. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
27. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
28. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
29. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: zona, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
30. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.

31. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka perbandingan antara luas lantai seluruh bangunan gedung yang dapat dibangun dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
32. Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
33. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, tempat bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
34. Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
35. Rumija adalah ruang milik jalan yang diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, dan penambahan jalur lalu lintas di masa akan datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan yang terdiri dari ruang manfaat jalan dan selajur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.
36. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
37. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hiraki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
38. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
39. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
40. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
41. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.

42. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN LINGKUP

Pasal 2

- (1) RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin merupakan panduan rancang bangun lingkungan/Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin.
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin.
- (3) Lingkup RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin.

BAB III

MATERI POKOK

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)

Bagian Kesatu

Sistematika RTBL

Pasal 3

- (1) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : MAKSUD, TUJUAN DAN LINGKUP

- BAB III : MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
- BAB IV : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
- BAB V : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
- BAB VI : RENCANA INVESTASI
- BAB VII : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA
- BAB VIII : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN
- BAB IX : PENUTUP

- (2) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin dilengkapi dengan Lampiran, Buku Album Peta, Ilustrasi, Gambar Teknis, dan lain-lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Batasan Lokasi Kawasan

Pasal 4

Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin adalah sebagian dari Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau adalah 66,56 Ha (enam puluh enam koma lima puluh enam hektar) dan secara geografis terletak antara 2°32'43"-3°00'43" LS 114°46'13"-115°30'33"BT dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut :

- a. Utara : Jalan Pembangunan dan Jalan Telkom;
- b. Barat : Pasar Rantau;
- c. Selatan : Jalan At-taqwa dan Jalan Penghulu; dan
- d. Timur : Jalan Aroba dan Jalan Datu Nuraya.

BAB IV

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

Pasal 5

- (1) Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tapin Tahun 2013-2017, Visi Pembangunan Kabupaten Tapin adalah :

"Terwujudnya Tapin Mandiri dan Sejahtera yang Agamis"

- (2) Ada tiga kata kunci dalam visi pembangunan Kabupaten Tapin

sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yakni :

- a. Kata "**Tapin Mandiri**", mengandung makna kemampuan riil atau nyata Pemerintah Kabupaten Tapin dan masyarakatnya dalam mengatur dan mengurus kepentingan daerah/rumah tangganya sendiri menurut prakarsa dan aspirasi masyarakat;
 - b. Kata "**Tapin Sejahtera**", mengandung makna suatu tata kehidupan dan penghidupan sosial baik material maupun spiritual yang diliputi oleh rasa keselamatan, kesusilaan dan ketentraman yang memungkinkan bagi setiap masyarakat Kabupaten Tapin untuk mengadakan pemenuhan kebutuhan jasmani, rohani dan sosial yang sebaik-baiknya;
 - c. **Tapin Mandiri dan Sejahtera yang Agamis**, mengandung makna kemampuan riil atau nyata Pemerintah Kabupaten Tapin dan masyarakatnya dalam mengatur dan mengurus kepentingan daerah/rumah tangganya sendiri untuk meningkatkan kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, dan adanya perhatian utama dengan tercukupinya kebutuhan dasar pokok manusia.
- (3) Selaras dengan Visi dan Misi Pembangunan Kabupaten Tapin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Visi Pembangunan di kawasan perencanaan dirumuskan sebagai berikut :

"Terwujudnya Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau sebagai Kawasan yang mendukung terwujudnya masyarakat Mandiri dan Sejahtera yang Agamis"

- (4) Penjelasan Visi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah Kawasan dirancang dengan mempertimbangkan dampak lingkungan; layak, nyaman dan aman untuk ditinggali maupun bekerja; lebih dapat diakses, dan dihuni oleh orang dari berbagai ragam latar budaya, yang memiliki dedikasi tinggi terhadap prinsip-prinsip keberlanjutan (sosial/budaya, lingkungan, dan ekonomi) dengan menerapkan aspek religi dalam pelaksanaannya.
- (5) Adapun Penjelasan Misi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah :
- a. meningkatkan pembinaan keagamaan dengan mengutamakan partisipasi masyarakat di bidang sosial budaya keagamaan;
 - b. mengedepankan prinsip *Good Governance* untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat;
 - c. pengembangan sumber daya manusia berkualitas melalui peningkatan derajat kesehatan dan derajat pendidikan individu dan masyarakat; dan
 - d. pemerataan dan keseimbangan pembangunan secara

berkelanjutan dengan meningkatkan investasi dan pemanfaatan sumber daya alam secara rasional, efektif dan efisien untuk mengurangi kesenjangan antar wilayah dan perluasan lapangan kerja.

- (6) Pengembangan perekonomian yang bertumpu pada perluasan pembangunan infrastruktur perdesaan dan perkotaan untuk pengembangan pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan, dengan penekanan pada peningkatan pendapatan masyarakat.

Bagian Kedua

Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 6

- (1) Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan adalah suatu gagasan perancangan dasar pada skala makro, dari intervensi desain struktur tata bangunan dan lingkungan yang hendak dicapai pada kawasan perencanaan, terkait dengan struktur keruangan yang berintegrasi dengan kawasan sekitarnya secara luas, dan dengan mengintegrasikan seluruh komponen perancangan kawasan yang ada.
- (2) Sesuai dengan fungsinya, Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau memiliki fungsi terpadu sebagai kawasan perkantoran, jasa, layanan publik, dan permukiman kepadatan tinggi.
- (3) Adapun kegiatan yang akan dikembangkan di kawasan perencanaan adalah :
 - a. kegiatan perkantoran Pemerintahan Kabupaten Tapin;
 - b. hunian; dan
 - c. sarana penunjang kehidupan sehari-hari di kawasan perencanaan, meliputi sarana kesehatan, pendidikan, peribadatan, seni-budaya, rekreasi dan olahraga, pemerintahan, transportasi, dan sarana sosial lainnya.

Bagian Ketiga

Konsep Komponen Perancangan Kawasan

Pasal 7

- (1) Konsep Komponen Perancangan Kawasan adalah suatu gagasan perancangan dasar yang dapat merumuskan komponen-komponen perancangan kawasan (peruntukan, intensitas, dan lain lain).

(2) Secara sistematis, konsep mencakup gagasan yang komprehensif dan terintegrasi terhadap komponen-komponen perancangan kawasan, yang meliputi kriteria :

a. struktur peruntukan lahan :

Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah. Komponen penataan meliputi peruntukan lahan makro dan peruntukan lahan mikro, yakni :

1. peruntukan lahan makro kawasan adalah rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada suatu wilayah tertentu yang juga disebut dengan tata guna lahan, peruntukan ini bersifat mutlak karena telah diatur pada ketentuan dalam RTRW;
2. peruntukan lahan mikro kawasan adalah peruntukan lahan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menentukan, pada skala keruangan yang lebih rinci, maka peruntukan lahan mikro kawasan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau adalah permukiman kepadatan tinggi didukung oleh fasilitas niaga dan jasa skala kota.

Peruntukan lahan perlu diarahkan sedemikian rupa sehingga lahan yang ada di wilayah perencanaan dapat mendukung konsep umum yang ingin diciptakan yaitu "*Prestisius dan Religius*".

b. intensitas pemanfaatan lahan :

Citra prestisius dan religius yang ingin diciptakan di wilayah perencanaan akan dicapai dengan mengakomodasi kavling-kavling ukuran besar dengan KDB dan KLB rendah sehingga akan didapati banyak ruang terbuka (hijau) privat yang akan mendukung ruang terbuka hijau yang hendak diciptakan di wilayah perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 18.

c. tata bangunan :

Merupakan produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen : zona, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

d. sistem sirkulasi dan jalur penghubung :

1. sistem jaringan jalan :

Secara umum, pengembangan sistem sirkulasi di wilayah perencanaan mempertimbangkan faktor-faktor berikut :

- a). terintegrasi antara jalur kendaraan, jalur pejalan kaki serta fasilitas-fasilitas parkir dan intermoda;
- b). terintegrasi dengan jaringan jalan dan sistem pergerakan di Jalan Hasan Basry, Jalan Ahmad Yani, Jalan MT Haryono, Jl Rangka Malingkung, Jl. R. Suprpto, Jl. MTQ, Jl. SPG; dan
- c). ruas-ruas jalan perlu ditata secara hirarkhi sesuai dengan kebutuhan sehingga aktivitas pergerakan di ruas jalan dapat berjalan dengan seoptimal mungkin.

Fungsi jalan yang akan dikembangkan di wilayah perencanaan adalah jalan arteri sekunder, jalan kolektor sekunder, jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan.

2. sirkulasi kendaraan :

Konsep rancangan sirkulasi kendaraan adalah sebagai berikut :

- a). semua ruas jalan di wilayah perencanaan digunakan untuk sirkulasi lalu lintas dua arah;
- b). median jalan hanya diberlakukan di jalan arteri primer (pada jalan Hasan Basry) dan digunakan untuk mempertegas pemisahan arus kendaraan yang berlawanan arah guna kepentingan kelancaran lalu lintas;
- c). membedakan secara tegas jalur kendaraan dengan jalur pejalan kaki dengan perbedaan ketinggian dan jalur hijau, serta terintegrasi dengan fasilitas parkir dan pemberhentian kendaraan umum; dan
- d). kendaraan umum hanya dimungkinkan berhenti pada tempat tertentu, yang didukung oleh fasilitas pergantian moda (*halte, shelter*, tempat parkir dan terminal).

3. sirkulasi pejalan kaki :

Semua warga mempunyai hak yang sama dalam penggunaan jalan, untuk itu jalur pejalan kaki didesain sebagai fasilitas penghubung antar bangunan terhadap kegiatan yang masih dalam jarak jangkauan pejalan kaki. Prasarana pejalan kaki ini dapat berupa pedestrian, tempat duduk/istirahat, dan jalur penyeberangan orang (JPO).

- a). secara umum pedestrian dapat diartikan sebagai tempat atau jalur khusus bagi orang yang berjalan kaki. Sedangkan jalur penyeberangan adalah bagian dari fasilitas pejalan kaki yang berpotongan dengan jalur kendaraan, tanpa ada konflik antar keduanya.

Fasilitas ini pada kawasan studi mempunyai fungsi yang beragam, yang meliputi :

- 1). fasilitas pejalan kaki, yang menampung pergerakan manusia berjalan untuk menghubungkan antara fungsi kawasan satu dengan fungsi kawasan lain;
 - 2). unsur keindahan kota, melalui korelasi antara pedestrian dengan elemen pendukungnya antara lain: lampu penerangan, gardu telepon umum, bangku duduk, papan pengumuman, tempat sampah, *shelter* bus, rambu lalu lintas, dan elemen pendukung lainnya; dan
 - 3). media interaksi sosial, yang memberikan kesempatan kepada warga kota untuk bertemu.
- b). konsep rancangan pedestrian di wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 18, adalah sebagai berikut :
- 1). pedestrian dialokasikan di sepanjang kiri kanan jalan arteri sekunder dan lokal primer;
 - 2). pedestrian di tepi Jalan lingkungan menjadi satu dengan jalur hijau tepi jalan, bagian dari tata hijau lingkungan;
 - 3). pedestrian diupayakan berada dalam keteduhan atap maupun pohon guna kenyamanan pejalan kaki;
 - 4). pedestrian tidak diperkenankan untuk kegiatan lain (pedagang kaki lima, perletakan barang);
 - 5). rambu-rambu, tiang listrik, reklame, dan pohon ditempatkan pada bagian yang tidak mengganggu pejalan kaki; dan
 - 6). pada pedestrian yang bagian bawahnya dilewati saluran drainase (drainase tertutup), pada jarak 6 meter diberi lubang control untuk pemeliharaan yang dilengkapi tutup yang bisa dibuka.
- c). pada jalur penyeberangan jalan berupa fasilitas *zebra cross*, konsep rancangan adalah sebagai berikut :
- 1). penempatan jalur penyeberangan berada pada area yang mempunyai jumlah penyeberangan signifikan, yaitu menghubungkan fungsi-fungsi kegiatan yang dipotong oleh jalur kendaraan yang padat;
 - 2). berkesinambungan dengan jalur pedestrian dan fasilitas intermoda; dan
 - 3). memberi kenyamanan dan keamanan pada penyeberangan dengan dilengkapi dengan sistem tanda.

4. sarana transit :

Sarana transit dapat berupa terminal angkutan umum ataupun halte. Terminal angkutan umum tidak dialokasikan di wilayah perencanaan. Sarana transit yang dialokasikan di wilayah perencanaan adalah halte. Keberadaan halte atau tempat pemberhentian angkutan umum sangat diperlukan untuk kemudahan dan keteraturan pengoperasian angkutan umum.

5. tempat parkir :

Tempat parkir, sebagai salah satu unsur penting dalam sistem sirkulasi kota, akan menentukan hidup tidaknya suatu kawasan fungsional. Kemudahan parkir merupakan salah satu daya tarik kegiatan usaha komersial. Selain itu, apabila penyediaan tempat parkir tidak direncanakan dengan baik akan mengakibatkan terganggunya kegiatan *street level*, baik secara visual maupun fungsional.

Oleh sebab itu, konsep rancangan elemen tempat parkir yang diusulkan adalah sebagai berikut :

- a). desain tempat parkir khusus (*off street*) yang aman dan nyaman sehingga menarik pengguna mobil untuk parkir dalam jumlah besar;
- b). parkir *on street* diutamakan digunakan pada kegiatan yang tidak terlalu banyak menarik pelaku dan pada wilayah yang memiliki keterbatasan lahan dan/atau bersifat darurat;
- c). solusi bahan perkerasan parkir memakai elemen yang ramah lingkungan dan mampu menyerap air permukaan.

6. jalur pelayanan lingkungan :

Setiap bagian wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 harus dapat dijangkau oleh kendaraan yang bertugas melayani lingkungan, antara lain kendaraan truk sampah, mobil tinja, dan terutama mobil pemadam kebakaran. Untuk itu, ruang milik jalan (*rumija*) di wilayah perencanaan direncanakan cukup lebar (minimal 10 meter) dengan rumija 6 meter sehingga dapat digunakan untuk papasan mobil. Ruas-ruas jalan juga harus saling berkesinambungan, tidak ada jalan buntu sehingga dalam kondisi darurat tetap tersedia jalan alternatif untuk menjangkau suatu area jika terjadi gangguan lalu lintas di dekatnya.

7. sistem jalur penghubung :

Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (*pedestrian linkage*), yaitu rancangan sistem jaringan berbagai jalur penghubung yang memungkinkan menembus beberapa bangunan atau pun beberapa kavling tertentu dan dimanfaatkan bagi kepentingan jalur publik. Jalur penghubung terpadu ini dibutuhkan terutama pada daerah dengan intensitas kegiatan tinggi dan beragam,

seperti pada area komersial atau area fungsi campuran (*mixed-used*). Jalur penghubung terpadu harus dapat memberikan kemudahan aksesibilitas bagi pejalan kaki. Sistem jalur penghubung dapat pula berupa jembatan penyeberangan atau terowongan dengan fungsi pertokoan di kanan-kirinya.

e. sistem ruang terbuka dan tata hijau :

Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan ruang yang tidak terbangun, fungsi ruang terbuka hijau didasarkan kepada tujuan dasar pembentukan ruang terbuka hijau kota yaitu meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan dalam kota dengan sasaran yang ingin dicapai adalah memaksimalkan tingkat kesejahteraan warga kota dengan menciptakan lingkungan yang lebih baik, lebih sehat, lebih menyenangkan dan lebih menarik.

f. tata kualitas lingkungan :

Tata lingkungan yang berkualitas baik dapat diupayakan dengan mempertahankan potensi alam yang ada terhadap lingkungan dalam kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18, dengan pembangunan lingkungan hunian yang bertema "*Jaringan Hijau Yang Alami*" diterapkan. Artinya akan diperoleh kontinuitas koridor hijau diantara kawasan permukiman yang terintegrasi dengan kondisi jalan yang nyaman untuk dilalui, menyediakan area pejalan kaki dan sepeda yang diharapkan merupakan cara baru untuk menjelajahi kawasan perencanaan.

Koridor hijau dapat berupa hutan kawasan maupun taman asri berbungaan yang tersebar dalam beberapa Zona. Koridor hijau ini berfungsi untuk menciptakan keindahan lingkungan dan berperan sebagai taman lingkungan yang aktif yang penghuni dapat mememanfaatkannya untuk bermain, berkomunikasi, berolahraga, dan lain-lain.

g. sistem prasarana dan utilitas lingkungan :

1. fasilitas lingkungan :

Sarana (fasilitas) lingkungan disediakan secara proporsional sesuai dengan jumlah penduduk yang dilayani. Fasilitas yang perlu disediakan antara lain fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, peribadatan, perkantoran lingkungan dan gedung pertemuan lingkungan, serta fasilitas rekreasi-olahraga.

2. prasarana (utilitas) lingkungan :

Prasarana yang perlu disediakan di wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 antara lain listrik, air bersih, telekomunikasi, sanitasi (persampahan dan limbah), serta drainasi lingkungan. Secara fisik, penyediaan prasarana lingkungan ini tidak boleh mengganggu kualitas fisik lingkungan, misalnya dari aspek visual, bau, kebisingan, dan sebagainya. Utilitas

lingkungan yang direncanakan di wilayah perencanaan merupakan satu kesatuan (sistemik) dengan utilitas kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapin dan wilayah yang lebih luas.

h. pelestarian bangunan dan lingkungan :

Material dan konsep dalam pembuatan rumah hendaknya disesuaikan dengan tema *Go Green* atau semangat *Back To Nature*, diantaranya dengan menerapkan konsep “*Rumah Ramah Lingkungan*”.

Pada dasarnya rumah ramah lingkungan menerapkan konsep rumah hemat energi. Banyak memanfaatkan pengudaraan alami dan pencahayaan alami. Desain rumah sedemikian rupa sehingga tidak sepenuhnya bergantung pada AC dan lampu.

Bagian Keempat

Zona Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

Pasal 8

Zona pengembangan kawasan dan program penanganannya, terdiri dari :

a. Zona 1 (Segmen A) :

Pengembangan Kawasan : Tema Kawasan Perdagangan & Jasa, Pendidikan, Permukiman, dan RTH.

Program Penanganan :

- I-1 Program Penataan Pasar Rantau;
- I-2 Program Penataan Permukiman di Tepi Sungai Tapin;
- I-3 Program Penataan dan Peningkatan RTH;
- I-4 Penyusunan DED Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);
- I-5 Penyusunan Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);
- I-6 Pembangunan Sistem Proteksi Kebakaran.

b. Zona 2 (Segmen B) :

Pengembangan Kawasan: Tema Kawasan Perkantoran, Fasilitas Umum dan Sosial,Perdagangan dan Jasa, dan RTH.

Program Penanganan :

- II-1 Program Penataan Fasad Bangunan milik Pemerintah;
- II-2 Program Penataan dan Peningkatan Vegetasi Jalur Hijau;
- II-3 Program Penataan RTH Taman Dwi Darma;
- II-4 Penyusunan DED Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);
- II-5 Penyusunan Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);

II-6 Pembangunan Sistem Proteksi Kebakaran.

c. Zona 3 (Segmen C) :

Pengembangan Kawasan : Tema Kawasan Perkantoran Pemerintah, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, dan Permukiman.

Program Penanganan:

III-1 Program penataan Fasad Bangunan milik Pemerintah;

III-2 Program Penataan dan Peningkatan Vegetasi Jalur Hijau;

III-3 Penyusunan DED Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);

III-4 Penyusunan Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);

III-5 Pembangunan Sistem Proteksi Kebakaran.

d. Zona 4 (Segmen D) :

Pengembangan Kawasan: Tema Kawasan Perkantoran Pemerintah, Perdagangan dan Jasa, Permukiman, dan RTH

Program Penanganan :

IV-1 Program Penyusunan DED Kawasan Perkantoran Kabupaten Tapin;

IV-2 Program Pembangunan Kawasan Perkantoran Kabupaten Tapin;

IV-3 Program Penyusunan DED Hutan Kota;

IV-4 Program Pembangunan Hutan Kota;

IV-5 Program Penataan dan Peningkatan Vegetasi Jalur Hijau;

IV-6 Penyusunan DED Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU) ;

IV-7 Penyusunan Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);

IV-8 Pembangunan Sistem Proteksi Kebakaran.

e. Zona 5 (Segmen E) :

Pengembangan Kawasan: Tema Kawasan Perkantoran, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Peribadatan, dan Kawasan Permukiman.

Program Penanganan:

V-1 Program Penataan Muka Bangunan;

V-2 Program Peningkatan Street Furniture;

V-3 Program Penataan dan Peningkatan Vegetasi Jalur Hijau;

V-4 Penyusunan DED Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);

V-5 Penyusunan Prasarana Sarana Utilitas Lingkungan (PSU);

V-6 Pembangunan Sistem Proteksi Kebakaran.

BAB V

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Pasal 9

Materi Pokok Rencana Umum dan Panduan Rancangan terdiri dari 11 (sebelas) bagian, yakni sebagai berikut :

- a. Bagian Kesatu : Struktur Peruntukan Lahan;
- b. Bagian Kedua : Rencana Perpetakan;
- c. Bagian Ketiga : Rencana Tapak;
- d. Bagian Keempat : Intensitas Pemanfaatan lahan;
- e. Bagian Kelima : Tata Bangunan;
- f. Bagian Keenam : Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung;
- g. Bagian Ketujuh : Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan;
- h. Bagian Kedelapan : Ruang Terbuka dan Tata Hijau;
- i. Bagian Kesembilan : Tata Informasi dan Wajah Jalan;
- j. Bagian Kesepuluh : Batas Halaman dan Pagar;
- k. Bagian Kesebelas : Mitigasi Bencana;

Bagian Kesatu

Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 10

- (1) Zona 1 (Segmen A), dengan luas area adalah 4,54 Ha. :
 - a. zona ini diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan Perdagangan & Jasa, Pendidikan, Permukiman, dan RTH;
 - b. zona lingkungan ini dibatasi oleh sebagian Sungai Tapin di sebelah utara dan timur, Jl. Pelita di sebelah timur dan Jl. At-Taqwa di sebelah selatan.
- (2) Zona 2 (Segmen B), dengan luas area adalah 16,7 Ha. :
 - a. rencana peruntukan lahan pada Zona ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran Pemerintah, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, dan Permukiman;
 - b. zona lingkungan ini dibatasi oleh Jl. Pembangunan di sebelah utara, Jl. Telkom di sebelah timur, sebagian Jl. Rangda Malingkung di sebelah selatan, dan Jl. SPG dan sebagian Jl. Pelita di sebelah barat.

- (3) Zona 3 (Segmen C), dengan luas area Zona adalah 12,4 Ha. :
- a. rencana peruntukan lahan pada Zona ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran Pemerintah, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, dan Permukiman;
 - b. zona lingkungan ini dibatasi sebagian Jl. Hasan Basry di sebelah utara, Jl. MTQ di sebelah timur, dan Jl. SPG di sebelah selatan, Jl. R. Suprpto di sebelah barat.
- (4) Zona 4 (Segmen D), dengan luas area Zona adalah 25,8 Ha. :
- a. rencana peruntukan lahan pada Zona ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran Pemerintah, Perdagangan dan Jasa, Permukiman, dan RTH;
 - b. zona lingkungan ini dibatasi sebagian Jl. Hasan Basry di sebelah utara, Jl. Baypass di sebelah timur, sebagian Jl. Penghulu di sebelah selatan, dan Jl. MTQ di sebelah barat.
- (5) Zona 5 (Segmen 5), dengan luas area Zona adalah 7,12 Ha. :
- a. rencana peruntukan lahan pada Zona ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Peribadatan, dan Kawasan Permukiman.
 - b. zona lingkungan ini dibatasi sebagian Jl. Telaga Padi dan Jalan A yani di sebelah utara, Jl. A. Yani di sebelah timur, sebagian Jl. Baypass di sebelah selatan, dan Jl. Datu Suban di sebelah barat.

Bagian Kedua

Rencana Perpetakan

Pasal 11

Rencana perpetakan lahan pada Kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 dapat dibedakan menjadi dua, yaitu perpetakan tanah berupa sistem deret yang terdiri dari gabungan beberapa persil, misalnya persil untuk Ruko (Rumah-Toko) yang terdapat pada setiap koridor jalan kolektor dan sistem kavling/persil yakni per satuan kavling atau kavling tunggal yang sudah ada di permukiman pada Zona 1, Zona 3, Zona 4, dan Zona 5, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 10.

Bagian Ketiga
Rencana Tapak

Pasal 12

Rencana tapak pada kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat angka 18, secara umum tidak banyak mengalami perubahan, yaitu sebagai kawasan pusat kota, namun untuk menunjang peranannya sebagai kawasan pusat kota maka perlu diciptakan suatu karakter khas pada masing-masing Zona perencanaan, hal yang dapat dilakukan adalah :

- a. jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian Zona, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya;
- b. membentuk jaringan *pedestrian way* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta *Pedestrian Freedom*;
- c. membentuk jaringan jalan untuk pensepeda pada setiap hari minggu pagi dengan diberlakukan “*Car Free Day*” di jalan di sekitar lapangan Dwi Darma dan Kawasan Rantau Baru;
- d. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *Building Alignment* yang serasi;
- e. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *Roof-Line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *Closure*;
- f. untuk memperkuat persimpangan jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder dengan jalan arteri sekunder pada kawasan perencanaan dapat dibuat ‘node’ pada bundaran jalan (*Round About*) dengan pembedaan material permukaan jalan dan dibuat dengan pola yang menarik; dan
- g. memberikan *link* antar bangunan berupa *pedestrian shelter*/koridor/arkade bagi pejalan kaki sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang *pedestrian friendly*.

Bagian Keempat
Intensitas Pemanfaatan lahan

Pasal 13

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan lahan fungsi utama kawasan bagi kawasan permukiman dalam Zona 1, Zona 2, Zona 3, dan, Zona 5, yang dengan kepadatan tinggi, yakni :
 - a. kawasan perumahan dengan bentuk bangunan permanen;
 - b. luas kavling minimal 160 (seratus enam puluh) meter persegi;
 - c. lebar jalan masuk minimal 10 (sepuluh) meter;
 - d. lebar jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter;

- e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 90% (delapan puluh persen);
 - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,8 (satu koma delapan);
 - g. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai;
 - h. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 20% (sepuluh persen);
 - i. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap sungai tidak bertanggung minimal 10 (sepuluh) meter;
 - j. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dari as jalan lingkungan, atau 4 (empat) meter dari pagar batas kavling.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan lahan untuk fungsi utama kawasan bagi kawasan perkantoran Pemerintah Kabupaten Tapin dan perkantoran swasta yang terletak di dalam Zona 2, Zona 3, Zona 4, dan Zona 5 dengan kepadatan rendah, yakni :
- a. kawasan perkantoran dengan bentuk bangunan permanen dengan merujuk secara kontekstual arsitektur tradisional Banjar;
 - b. luas kavling minimal 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi;
 - c. lebar jalan masuk minimal 10 (sepuluh) meter;
 - d. lebar jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter;
 - e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen);
 - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,8 (dua koma delapan);
 - g. ketinggian bangunan maksimal 4 (empat) lantai;
 - h. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 20% (dua puluh persen);
 - i. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap sungai tidak bertanggung minimal 10 (sepuluh) meter;
 - j. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dari as jalan lingkungan, atau 4 (empat) meter dari pagar batas kavling.
- (3) Sedangkan ketentuan intensitas pemanfaatan lahan untuk fungsi utama kawasan bagi kawasan perdagangan dan jasa termasuk Rumah-Toko (Ruko) yang terletak di dalam Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4, dan Zona 5 dengan kepadatan rendah, yakni:
- a. kawasan perdagangan dan jasa termasuk rumah-toko (Ruko) dengan bentuk bangunan permanen;
 - b. luas kavling tunggal atau luas kavling deret dalam Zona ruko minimal 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi;
 - c. lebar jalan masuk minimal 10 (sepuluh) meter;
 - d. lebar jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter;

- e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 80% (enam puluh persen);
 - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,8(dua koma delapan);
 - g. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai;
 - h. koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10% (dua puluh persen);
 - i. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap sungai tidak bertanggul minimal 10 (sepuluh) meter;
 - j. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dari as jalan lingkungan, atau 4 (empat) meter dari pagar batas kavling.
- (4) Ketinggian bangunan pada Zona 1 adalah 1-3 lantai (3-9 meter) tidak termasuk lantai panggung dengan tinggi puncak bangunan 15 (lima belas) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah, dan bangunan monumental.
- (5) Ketinggian bangunan pada Zona 2 adalah 1-4 lantai (3-15 meter) tidak termasuk lantai panggung dengan tinggi puncak bangunan 20 (dua puluh) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah, dan bangunan monumental.
- (6) Ketinggian bangunan pada Zona 3 adalah 1-3 lantai (3-9 meter) tidak termasuk lantai panggung dengan tinggi puncak bangunan 15 (lima belas) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah, dan bangunan monumental.
- (7) Ketinggian bangunan pada Zona 4 adalah 1-4 lantai (3-15 meter) tidak termasuk lantai panggung dengan tinggi puncak bangunan 20 (dua puluh) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah, dan bangunan monumental.
- (8) Ketinggian bangunan pada Zona 5 adalah 1-3 lantai (3-9 meter) tidak termasuk lantai panggung dengan tinggi puncak bangunan 15 (lima belas) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah, dan bangunan monumental.

Bagian Kelima

Tata Bangunan

Pasal 14

- (1) Garis Sempadan Muka Bangunan pada Koridor A Jalan Hasan Basry 15 (lima belas) Meter.
- (2) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor B Jalan A Yani minimal 8 (delapan) Meter.
- (3) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor C Jalan MT Haryono minimal 8 (delapan) Meter.

- (4) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor D Jalan R Suprpto minimal 6 (enam) Meter.
- (5) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor E Jalan MTQ minimal 8 (delapan) Meter.
- (6) Garis Sempadan Muka Bangunan koridor F Jalan Rangda Malingkung 8 (delapan) Meter.
- (7) Garis Sempadan Muka Bangunan koridor Jalan Pelita minimal 6 (enam) Meter.
- (8) Garis Sempadan Muka Bangunan koridor K Jalan Aroba minimal 6 (enam) Meter.
- (9) Garis Sempada Muka Bangunan koridor L Jalan SPG minimal 6 (enam) Meter.

Pasal 15

Untuk kavling berukuran besar (minimal 400 M²) sempadan samping dan belakang bangunan ditentukan minimal selebar 3 (tiga) meter, sedangkan pada setiap penambahan lantai jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 (nol koma lima) meter dari jarak bebas lantai di bawahnya, hal ini bertujuan untuk menjaga penghawaan dan pencahayaan masing-masing bangunan dan keamanan dan keselamatan bangunan. Selain itu ruang tersebut dapat digunakan untuk jalur sirkulasi internal kavling dan jalur darurat apabila terjadi kebakaran.

Pasal 16

Garis sempadan Sungai Tapin ditetapkan sebesar ± 10 (sepuluh) Meter dari tepi kiri-kanan tepi Sungai Tapin.

Paragraf 1

Elevasi/Peil Dasar Bangunan

Pasal 17

- (1) Elevasi atau peil lantai dasar bangunan secara umum ditentukan oleh keadaan tanah eksisting dan sekitar, jika tanah eksisting dan sekitar relatif datar atau landai (kemiringannya kurang dari 10 %), maka ketentuan peil lantai dasar bangunan adalah sebagai berikut :
 - a. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan terutama banjir;
 - b. ketinggian maksimal 1,2 (satu koma dua) Meter dari tinggi rata-rata tanah pekarangan;

- c. ketinggian minimal 15 (lima belas) cm dari titik tertinggi pekarangan;
 - d. minimal 25 (dua puluh lima) cm di atas titik tertinggi dari puncak/sumbu jalan tertinggi yang berada di depan pekarangan (*site*).
- (2) Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 50 (lima puluh) cm ditentukan bagi seluruh bangunan pada kavling ruko, ketentuan ini dibuat untuk kepentingan pejalan kaki dengan tujuan untuk memberikan kedekatan secara fisik dan visual dengan bangunan yang dikunjungi atau dilewati.
 - (3) Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 75 (tujuh puluh lima) cm ditentukan bagi seluruh bangunan pada kavling hunian rumah deret dengan tujuan agar tercipta perbedaan yang jelas antara ruang dalam dan ruang luar hunian sehingga konsep privat-publik dapat terjaga sehingga fungsi hunian sebagai tempat tinggal dapat berjalan dengan baik.
 - (4) Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 100 (seratus) cm ditentukan bagi :
 - a. seluruh bangunan pada zona bangunan khusus yang terdiri atas bangunan sudut dan bangunan sayap/pendamping bangunan sudut;
 - b. bangunan peribadatan;
 - c. seluruh bangunan pada area komersial.

Paragraf 2

Orientasi Bangunan

Pasal 18

- (1) Orientasi bangunan di sepanjang koridor ini ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan.
- (2) Bangunan yang terletak di atas kavling yang miring terhadap jalan tetap dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan.
- (3) Untuk bangunan berada di sisi persimpangan jalan atau bangunan sudut di anjurkan untuk menghadap ke dua arah jalan.
- (4) Secara detail rencana orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. bagian belakang bangunan yang berbatasan dengan permukiman, orientasinya juga harus diarahkan ke permukiman. Artinya, pada bagian tersebut harus dibuat rancangan dengan akses dan bukaan menghadap ke arah permukiman. Tidak diperkenankan membuat tembok masif atau pagar yang membelakangi permukiman tersebut;
- b. bangunan yang dikelilingi oleh jalan, maka orientasinya diarahkan ke masing-masing jalan yang mengelilinginya;
- c. bangunan-bangunan yang diarahkan sebagai identity di pertemuan jalan, orientasi bangunan dan atap bangunannya agar dipertimbangkan terhadap kesatuan komposisi bangunan dan ruang luar di sekitar pertemuan jalan tersebut;
- d. arah pandangan suatu orientasi, sedapat mungkin mengarah pada tempat-tempat yang penting atau ramai dikunjungi masyarakat. Jadi, tidak hanya jalan-jalan utama yang terletak di depan bangunan saja yang bisa dijadikan arah orientasi, tetapi lokasi lain yang memiliki potensi untuk dijadikan sebagai media orientasi juga dapat digunakan.

Paragraf 3

Bentuk Dasar Bangunan

Pasal 19

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi, baik segi kebutuhan ruangnya sendiri ataupun dari ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur setempat menciptakan citra kawasan sebagai salah satu pusat perkantoran dan perdagangan dan jasa di kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 dengan segala aktivitas pendukungnya, rancangan bangunan di dalam kawasan perencanaan ini menjadi salah satu faktor yang penting yang perlu diperhatikan, sebagai rujukan arsitektur kontekstual adalah arsitektur tradisional Banjar yakni arsitektur bangunan Kabupaten Tapin untuk bangunan non komersial.

Pasal 20

Penetapan bentuk dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan bahaya gempa, oleh karena itu rencana tata letak massa bangunannya adalah :

- a. sederhana, cenderung simetris, seragam dan membentuk satu kesatuan;
- b. sisi panjang bangunan tegak lurus terhadap garis jalan, untuk kawasan sekitar Jl. Hasan Basry;
- c. untuk kawasan selain kawasan sekitar Jl. Hasan Basry bentuk susunan massa bangunan diarahkan berbentuk perimeter Zona.

Paragraf 4

Selubung Bangunan (*Building Envelope*)

Pasal 21

- (1) Ketentuan *building envelope* yang mengkait sempadan bangunan dan ketinggian bangunan diarahkan pada sudut penentu ketinggian bangunan dari muka sampai belakang adalah 30° (tiga puluh derajat) dari pengamat/orang yang berada di median jalan.
- (2) Alasan dari penentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah untuk penyinaran matahari, penghawaan, dan kelegaan visual. Dengan demikian selubung bangunan diharapkan memberikan kesan khusus terhadap kawasan ini, sehingga mampu memberikan suatu pemandangan tersendiri bagi yang melihatnya, selain itu perlu dipertimbangkan ornamen-ornamen yang dipakai supaya disesuaikan dengan lingkungan setempat.
- (3) Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur tropis-basah, yang dirancang dalam kualitas bukaan penghawaan dan cahaya, bentuk atap serta material finishing yang tahan terhadap panas matahari dan udara lembab.

Paragraf 5

Garis Langit (*Sky Line*)

Pasal 22

- (1) Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap zona yang direncanakan.
- (2) Perbedaan ketinggian ini bertujuan untuk menciptakan suasana ruang yang menarik dan tidak monoton, karena dengan terbentuknya garis langit yang tepat terjadi kesan ruangan yang dinamis.
- (3) Penciptaan Keserasian lingkungan melalui pengaturan ketinggian bangunan di lingkungan *urban* atau perkotaan menjadi satu tujuan menyeimbangkan antara nilai lahan dan ekologi

Pasal 23

- (1) Rencana arsitektur bangunan ini dapat dipertimbangkan dengan mengembangkan langgam (gaya) arsitektural Banjar pada umumnya, namun harus dipertimbangkan arsitektural kontekstual secara jiwanya bukan hanya bentuk fisiknya.

- (2) Setiap bangunan menampilkan ornamen-ornamen Banjar yang disesuaikan dengan kemajuan teknologi.
- (3) Penerapannya dapat dilakukan seperti pada *street furnitures* dan bangunan-bangunan komersial berupa detail-detail yang bersifat aksentuasi.

Pasal 24

- (1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior, untuk Kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi pengembangan ornamen, *facade* dan sebagainya yang bercirikan corak lokal.
- (2) Untuk bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam dengan memperhatikan ketentuan corak lokal.
- (3) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan lokal antara lain kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen).
- (4) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (5) Bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (6) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (7) Pengecualian penggunaan dengan menggunakan bahan bangunan lokal antara lain kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.

Paragraf 6
Signage atau Tanda

Pasal 25

Signage atau tanda untuk kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 direncanakan sebagai berikut :

- a. identitas, sebagai pengenalan/karakter lingkungan dan sebagai titik referensi/orientasi pergerakan masyarakat dapat berupa *Landmark*, rancangan tanda untuk identitas lingkungan ini untuk setiap Zona berbeda-beda, namun dapat menjadi bagian dari rancangan bangunan;
- b. nama bangunan, memberi tanda identitas suatu bangunan yang dapat dibarengi dengan petunjuk jenis kegiatan yang ada di dalamnya, jenis ini dapat berupa papan identitas, atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan/fasad bangunan terutama untuk bangunan komersial atau perdagangan dan jasa misalnya untuk pertokoan atau Ruko, tanda untuk nama bangunan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap kualitas selubung bangunan/ fasad bangunan, tidak boleh melebihi/mengganggu domain publik;
- c. petunjuk Sirkulasi, sebagai rambu lalu-lintas, sekaligus sebagai pengatur dan pengarah dalam pergerakan, untuk rambu-rambu lalu lintas disesuaikan dengan standar bentuk dan penempatannya;
- d. komersial/reklame, sebagai publikasi atas suatu produk, komoditi, jasa, profesi atau pelayanan tertentu, jenis ini dapat berupa papan tiang, ikon, menempel pada bangunan, baliho, spanduk, umbul-umbul dan balon, beberapa persyaratan yang perlu diperhatikan adalah : estetis dan pemasangannya tidak mengganggu keamanan dan keselamatan serta konstruksinya memenuhi syarat teknis. Pemasangan reklame dalam persil tidak boleh melewati batas damija, konstruksinya kuat dan ukurannya tidak merusak selubung bangunan/fasad bangunan. Pada koridor jalan dan ruang luar lainnya harus estetis, dapat memperkuat identitas lingkungan dan tidak merusak konsentrasi pemakai jalan. Pada median hanya dipasang reklame yang bersifat sementara pada tiang lampu yang telah disediakan.
- e. informasi, sebagai tempat untuk informasi kegiatan atau keterangan-keterangan kondisi/keadaan lingkungan. Papan informasi yang menerangkan kedudukan kawasan serta informasi lingkungan diletakkan pada setiap Zona berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaraan/halte. Papan informasi ini dapat sekaligus digunakan untuk menempelkan koran umum.

Pasal 26

Jika diindikasikan terjadi penurunan kualitas bangunan/lingkungan maka diberlakukan upaya untuk mengembangkan penanganan terhadap bangunan dan lingkungan meliputi :

- a. proses *Urban Revitalization* meliputi upaya revitalisasi bangunan mengingat nilai *history* bangunan yang tinggi atau memiliki nilai sejarah yang berguna bagi pengembangan kawasan maupun nilai ilmu pengetahuan atau kavling bangunan memiliki fungsi yang strategis;
- b. proses *Urban Renewal* meliputi upaya memperbaiki fungsi kavling bangunan pada kavling lama yang disebabkan oleh kondisi bangunan yang telah mengalami penurunan kualitas sehingga diharapkan dengan adanya pemugaran akan dapat dimanfaatkan fungsi kavling yang dapat dimanfaatkan sebagai kavling bangunan yang lebih baik;
- c. proses penertiban bangunan meliputi upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada.

Pasal 27

- (1) Pengembangan bangunan di kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan yang memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya.
- (2) Adapun persyaratan bangunan yang harus dipenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. persyaratan kesehatan :
 1. ventilasi :
 - a). setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi;
 - b). ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
 - c). luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % (lima persen) dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
 - d). sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
 - e). bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;

f). penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

2. pencahayaan :

- a). setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- b). penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung;
- c). untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan;
- d). perencanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.

b. persyaratan kenyamanan :

1. sirkulasi udara :

- a). setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang;
- b). sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan.

2. pandangan :

- a). perletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan maupun ruang luarnya untuk tujuan melindungi hak pribadi;
- b). perletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.

3. kebisingan :

- a). elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan;
- b). perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.

4. getaran :

- a). penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan;
- b). bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.

c. persyaratan struktur bangunan :

1. bangunan bawah :

- a). bangunan bawah harus mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas tanpa mengalami penurunan yang berlebihan;
- b). bangunan bawah direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata;
- c). bangunan bawah harus diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas untuk menghindari kegagalan struktur secara dini, khususnya akibat terjadinya suatu gempa.

2. bangunan atas :

- a). bangunan atas harus mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan;
- b). bangunan atas harus direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.

Bagian Keenam

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 28

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 harus membedakan dengan tegas sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki, di samping itu, sirkulasi tersebut tetap dalam satu sistem yang *integratif* antara sirkulasi *internal* dan *eksternal* bangunan, antara pemakai (pelaku kegiatan) dan sarana transportasinya.
- (2) Pertemuan antara keduanya (pemakai dan alat transportasi) ada pada tempat parkir dan halte sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas *zebra cross*.
- (3) Sirkulasi lalu lintas di kawasan perencanaan masih tetap dipertahankan untuk dua arah dengan pemisah yang berupa median untuk Jalan Hasan Basry, untuk jalan MT Haryono dapat dimulai dengan di pertahankan dua arah dengan median minimal lebar 1,5 meter sedangkan untuk jalan R Suprpto dan jalan Aroba dan MTQ serta SPG sirkulasi kendaraan direncanakan tetap dua arah tanpa median jalan.
- (4) Untuk sirkulasi jalur kendaraan pribadi tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalu-lintas dan kelengkapan kendaraan.
- (5) Kendaraan berbadan besar seperti bis dan truk tidak dapat melintas di Jalan R Suprpto, dan Jalan Pelita.

- (6) Sedangkan sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan yang berupa jaringan *pedestrian ways*.
- (7) Untuk memberi kenyamanan dan keamanan bagi pelaku kegiatan, maka jalur-jalur sirkulasi dilengkapi dengan elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu-lintas), elemen-elemen pengarah, elemen perabot ruang luar serta peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

Paragraf 1

Jaringan Jalan di Kawasan Perencanaan

Pasal 29

Jaringan jalan di kawasan perencanaan :

a. Jalan Hasan Basry :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di Koridor A Jl. Hasan Basry adalah jalan Kolektor primer dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan Hasan Basry direncanakan terbagi kedalam 2 (dua) lajur, yaitu 1 (satu) jalur masing-masing 7 (tujuh) Meter. Pembatas antara jalur direncanakan menjadi 1 (satu) Meter. Pembatas antara jalur difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan, sedangkan jalur pemutar disediakan pada setiap jarak 0,5 (nol koma lima) KM.

Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bila memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) Meter dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

b. Jalan A Yani :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di Koridor B Jl. A Yani adalah jalan kolektor Primer dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan A Yani direncanakan terbagi ke dalam 2 (dua) lajur, yaitu 1 (satu) jalur masing-masing 3,5 (tiga koma lima) Meter. Pembatas antara jalur direncanakan tetap sesuai dengan eksisting yaitu garis pembatas. Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bila memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) Meter dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

c. Jalan MT Haryono :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di Koridor C Jl. MT Haryono adalah jalan kolektor sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan direncanakan terbagi ke dalam 2 (dua) lajur, yaitu 1 (satu) jalur masing-masing 3,5 (tiga koma lima) Meter. Pembatas antara jalur direncanakan dengan median garis pembatas.

d. Jalan R Suprpto :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di Koridor Jl. R. Suprpto adalah jalan kolektor sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan direncanakan terbagi ke dalam 2 (dua) jalur, yaitu 1 (satu) jalur masing-masing 3,5 (tiga koma lima) Meter, dengan pembatas antara jalur direncanakan dengan median garis pembatas.

e. Jalan MTQ minimal :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan-jalan lokal sekunder direncanakan dengan lebar jalan 4 (empat) Meter.

Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bila memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) meter dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

f. Jalan Rangda Malingkung :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan-jalan lokal sekunder direncanakan dengan lebar jalan 4 (empat) Meter.

Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bila memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) Meter dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

g. Jalan Pelita :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan-jalan lokal sekunder direncanakan dengan lebar jalan 4 (empat) Meter.

Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bila memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) Meter dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

h. Jalan Aroba :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan-jalan lokal sekunder direncanakan dengan lebar jalan 6 (enam) Meter dan direncanakan adanya jalur pedestrian di kiri kanan jalan.

h. Jalan SPG :

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/Kota. Jalan-jalan lokal sekunder direncanakan dengan lebar jalan 6 (enam) Meter dan direncanakan adanya jalur pedestrian di kiri kanan jalan.

Paragraf 2

Jalur Pedestrian/Pejalan kaki

Pasal 30

- (1) Jalur pejalan kaki harus menerus sepanjang koridor Zona perencanaan ini, khususnya pada pedestrian Jl. Hasan Basry, MTQ, SPG dan Aroba.
- (2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan ramp (kemiringan ramp di bawah 80%).
- (3) Jalur sirkulasi pedestrian ini harus dilengkapi dengan *zebra cross* dan halte, yaitu setiap jarak 500 (lima ratus) meter.
- (4) Jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan.
- (5) Bahan material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal., selain itu jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian (kursi, tempat sampah).
- (6) Jalur pejalan kaki pada Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau ini dirancang dalam bentuk jalur pejalan kaki sisi jalan (trotoar) dengan ketentuan ukuran trotoar dengan lebar 1 (satu) meter meliputi kawasan perkantoran dan perdagangan dan jasa meliputi Jl. A Yani, Jl. Hasan Basry, Jl. MTQ, Jl. SPG dan Jl. Aroba.

Paragraf 3
Perparkiran

Pasal 31

- (1) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem parkir *Off Street*.
- (2) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka maupun di dalam bangunan.
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan maupun di samping maupun di belakang bangunan.
- (4) Sistem parkir juga dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian.
- (5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.

Bagian Ketujuh

Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 32

- (1) Pada tahap awal merapikan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan (antara lain penyeragaman posisi tiang, merapikan kabel yang semrawut).
- (2) Kabel udara yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 (lima) meter di atas permukaan jalan.
- (3) Dalam jangka panjang (10 (sepuluh) tahun mendatang) di sepanjang wilayah perencanaan agar menggunakan kabel listrik di bawah tanah.
- (4) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah bisa menggunakan shaft khusus agar tidak sering kali melakukan penggalian dan pengurukan yang cukup mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan.
- (5) Jaringan listrik di bawah tanah direncanakan di kedalaman 1 (satu) meter mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8” (delapan inch) dengan *manhole* tiap jarak 20 (dua puluh) meter.

- (6) Jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah *periphery* (khususnya di wilayah-wilayah jalan di dalam Zona permukiman) dalam tetap menggunakan kabel listrik udara, hanya ditata sedemikian rupa, sehingga dapat sejajar dengan koridor jalan.

Pasal 33

- (1) Penataan jaringan air bersih di Kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 diarahkan kepada penempatan jaringan air bersih agar tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah guna meminimalkan gangguan pada jaringan tersebut, sehingga apabila suatu saat terjadi kebocoran pipa maka kebocoran tersebut tidak akan membahayakan kabel tanah instalasi yang lain.
- (2) Untuk rencana jangka panjang pengembangan jaringan perpipaan menggunakan konsep rumah tumbuh.
- (3) Pada segmen ini pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa tersier berdiameter 75-100 mm, yang ditanam dengan kedalaman 1 (satu) meter dan lebar 1,5 (satu koma lima) meter.

Pasal 34

- (1) Tingkat pelayanan disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. Telkom yang tersedia.
- (2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah.
- (3) Jaringan kabel telepon bawah tanah direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan.
- (4) Jaringan kabel telepon direncanakan ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" (delapan inch) dengan *manhole* setiap 20 (dua puluh) meter.

Pasal 35

- (1) Sampah dikumpulkan dari bin/tempat sampah dengan kapasitas 0,12 (nol koma dua belas) M³ yang berasal dari sumbernya (rumah tangga, pasar, fasilitas umum dan jalan) menggunakan gerobak dengan kapasitas 1 (satu) M³ dan dikumpulkan dalam bak sampah/*transito container*, yang diletakkan dengan radius 400-500 meter.

- (2) Sistem organisasi dan manajemen pada tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola oleh masyarakat.
- (3) Dari *container*, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau *transfer depo* dengan kapasitas 6 (enam) M³.
- (4) Sistem organisasi dan manajemen pada tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikelola oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah.
- (5) Dari Tempat Pembuangan Sementara (TPS) sampah kemudian dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA).
- (6) Sistem organisasi dan manajemen pada tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikelola oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah.

Pasal 36

- (1) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. didalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan;
 - b. saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 (dua puluh lima) meter;
 - d. curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kavling bangunan bersangkutan, dan selebihnya kesaluran umum kota;
 - e. pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan;
 - f. bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran;
 - g. pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang lift.
- (2) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi, secara detail rencana sistem drainase dikawasan perencanaan adalah sebagai berikut :
 - a. sebagai penampung utama aliran air di kawasan perencanaan adalah sungai/guntung;

- b. pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan saluran sekunder yang berada di kanan-kiri koridor utama dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.5 (nol koma lima) meter dan lebar sebesar 0.8 (nol koma delapan) meter dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 (lima puluh) meter;
- c. aliran air dari jalan dialirkan melalui *street inlet* minimum dengan jarak setiap 25 (dua puluh lima) meter;
- d. saluran drainase tersier direncanakan di, Jl. MTQ, Jl. Aroba, Jl. SPG, Jl. Rangda Malingkung, dengan menggunakan saluran terbuka dengan tinggi jagaan sebesar 0.3 (nol koma tiga) meter dan lebar sebesar 0,5 (nol koma lima) meter.

Pasal 37

- (1) Secara umum air limbah di kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 diklasifikasikan atas air limbah domestik (rumah tangga) dan air limbah non domestik (fasilitas umum, sosial, komersial, dll).
- (2) Air limbah domestik terdiri dari *sewerage* dan *sewage*.
- (3) *Sewerage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi, sedangkan *sewage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja).
- (4) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 (dua) yaitu air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi, dan air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
- (5) Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan, sedangkan sistem pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem setempat (*on site sanitation*), yang dikelola oleh masyarakat dan dikelola oleh pemerintah.
- (6) Sistem pengelolaan yang dikelola oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), hanya terbatas pada sarana dan prasarana komunal untuk umum, misalnya MCK.

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran.

- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (4) Kawasan Perumahan, Perdagangan dan jasa dan/atau Campuran harus direncanakan sedemikian rupa sehingga tersedia sumber air berupa hidran halaman, sumur kebakaran atau reservoir air dan sarana komunikasi umum yang memudahkan instansi pemadam kebakaran untuk menggunakannya, sehingga setiap rumah dan bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya, serta untuk memudahkan penyampaian informasi kebakaran.
- (5) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, maka di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.

Bagian Kedelapan

Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 39

- (1) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 meliputi tata hijau kawasan sempadan sungai/guntung, tata hijau/jalur hijau tepi jalan dan taman/rekreasi kota.
- (2) Ruang terbuka privat untuk umum, pada kawasan perencanaan adalah ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman, terutama ruang sempadan bangunan pada bangunan komersial (perdagangan dan jasa) yang mempunyai sempadan yang lebar.
- (3) Ruang terbuka sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan penunjang, seperti lahan parkir, taman dan sebagainya.

- (4) Apabila ruang terbuka sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikehendaki oleh akses publik, maka ruang terbuka ini harus dibatasi dengan pembatasan parkir, pagar pembatas atau dibatasi dengan tata hijau, sedangkan apabila ruang terbuka ini dikehendaki untuk diakses oleh publik maka pagar pembatas/tanaman pembatas disarankan tidak terlalu tinggi untuk bidang masifnya, maksimal 1,2 (satu koma dua) meter.
- (5) Ruang terbuka privat adalah ruang terbuka yang mempunyai akses terbatas bagi umum.
- (6) Ruang terbuka privat terdapat pada fungsi atau kegiatan yang mempunyai privasi tinggi, seperti ruang terbuka pada kawasan permukiman.
- (7) Ruang terbuka privat permukiman di kawasan perencanaan direncanakan untuk di gunakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami dengan pohon maupun tanaman.
- (8) Pola tata vegetasian penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis.
- (9) Konsep ruang terbuka pada kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 (tiga) meter dengan jarak penanaman setiap 10 m.
- (10) Dengan lebar sebagaimana dimaksud pada ayat (9) maka jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh dengan kanopi lebar.
- (11) Untuk median jalan ditanami dengan vegetasi dengan jarak penanamannya 5 (lima) meter.
- (12) Selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan.
- (13) Vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-paleman maupun cemara.
- (14) Pada ruang terbuka privat untuk umum, perlu ditanam pohon peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parkir kendaraan.
- (15) Pada tiap simpul jalan direncanakan untuk dilakukan penataan ruang terbuka dengan penanamanvegetasi pengarah dan vegetasi perdu pembentuk estetika.
- (16) Sisi yang menghadap persimpangan jalan dianjurkan untuk tidak ditanami tanaman tinggi untuk memperluas pandangan pengemudi.

- (17) Pada area tepi sungai/guntung dan area-area kritis dengan kemiringan curam juga perlu dikonservasi dengan membentuk tata hijau sebagai area penyangga.
- (18) Tanaman ini ditanam pada ruang sempadan sungai/guntung, yang ditetapkan sebesar 10 (sepuluh) meter dari tepi sungai/guntung.
- (19) Untuk batas halaman/perkarangan dengan jalur pedestrian, rencana vegetasi tanaman yang ditanam adalah tanaman teh-tehan pangkas (*Acalypha sp.*) dengan tinggi maksimal 60-80 cm.

Bagian Kesembilan
Tata Informasi dan Wajah Jalan

Pasal 40

- (1) Dalam perletakan tata informasi adalah area yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu :
 - a. 2 (dua) meter dari permukaan trotoar/jalur pedestrian harus bebas tata informasi;
 - b. 5 (lima) meter dari permukaan jalan harus bebas tata informasi;
 - c. 10 (sepuluh) meter dari persimpangan jalan harus bebas tata informasi reklame, kecuali rambu-rambu jalan.
- (2) Untuk pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 meter;
 - b. menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 meter;
 - c. menggantung pada bangunan (*arcade*/kanopi), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 L meter;
 - d. pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.
- (3) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal.
- (4) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.

- (5) Pentingnya tanda-tanda dalam sebuah kota adalah untuk mewujudkan masyarakat mengenal kawasan tersebut dan petunjuk bagi masyarakat yang baru mengenal tempat tersebut.
- (6) Untuk penempatan rambu jalan disesuaikan dengan standar Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kabupaten Tapin.
- (7) Ukuran dan kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan.
- (8) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial. Penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan pemerintahan yang terdapat di segmen ini. Titik pemasangan papan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan, *Shelter/ halte* dapat dimanfaatkan sebagai bidang reklame sesuai dengan arahan titik pemasangannya;
 - b. perlu pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan tata letak. Untuk ukuran reklame umum dengan desain satu tiang maksimal adalah 24 (dua puluh empat) M². Tidak diperkenankan memasang reklame dua kaki dan reklame yang melintang jalan (Bando), kecuali menempel di jembatan penyeberangan dengan ukuran tidak melebihi panjang jembatan penyeberangan dengan lebar tidak melebihi tinggi pagar pengamannya;
 - c. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan. Pada kawasan perencanaan materi reklame komersial diperbolehkan, namun mengingat visi pengembangan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau Kabupaten Tapin adalah **“Terwujudnya Kawasan Koridor Jl Hasan Basry Kota Rantau sebagai Kawasan yang mendukung terwujudnya masyarakat yang mandiri dan sejahtera yang agamis”**, maka tidak diperbolehkan memasang materi iklan minuman beralkohol.

Pasal 41

- (1) Untuk kawasan perencanaan maka wajah jalan dibentuk dengan:
 - a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;

- b. peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
- c. pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika *amenity* dan komponen promosi;
- d. pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.

(2) Penataan *street furniture* di kawasan perencanaan, meliputi :

a. halte/*shelter* angkutan kota :

Peletakan halte pada kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 18 diarahkan pada tiap jarak 500 (lima ratus) meter. Peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal Kabupaten Tapin. Rancangan shelter angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini :

- 1). bentuk dan jenis *shelter* yang diusulkan ada tiga alternatif yaitu; shelter yang beratap, shelter yang tidak beratap (tetapi dibuat dibawah pepohonan yang rindang) dan berupa rambu-rambu saja;
- 2). *shelter* diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan shelter dan pedestrian yang dibuat memutar *shelter* tersebut. Dimungkinkan menggabung dengan boks telepon dalam satu bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu;
- 3). posisi jalan dibuat masukan (*set back*) sedikitnya 2 (dua) meter ke dalam shelter, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan di belakangnya;
- 4). bentuk dan tampilan *shelter* dirancang sedemikian sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya;
- 5). Bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan shelter, dengan proporsi maksimum 20% (dua puluh persen) dari bidang tampak shelter;
- 6) memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat

kemunduran (*set back*) pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.

b. tempat sampah :

Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) meter. Peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik, anorganik dan sampah dari bahan B3 (apabila ada sampah B3).

Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut :

- 1). perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
- 2). setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
- 3). dalam hal lingkungan di daerah pertokoan/ruko, dan perdagangan dan jasa lainnya, kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas Dinas Kebersihan dan Tata Kota dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
- 4). penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika;
- 5). dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah;
- 6). rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 (lima puluh) meter.

c. bangku jalan :

Peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) meter bersampingan dengan tempat sampah umum. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

d. pos jaga polisi :

Sarana ini dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas. Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan. Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

e. anjungan tunai mandiri (ATM) :

Peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi

konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa dan Pusat Perkantoran Kantor Kabupaten Tapin. Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Rencana penempatan ATM direncanakan di lokasi perdagangan dan jasa di dekat persimpangan Jl. Ahmad Yani dan Jl. Hasan Basry.

f. pot bunga :

Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 10 (sepuluh) meter. Peletakan pot bunga tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

g. lampu penerangan jalan dan pedestrian :

Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar dengan maksimal jarak setiap 50 (lima puluh) meter untuk lampu penerangan jalan dan setiap 10 (sepuluh) meter untuk lampu penerangan pedestrian. Bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Elemen ini di samping berfungsi sebagai penerangan di malam hari, juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar. Hal ini berkaitan dengan rancangan tiang lampu, lampunya sendiri dan perletakannya. Lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penerangan kavling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame. Arah penataan lampu jalan dan lampu pedestrian sebagai berikut :

- 1). lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
- 2). lampu penerangan di sepanjang pedestrian;
- 3). lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;
- 4). pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
- 5). sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
- 6). lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu;

- 7). sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kavling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

Bagian Kesepuluh
Batas Halaman dan Pagar

Pasal 42

- (1) Halaman depan bangunan :
 - a. penanaman pohon tidak mengganggu estetika fasade bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
 - b. penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
 - c. perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
 - d. apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
- (2) Halaman samping dan belakang bangunan; dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat *buffer* kebisingan dan menyerap polutan.
- (3) Pagar :
 - a. ketinggian maksimum pagar depan 1,2 (satu koma dua) meter;
 - b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
 - c. pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 (lima puluh) cm;
 - d. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
 - e. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
 - f. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,2 (satu koma dua) meter untuk menciptakan keleluasan pandangan;
 - g. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan;

- h. melibatkan sektor privat untuk menampung kegiatan PKL (pedagang kaki lima) sebagai salah satu kegiatan penunjang dalam bangunan/kavlingnya, yang proporsi jumlah dan luas disesuaikan berdasarkan intensitas pembangunan yang dibentuk. Alokasi lahan untuk PKL baik dalam bangunan atau ruang terbukanya merupakan perwujudan dari bentuk integrasi antara sektor formal dan informal, menuju pengelolaan yang lebih baik khususnya di sekitar RTH Danau Buatan dan Hutan Kota;
- i. mengintegrasikan/mendekatkan secara optimal lokasi penataan dengan jalur pejalan kaki/ruang-ruang terbuka umum merupakan konsep penataan yang positif, karena pada dasarnya PKL selalu mengikuti keberadaan dan pergerakan pejalan kaki. Penataan yang ideal adalah penempatan lokasi kegiatan PKL dengan lahan yang secara spasial terpisah dan tidak mengurangi luas ruang pergerakan pejalan kaki.

Bagian Kesebelas

Mitigasi Bencana

Pasal 43

- (1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System & Community Awareness*) :
 - a. sistem peringatan dini di kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 18, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (Kecamatan – Kota);
 - b. peningkatan kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat dan lain lain) serta pelatihan.
- (2) Rencana Jalur dan Arah Penyelamatan (*Evacuation/Escape Routes*) :
 - a. jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada, (lihat peta);
 - b. arah evakuasi/penyelamatan, menuju area penyelamatan/*escape area* yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota (*Escape Area*), maupun gedung penyelamatan (*Escape Building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (3) Rencana Area Bangunan Penyelamatan direncanakan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran, namun

desain bangunan tersebut harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam. Bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacuation*), juga dilengkapi dengan tangga darurat. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 (satu) M² per orang.

- (4) Dalam hal adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, kebakaran, dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka Penerbitan SLF bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

BAB VI

RENCANA INVESTASI

Pasal 44

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Koridor Jl. Hasan Basry Kota Rantau dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Tapin, Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, dan masyarakat Kabupaten Tapin.
- (2) Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), maka seluruh kegiatan pembangunan harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan sebagai Peraturan Bupati oleh Pemerintah Kabupaten Tapin.
- (3) Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), maka pelaksanaan kegiatan oleh masyarakat melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan yang berlaku.

Pasal 45

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 3 tahapan :

- a. tahap I : pembentukan citra kawasan dan zona-zona dalam kawasan dengan pendefinisian fungsi ruang yang jelas, pencirian dengan aksesori lokal pada bangunan dan kelengkapan pedestrian/*path*, dan ruang sirkulasi manusia dan kendaraan yang mendukung fungsi ruang seperti *node* (persimpangan sirkulasi kendaraan maupun manusia dan *path* (jalur sirkulasi manusia dan kendaraan dalam koridor jalan), serta sosialisasi kepada pengguna ruang;

- b. tahap II : pembangunan sarana dan prasarana untuk meningkatkan pelayanan terhadap kebutuhan pengguna ruang dalam kawasan, terutama fasilitas vital yang belum terdapat/masih kurang di kawasan perencanaan seperti jaringan air bersih, drainase, TPS/ pengelolaan persampahan, dan lampu penerangan jalan dan lampu penerangan pedestrian;
- c. tahap III : peningkatan kualitas lingkungan kawasan untuk mendukung fungsi ruang dengan pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan sarana dan prasarana dasar lingkungan perkotaan sesuai dengan fungsi ruangnya.

BAB VII

KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Pasal 46

- (1) Adapun Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya; penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.
- (2) Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap Zona/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
- (3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur oleh pemerintah Kabupaten Tapin berdasarkan kewenangan dan ketentuan yang berlaku. Disamping itu dalam hal perizinan pemerintah dapat membatalkan izin apabila melanggar ketentuan yang berlaku.
- (4) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah daerah Kabupaten Tapin sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (6) Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Tapin sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.
- (7) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa :

- a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (8) Pemberian disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa :
- a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.
- (9) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan
- (10) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

Bagian Kesatu

Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 47

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus mengikuti ketentuan dalam peraturan ini.
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Partisipasi Masyarakat

Pasal 48

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana adalah :

- a. pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan yang berlaku;
 - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
 - c. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
 - d. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas;
 - e. pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
 - d. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
 - e. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
 - f. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan rencana adalah :
- a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termaksud pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
 - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

BAB VIII

PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Pengendalian Pelaksanaan

Pasal 49

- (1) Aspek-aspek pengendalian :
- a. penetapan alat-alat dan prosedur pengendalian pelaksanaan, seperti dalam mekanisme perizinan IMB, pengkajian ulang oleh tim ahli bangunan gedung (TABG), dan penerapan insentif/disinsentif;
 - b. pemantauan dan evaluasi atas pelaksanaan materi teknis dokumen RTBL;

- c. evaluasi pelaksanaan peran para pelaku kepentingan/ pelaku pembangunan sesuai kesepakatan dalam peataan bangunan dan lingkungan, baik pemerintah Kabupaten Tapin, dunia usaha/swasta, masyarakat, BUMD, BUMN, maupun Pemerintah;
 - d. pengawasan teknis atas pelaksanaan sisem perizinan dan pelaksanaan kegiatan pembangunan di lokasi penataan;
 - e. penerapan mekanisme sanksi dalam penyelenggaraan pembangunan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Kriteria dan pertimbangan pengendalian :
- a. memperhatikan kepentingan publik;
 - b. mempertimbangkan keragaman pemangku kepentingan/ pelaku pembangunan yang dapat memiliki kepentingan berbeda;
 - c. mempertimbangkan pendayagunaan SDM dan SDA (ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan) lokal, seperti masyarakat setempat beserta kegiatan sosial-budayanya.

Bagian Kedua

Pengelolaan Kawasan

Pasal 50

- (1) Tujuan Pengelolaan Kawasan adalah untuk melaksanakan kegiatan *estate management* dengan efektif dan terencana, suatu lingkungan perlu membuat suatu piranti atau alat berupa dokumen tertulis yang melindungi dan memelihara berbagai aset dari lingkungan yang bersangkutan sebagai penjabaran dari berbagai kepentingan pemakai, pemilik ataupun pihak-pihak lain yang mempunyai hak milik, hak sewa atau hak pakai di lingkungan tersebut.
- (2) Lingkup pengelolaan kawasan mencakup kegiatan pemeliharaan atas investasi fisik yang telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahi, kegiatan penjaminan, pengelolaan operasional, pemanfaatan, rahabilitasi/pembaharuan serta pelayanan dari aset properti lingkungan/ kawasan.
- (3) Jenis Aset Properti yang dikelola dapat berupa SDA, bangunan fisik, lahan, lansekap dan tata hijau, infra struktur kawasan perencanaan sesuai dengan RTBL yang disepakati.
- (4) Pelaku Pengelolaan :
 - a. wewenang atas pelaksanaan pengelolaan kawasan dilakukan oleh pihak Pengelola Kawasan yang anggota dan programnya disusun sesuai kesepakatan antara masyarakat, swasta, pemerintah Kabupaten Tapin, dan pelaku pembangunan lain;

- b. pihak pengelola kawasan berfungsi sebagai lembaga perantara/penghubung dan lembaga perwakilan diantara berbagai pelaku yang berkepentingan dalam pengelolaan aset property;
- c. pihak pengelola merumuskan program pengelolaan yang dirangkum dari berbagai kepentingan pelaku yang beragam;
- d. pada kasus pengelolaan dengan kompleksitas tinggi, pihak pengelola diizinkan untuk mendelegasikan atau mengkontrakkan secara professional kepada suatu lembaga/pihak lain secara kompetitif sesuai peraturan perundangan-undangan.

(5) Aspek-aspek Pengelolaan:

- a. kepentingan pengelolaan yang mengikat semua pihak dengan suatu peraturan yang saling menguntungkan termasuk kepada ahli waris yang meneruskan atau yang diberi kuasa;
- b. kepentingan agar semua persil yang berada dalam lingkungan binaan yang ditata dapat digunakan, dikelola dan dipelihara sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimuat pada pedoman pengelolaan kawasan;
- c. kepentingan pemberlakuan peraturan bagi seluruh persil yang ditujukan untuk meningkatkan dan melindungi nilai, daya tarik dan daya guna pakai dari seluruh fungsi yang ada untuk kepentingan bersama;
- d. kepentingan perencanaan aset eksisting yang harus mendukung kebutuhan pelayanan lingkungan setempat;
- e. pertimbangan lain seperti umur bangunan atau aset properti dan resiko investasi yang harus dipertimbangkan sejak tahap perancangan kawasan;
- f. kepentingan pengendalian yang dikaitkan dengan pola kerjasama yang berlaku, seperti pola *BOT (Build Operate Transfer)*, *BOOT (Build Own Operate Transfer)* dan *BOL (Build Own Lease)*.

Pasal 51

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dan Pasal 50 dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dan Pasal 50 sudah dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 53

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rantau
pada tanggal 16 Desember 2013

BUPATI TAPIN,

ttd

M. ARIFIN ARPAN

Diundangkan di Rantau
pada tanggal 16 Desember 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPIN,

ttd

RAHMADI

BERITA DAERAH KABUPATEN TAPIN TAHUN 2013 NOMOR 33