



# **PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR**

---

**NOMOR : 39 TAHUN 2001**

**TENTANG**

**RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA**

**MUARA SABAK 2000-2010 DENGAN KEDALAMAN RENCANA**

**DETAIL TATA RUANG KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR**

- Menimbang :
- a. bahwa dengan terbentuknya Kabupaten Tanjung Jabung Timur serta ditetapkannya Kota Muara Sabak sebagai Ibu Kota Kabupaten Tanjung Jabung Timur diharapkan akan dapat mendorong peningkatan pelayanan dibidang pemerintahan, pembangunan kota dan kemasyarakatan serta memberikan kemampuan dalam pemanfaatan potensi daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah.
  - b. bahwa untuk mengantisipasi pertumbuhan dan perkembangan yang akan terjadi diwilayah Kota Muara Sabak sebagai Ibu Kota Kabupaten yang baru terbentuk tentunya sangat membutuhkan adanya pedoman pembangunan yang dapat digunakan sebagai acuan untuk mengarahkan serta mengendalikan pengembangan kota.
  - c. bahwa pedoman pengendalian pembangunan dimaksud adalah Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak dengan Kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang diatur dengan Peraturan Daerah.
- Mengingat :
- 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104);

2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980, tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83);
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian.
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya.
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115);
6. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60 TLN Nomor 3539);
7. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Daerah;
8. Undang-undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan ( Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 37, TLN Nomor 3293);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1990 tentang Pengendalian Pencemaran Air;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1991 tentang Sungai
13. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Lindung;
14. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri;
15. Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
16. Keputusan Presiden Nomor 98 Tahun 1993 tentang Kawasan Industri;

17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 39/PRT/Tahun 1989, tentang Pembagian Wilayah Sungai;
19. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/MPE/Tahun 1992 tentang Garis Sempadan Tenaga Listrik;
20. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/Tahun 1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai.
22. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/MPE/Tahun 1992 tentang Garis Sempadan Tenaga Listrik.
23. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 650-658 Tahun 1985 tentang Keterbukaan Rencana Kota untuk Umum;
24. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 640/KPTS/Tahun 1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota dan Perundangan, Peraturan dan lain-lain yang berkaitan dengan tata ruang;
25. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 1988 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987;
26. Keputusan Mneteri Dalam Negeri Nomor 137 Tahun 1998 tentang Pedoman Penyusunan dan Perhitungan Biaya Rencana Tata Ruang di Daerah.

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR  
TENTANG RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA (RUTRK)  
MUARA SABAK 2000-2010 DENGAN KEDALAMAN RENCANA  
DETAIL TATA RUANG KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

a. Kota Muara Sabak adalah :

Sebagian wilayah yang berada di Kecamatan Muara Sabak.

b. Daerah adalah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

c. Bupati adalah Bupati Tanjung Jabung Timur.

d. Wilayah Kota adalah :

Wilayah Perencanaan dan Pertumbuhan Kota yang meliputi :

1. Kelurahan Muara Sabak
2. Desa Nibung Putih
3. Desa Talang Babat
4. Desa Rano

e. Kota adalah :

Pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan dan mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f. Perkotaan adalah :

Suatu kumpulan pusat-pusat permukiman yang berperan di dalam suatu wilayah pengembangan dan atau wilayah nasional sebagai simpul jasa.

g. Bagian Wilayah Kota (BWK) adalah :

Suatu kesatuan wilayah dari kota bersangkutan dan merupakan wilayah yang terbentuk secara fungsional dan administrative dalam rangka pencapaian daya guna pelayanan fasilitas umum kota.

h. Rencana umum Tata Ruang (RUTR) Kota Muara Sabak adalah :

Suatu rencana tata ruang dengan wilayah administrative Kota Muara Sabak, dengan pola rencana umum pembangunan kota yang meliputi kebijaksanaan pengembangan kota.

i. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan :

Suatu Rencana Tata Ruang dengan pola rencana detail pembangunan kawasan sebagai arahan pemanfaatan ruang yang bersifat operasional untuk penyiapan dan pengaturan ruang bagi kawasan pusat pemerintahan.

j. Wilayah Pengembangan adalah :

Suatu kesatuan wilayah yang menggambarkan kesatuan strategis pengembangan yang mencerminkan fungsi dari wilayah yang bersangkutan.

k. Wilayah adalah :

Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsure terkait, dimana batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan

aspek administrative pemerintahan .

l. Ruang adalah :

Wadah yang meliputi ruang daratan, ruang sungai da ruang udara termasuk didalamnya tanah, air, udara dan benda lain serta daya dan keadaan sebagai suatu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

m. Tata Ruang adalah :

Wujud structural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun tidak yang menunjukkan adanya hirarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang.

n. Penataan Ruang adalah :

Proses Perencanaan, Pelaksanaan Rencana dan Pengendalian Pelaksanaan Rencana Tata Ruang.

o. Rencana Tata Ruang adalah :

Hasil Perencanaan Tata Ruang berupa Arahan Kebijakan Pemanfaatan Ruang secara terpadu untuk berbagai kegiatan.

p. Lahan adalah :

Bidang permukaan tanah yang dipergunakan untuk suatu teknis pemanfaatan tertentu.

q. Kawasan adalah ;

Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsure terkait, dimana batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsionalnya.

r. Kawasan Lindung adalah :

Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.

s. Kawasan Budidaya adalah :

Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

t. Kawasan Andalan adalah :

Kawasan didalam kawasan budidaya yang memiliki potensi tertentu baik yang sudah berkembang maupun yang prospektif untuk dikembangkan.

u. Kawasan Prioritas adalah :

Kawasan yang mendapat prioritas paling utama untuk dilakukan pengembangannya dan/atau penanganannya dalam wilayah kota, untuk mewujudkan sasaran Pembangunan Nasional, Provinsi dan sesuai dengan arahan Pembangunan Nasional, Potensi dan Kondisi Geografis, social ekonomi.

v. Struktur Tata Ruang adalah :

Suatu system pengelolaan ruang yang memperlihatkan adanya jenjang/hirarki dalam system pelayanan fasilitas dan utilitas kota.

w. Kawasan Produksi adalah :

Bagian dari kawasan budidaya dengan dominasi fungsi kegiatan-kegiatan sector dan produksi dan jasa (Kawasan Industri, Kawasan Peternakan, Kawasan Perikanan, Kawasan Pariwisata, dan sebagainya).

x. Lingkungan adalah :

Suatu satuan ruangan yang menggambarkan kesatuan system kehidupan baik dari aspek social maupun pemerintah.

## BAB II

### DASAR, PERENCANAAN, MAKSUD, TUJUAN, SASARAN, RUANG

LINGKUP, VISI DAN MISI RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA MUARA SABAK 2000-2010  
DENGAN KEDALAMANRENCANA DETAIL KAWASANPUSAT PEMERINTAHAN

Bagian Pertama

Dasar Perencanaan

Pasal 2

- (1) Dalam melaksanakan kebijakan Pembangunan Manusia Seutuhnya dan Pembangunan seluruh masyarakat menuju masyarakat adil dan makmur, maka Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur menyelenggarakan Penataan Ruang Kota Muara Sabak, berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Rencana Umum Tata Ruang (RTUR) Kota Muara Sabak adalah pedoman dasar serta merupakan garis-garis kebijaksanaan umum bagi penyusunan dan pelaksanaan pembangunan berikut Rencana Detail Tata Ruang Kota, dan Rencana Teknik Ruang Kota Muara Sabak.
- (3) Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan adalah Penetapan fungsi bagian wilayah, penetapan intensitas penetapan ruang untuk setiap bagian-bagian wilayah dan arahan lokasi dari berbagai kegiatan pembangunan dikawasan pusat pemerintahan.

Bagian Kedua

Maksud, Tujuan dan Sasaran

Pasal 3

Maksud Penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak 2000 – 2010 adalah untuk mewujudkan peningkatan kualitas lingkungan hidup dan penghidupan masyarakat Kota Muara Sabak dalam mencapai kesejahteraan sesuai dengan aspirasi warga kotanya.

Pasal 4

Maksud Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan adalah sebagai berikut :

- (1) Operasional RUTRK Muara Sabak dalam system pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik baik yang dilaksanakan oleh Instansi Vertikal di Daerah, Pemerintahan Daerah, Swasta maupun masyarakat di Kawasan Pusat Pemerintahan.

- (2) Penetapan fungsi bagian Kawasan Pusat Pemerintahan menjadi arahan lokasi dari berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi maupun lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu.
- (3) Penetapan intensitas penggunaan ruang untuk setiap bagian-bagian kawasan sesuai dengan fungsinya di dalam struktur tata ruang kota secara keseluruhan.
- (4) Dasar pertimbangan bagi Penyusunan Teknik Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan yang mencakup ketentuan mengenai bagian Kawasan tersebut dan ketentuan mengenai kerangka materi pokok bagi penyusunan Rencana Teknik Ruang Kawasan.

#### Pasal 5

Tujuan Penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak 2000 – 2010 antara lain :

- (1) Untuk meningkatkan fungsi dan peranan kota dalam perimbangan wilayah yang lebih luas agar mampu berfungsi sebagai pusat atau sub pusat pengembangan dalam suatu system pengembangan wilayah regional dan nasional.
- (2) Untuk dapat menciptakan pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota, tanpa mengabaikan aspek kelestarian lingkungan kehidupan perkotaan.
- (3) Untuk dapat menciptakan pola tata ruang yang serasi dan optimal, serta penyebaran fasilitas dan utilitas secara tepat dan merata sesuai dengan kebutuhan masyarakat tanpa mengabaikan usaha peningkatan kualitas lingkungan kehidupan kota sesuai dengan norma-norma yang berlaku.
- (4) Memberikan kepastian hukum dalam hal pemanfaatan ruang untuk dapat merangsang partisipasi masyarakat (investor) menanamkan investasi di Kota Muara Sabak, terutama dalam bidang perdagangan, industri, jasa pelayanan, transportasi dan perumahan.
- (5) Sebagai instrumen pengendalian pertumbuhan dan keserasian lingkungan, baik melalui pengawasan dan atau perizinan maupun tindakan penertiban.
- (6) Rencana Umum Tata Ruang Kota diharapkan dapat mewujudkan pembangunan kota yang manusiawi.
- (7) Rencana Umum Tata Ruang Kota akan memberikan kejelasan tugas dan wewenang aparat pemerintah dalam menata wilayahnya.

## Pasal 6

Tujuan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan adalah untuk memberikan arahan pengembangan Pusat Pemerintahan yang lebih tegas sebagai pedoman yang dalam pelaksanaan pembangunan prasarana fisik kawasan Pusat Pemerintahan.

## Pasal 7

Perencanaan Kota Muara Sabak diarahkan untuk mencapai sasaran :

- (1) Memantapkan pelaksanaan Otonomi Daerah.
- (2) Memantapkan pelaksanaan perencanaan terpadu antara proses perencanaan dari bawah dengan perencanaan dari atas baik dari segi penganggaran maupun penetapan lokasi.
- (3) Menciptakan keterpaduan antara Pola Dasar Pembangunan Daerah, Rencana Pembangunan Daerah dan Rencana Kota.
- (4) Meningkatkan kemampuan pelayanan pemerintah daerah terhadap masyarakat kota.
- (5) Meningkatkan mutu dan keseimbangan lingkungan social dan lingkungan fisik.
- (6) Meningkatkan kemampuan dan keterampilan aparat pemerintah dan warga kota dalam rangka mewujudkan kota yang mandiri.
- (7) Meningkatkan dan memperkuat lembaga perencanaan daerah (BAPPEDA).
- (8) Mengendalikan pertumbuhan kota sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan baik melalui pengawasan dan atau perizinan maupun tindakan penertiban.

## Pasal 8

Upaya pencapaian yang dimaksud Pasal 3 dan 4, dilaksanakan melalui berbagai pendekatan, yaitu dengan :

- (1) Pendekatan politis, yang menyangkut berbagai aspek Ideologi, Politik, Ekonomi, Sosial, Budaya, Pertahanan dan Keamanan.
- (2) Pendekatan Strategis, yang menyangkut ketentuan fungsi kota, pengembangan kegiatan kota, dan pengembangan tata ruang kota yang merupakan penjabaran dan pengisian dari rencana-rencana pembangunan Nasional dan Daerah jangka panjang.

- (3) Pendekatan Teknis, yang menyangkut upaya mengoptimalkan pemanfaatan ruang kota, diantaranya melalui perbaikan lingkungan, peremajaan manajemen pertahanan, pemberian fasilitas dan utilitas secara tepat, pengefisienan pola angkutan, peningkatan kualitas lingkungan perkotaan sesuai dengan kaidah teknis perencanaan.
- (4) Pendekatan Pengelolaan yang menyangkut aspek administrasi, keuangan, hukum dan perundang-undangan agar rencana kota dapat dilaksanakan melalui koordinasi, penelitian, perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian rencana kota.

### Bagian Ketiga

#### Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan

##### Pasal 9

- (1) Wilayah Rencana Kota Muara Sabak meliputi Wilayah Administrasi Pemerintah Kota Muara Sabak sebagaimana dimaksud Pasal 1 huruf d Peraturan Daerah ini ; meliputi 1 (satu) Kelurahan dan 3 (Tiga) Desa yang diproyeksikan seluas 21.265,20 Ha.
- (2) Materi Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak mencakup hal-hal sebagai berikut :
  - a. Mempunyai wilayah perencanaan yang terkait dengan batas wilayah kota.
  - b. Merupakan rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang Kota Muara Sabak dengan memperhatikan kebijaksanaan-kebijaksanaan di atasnya.
  - c. Memuat rumusan tentang kebijaksanaan pengembangan kota rencana pemanfaatan ruang kota, rencana struktur utama tingkat pelayanan kota, rencana system transportasi, rencana system jaringan utilitas dan rencana pengelolaan pembangunan kota dengan rincian sebagai berikut.
- (3) Materi Rencana Detail Kawasan Pusat Pemerintahan materi rencananya akan mencakup hal-hal sebagai berikut :
  - a. Penetapan fungsi kawasan perencanaan berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota yang telah dirumuskan.
  - b. Rencana Struktur tata ruang kawasan yang menggambarkan dasar dan penetapan struktur kawasan dalam rangka pengembangan fisik, pada pembahasan ini akan terlihat penetapan fungsi kawasan dalam lingkup yang lebih kecil (block system).
  - c. Rencana penetapan intensitas penggunaan ruang untuk masing-masing kawasan sesuai dengan fungsinya yang mencakup penggunaan lahan serta pengembangan sarana dan prasarana dalam setiap kawasan.

## Bagian Keempat

### Visi dan Misi

#### Pasal 10

- (1) Visi Kota Muara Sabak yaitu menjadikan Kota Muara Sabak yang mandiri dan sejahtera yang bertumpu pada ekonomi kerakyatan dengan memanfaatkan sumber daya alam dalam sector perdagangan, jasa dan industri pertanian yang handal dengan didukung sumber daya manusia yang berkualitas, beriman dan bertaqwa serta menjunjung tinggi supremasi hukum dan budaya local.
- (2) Misi Kota Muara Sabak memberikan gambaran terhadap usaha untuk mencapai visi Kota Jambi, yaitu dengan jalan :
  - a. Perwujudan kualitas sumber daya manusia yang kreatif, dinamis, bermoral dan berdaya saing tinggi melalui berbagai usaha peningkatan dan pengembangan pendidikan, keterampilan dan peningkatan derajat kesehatan masyarakat.
  - b. Pengembangan kawasan perdagangan, jasa dan industri yang mampu menciptakan keterkaitan era dengan wilayah belakangnya dan mewujudkan kerjasama, baik regional maupun global yang saling menguntungkan melalui system pengembangan wilayah yang integrasi harmonis dan seimbang.
  - c. Penciptaan sistem jaringan transportasi dan komunikasi yang efektif, efisien dan dinamis serta terpdu dengan mengembangkan simpul-simpul jasa sarana dan prasarana yang terinterkoneksi dan saling mendukung, serasi untuk memenuhi kebutuhan internal dan eksternal kota.
  - d. Penciptaan Kota Muara Sabak menjadi kota yang aman, tertib, lancar dan sehat serta estetik melalui pendekatan kota hutan tropis yang ramah lingkungan dan mendukung bagi berkembangnya sosial budaya dan ekonomi masyarakat.
  - e. Perwujudan pemerintahan yang bersih, efektif dan efisien, dan berwibawa melalui sistem pengawasan dan pembinaan yang sinergis dan berkesinambungan.
  - f. Peningkatan pengamalan ajaran agama dalam kehidupan sehari-hari untuk mewujudkan kualitas keimanan dan ketaqwaan serta mantapnya persaudaraan umat beragama yang brakhlak mulia, toleran, rukuk dan damai.
  - g. Pemberdayaan masyarkat dan seluruh potensi lokal, terutama pengusaha kecil, menengah dan koperasi dengan mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan berbasis pada sumber daya alam yang berwawasan lingkungan dan sumber daya manusia yang produktif, mandiri, maju, berdaya saing.

- h. Mewujudkan tegaknya supremasi hukum dan hak asasi manusia berdasarkan keadilan dan kebenaran untuk mendorong terciptanya kondisi yang aman, damai, tertib dan ketentraman masyarakat.
- i. Perwujudan aparatur negara yang berfungsi melayani masyarakat, professional, berdayaguna, produktif, transparan, bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme.

### BAB III

#### KEBIJAKSANAAN DASAR DAN STRATEGI RUANG KOTA MUARA SABAK

##### Bagian Pertama

##### Fungsi dan Peranan Kota Muara Sabak

##### Pasal 11

##### Fungsi dan Peranan Kota Muara Sabak

(1) Peranan Kota Muara Sabak adalah :

- A. Sebagai Pusat Sub Wilayah Pembangunan AI yang melingkupi Kota Muara Sabak serta desa-desa dan kota-kota di seluruh Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
- b. Berperan bagi pengembangan sektor perkotaan pada masa mendatang, yaitu dengan adanya fasilitas perdagangan, serta fasilitas lainnya yang berupa jasa pelayanan umum.
- c. Sebagai pintu gerbang bagi pemasaran produk-produk unggulan Provinsi Jambi khususnya dan Wilayah Sumatera umumnya kepasar regional maupun internasional.
- d. Sebagai kota penunjang kegiatan pelabuhan yaitu berupa kegiatan perdagangan regional dan internasional.

(2) Fungsi Kota Muara Sabak adalah :

- a. Sebagai Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
- b. Sebagai Pintu Gerbang Perdagangan Jasa Regional.
- c. Sebagai Pusat Pelayanan Sosial.
- d. Sebagai Pusat Pelayanan Transportasi regional.
- e. Sebagai Mata Rantai penghubung Propinsi Jambi dengan Pusat Segitiga Pertumbuhan IMS-GT.
- f. Sebagai Pusat Pendidikan dan Kebudayaan.

- g. Sebagai Pusat Permukiman.
- h. Sebagai Pusat Pelayanan kegiatan Industri dan Pemasaran Propinsi Jambi.
- i. Sebagai Pusat Utama Sub Wilayah Pembangunan Kota Jambi.
- j. Sebagai Pusat Pertumbuhan dan Perkembangan Kota-kota Wilayah Belakangnya.

#### Pasal 12

Pengembangan Fungsi an Peranan Kota Muara Sabak menjadi :

- (1) Pengembangan Regional Kota Muara Sabak.
- (2) Pengembangan Fungsi Lokal Kota Muara Sabak.
- (3) Pengembangan Pelayanan Sub Wilayah Kota dan Lingkungan.

#### Bagian Kedua

Pokok-pokok Kebijakan dan Strategis Dasar

Pengembangan Kota Muara Sabak

#### Pasal 13

Kebijakan Kependudukan Kota Muara Sabak

- (1) Kebijakan untuk mengatur dan memanfaatkan potensi kependudukan.
- (2) Perkembangan penduduk harus dibatasi secara selektif, guna menghindari kesenjangan penyebaran penduduk dengan wilayah belakangnya.
- (3) Penyebaran penduduk di wilayah Kota Muara Sabak, harus dapat memperhatikan keadaan pola sosial budaya masyarakat setempat, untuk menghindari terjadinya konsentrasi penduduk pada kawasan-kawasan tertentu dan untuk mencapai jenjang penyebaran penduduk yang seimbang di seluruh bagian wilayah kota.
- (4) Pendistribusian dan pengaturan kepadatan penduduk dilakukan dengan mempertimbangkan kegiatan yang akan ditempatkan pada masing-masing bagian wilayah kota dan unit lingkungannya.

#### Pasal 14

Kebijakan Pengembangan Ruang Kegiatan Kota Muara Sabak

- (1) Kebijakan Pengembangan Sektor Kegiatan. Sektor kegiatan ekonomi yang berpotensi untuk dikembangkan adalah kegiatan perdagangan dan jasa, transportasi, perdagangan antar pulau/negara, pelayanan kegiatan industri, pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan dan kehutanan.
- (2) Kebijakan pusat pelayanan. Kebijakan dasar pengembangan Pusat Pelayanan Kota Muara Sabak hingga tahun 2010, adalah :
  - a. Melengkapi kebutuhan fasilitas yang belum tersedia sesuai dengan kebijakan kegiatan yang akan dikembangkan.
  - b. Mempertahankan kualitas yang sudah memadai dan meningkatkan kualitas yang belum memenuhi standar.
  - c. Fasilitas-fasilitas yang ada saat ini perlu penyesuaian kembali dengan rencana pengembangan tata ruang yang akan datang.
  - d. Penambahan fasilitas yang belum tersedia dilakukan dengan menempatkan pada lokasi-lokasi yang tepat sesuai dengan skala pelayanannya.
  - e. Melengkapi jaringan yang dibutuhkan, terutama untuk jaringan air limbah dan drainase.
  - f. Meningkatkan kualitas jaringan jalan yang sudah ada serta membangun jaringan jalan baru yang dibutuhkan.
  - g. Meningkatkan kualitas jaringan utilitas yang telah ada serta membuat jaringan baru yang dibutuhkan.
- (3) Kebijakan pengembangan Transportasi
  - a. Dapat memberikan kemudahan pencapaian ke pusat kegiatan kota dari wilayah belakangnya, terutama dalam kaitan pelayanan berbagai fasilitas maupun dalam kaitannya pemasaran hasil industri, pertanian, perkebunan, perikanan dan kehutanan.
  - b. Dapat meningkatkan kemudahan pencapaian antar kawasan dengan sub pusat kota, antar kawasan, sub pusat kota dan pusat utama kota.
  - c. Adanya keterkaitan jenis antar transportasi darat dan sungai, antar transportasi lokal dan regional, sehingga dapat memberikan tingkat pelayanan yang optimal.
  - d. Tersedianya berbagai fasilitas transportasi seperti terminal regional, terminal kota, dermaga penyeberangan dan dermaga.

#### Pasal 15

Strategi Dasar Pengembangan Sektor-sektor kegiatan pembangunan Kota Muara Sabak

(1) Strategi Pengembangan Fungsi Kota Muara Sabak

- a. Fungsi tempat pasar, barang, jasa konsumsi, investasi, pemasaran hasil pengolahan pertanian dan industri, distribusi dan koleksi barang-barang dari luar maupundari dalam wilayah Kota Muara Sabak.
- b. Fungsi terminal jasa dan distribusi.
- c. Fungsi transaksi finansial.
- d. Fungsi penyediaan pelayanan pengembangan kagiatan pertanian dan industri.
- e. Fungsi pelayanan sosial. Fungsi pelayanan koordinasi pertahanan dan keamanan.

(2) Strategi Pengembangan Tata Ruang Kota Muara Sabak Adalah pola struktur yang memadukan arahan perkembangan fisik, fungsi yang diemban, kebijaksanaan pola jaringan jalan serta potensi dan permasalahan perkembangan fisik.

(3) Strategi Pengembangan Sektor-sektor kegiatan Kota Muara Sabak

- a. Strategi Pengembangan Sektor Perdagangan dan Jasa. Strategi pengembangannya akan dilakukan melalui penyediaan dan peningkatan sarana dan prasarana kagiatannya, dengan memperhatikan skala pelayanannya.
- b. Strategi Pengembangan Sektor Perdagangan Antar Pulau/Negara Melalui penyediaan dan peningkatan sarana dan prasarana Pelabuhan Laut Muara Sabak, penyediaan fasilitas perdagangan dan kelengkapannya termasuk lembaga-lembaga keuangan penunjangnya, peningkatan kualitas dan kuantitas jaringan jalan primer sehingga dapat menghubungkan ke berbagai arah kawasan produsen, maupun ke kota-kota lainnya di Propinsi Jambi.
- c. Strategi Pengembangan Sektor Pemerintahan Yaitu upaya peningkatan kemampuan personil pegawai pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur, menambah jumlah personil yang masih kurang, melengkapi dinas-dinas dan instansi yang belum terbentuk serta menyediakan berbagai fasilitas pemerintahan yang belum ada.
- d. Strategi Pengembangan Sektor Pelayanan Umum Strategi pengembangan sektor pelayanan umum ini yaitu mengupayakan penyediaan serta peningkatan fasilitas dan utilitas yang dibutuhkan masyarakat kota dan pelayanan lingkup regional. Sebagai langkah awal perlu digali dan dimanfaatkan sumber daya yang tersedia, untuk mengarah kepada pengembangan dan pembangunan wilayah atas kemampuan sendiri.
- e. Strategi Pengembangan Sektor Transportasi Strategi pengembangannya melalui pengembangan jaringan jalan yang mengakomodasikan kebutuhan pergerakan regional dari berbagai arah penjuru kota, mengintegrasikan sistem pelayanan transportasi yang terpadu dan saling manunjang, meningkatkan

dan mengembangkan sarana angkutan barang dan orang di Kota Muara Sabak maupun dari Kota Muara Sabak ke wilayah yang lebih luas, menyediakan ataupun membangun sarana dan prasarana perhubungan darat dan sungai.

- f. Strategi Pengembangan Sektor Industri Strategi pengembangannya dilakukan melalui penelitian jenis industri yang dapat dikembangkan di Kota Muara Sabak, penyuluhan dalam rangka pengembangan industri kecil dan rumah tangga, mengarahkan kegiatan industri skala menengah dan besar ke kawasan industri Propinsi Jambi di Parit Culum.
- g. Strategi Pengembangan Sektor Pertanian dan Perkebunan Pengembangan sektor pertanian dan perkebunan dilakukan dengan intensifikasi melalui penerapan teknologi. Untuk menghadapi perkembangan kota, dilakukan penyuluhan dan sosialisasi, agar Kota Muara Sabak siap untuk tumbuh dan berkembang dengan dukungan masyarakatnya.

#### Pasal 16

##### Konsep Pengembangan Kota Muara Sabak

- (1) Konsep Dasar Perencanaan Kota Muara Sabak Dilakukan melalui penetapan Sistematis Fungsi-fungsi Komponen Pembentuk Kota Muara Sabak, pola hubungan fungsional antar komponen, Intensitas penggunaan ruang, Pola Tata Ruang Kota Muara Sabak.
- (2) Konsep Pengembangan Struktur Ruang Kota Muara Sabak
  - a. Skala pelayanan dapat dicerminkan dari kelompok runag yang ada pada pusat pelayanan tersebut diantaranya :
    - 1. Skala pelayanan kota.
    - 2. Skala pelayanan BWK.
    - 3. Skala Unit Lingkungan I.
    - 4. Skala Unit Lingkungan II.
  - b. Karakteristik perkembangan Kota Muara Sabak dapat diidentifikasi, yaitu :
    - 1. Titik tumbuh yang sudah berkembang saat ini adalah di Kelurahan Muara Sabak.
    - 2. Titik tumbuh lainnya yang telah menunjukkan potensi untuk berkembang adalah kawasan sekitar Nibung Putih.
    - 3. Titik tumbuh kawasan sekitar Pangkalan Bulian dan Pangkalan Kemang.
    - 4. Titik tumbuh kawasan sekitar Talang Babat.

5. Potensi berkembangnya kawasan terbangun sepanjang jalan antara Nibung Putih – Pangkalan Bulian.
  6. Potensi berkembangnya kawasan terbangun sepanjang Jalan Nibung Putih – Talang Babat menuju arah Parit Culum.
- c. Secara hirarkis penempatan pusat-pusat yang dimaksud diatas adalah :
1. Pusat Utama, akan ditempatkan pada lokasi yang merupakan/menjadi pusat pengembangan kota.
  2. Pusat Sekunder, akan ditempatkan di bagian-bagian wilayah kota sesuai dengan karakter dan unit/homogenitas kegiatan.
  3. Pusat Lingkungan, akan ditempatkan di pusat yang direncanakan menjadi satu kesatuan lingkungan.

(3) Konsep Pengembangan Tata Ruang Kota Muara Sabak

- a. Pola yang dibentuk adalah gabungan antara model konsentrik dan model linier. Pusat kota diarahkan pada kawasan utama orientasi seluruh penduduk kota, sedangkan untuk sub pusat kota diarahkan pada kawasan orientasi penduduk dalam lingkup bagian wilayah kota. Diluar kawasan yang direncanakan sebagai kawasan terbangun perkembangannya dibatasi, untuk membentuk kawasan kotayang kompak dengan pengembangan yang dimulai dari pusat kota, sehingga sub pusat kota dapat menunjang kegiatan yang berkembang dipusat kota.
- b. Pengembangan jaringan jalan lingkaran primer membentuk pola lalu lintas yang terstruktur sesuai dengan fungsi jalannya. Pengembangan jaringan jalan sekunder untuk mendukung peran pusat utama kotadan sub pusat kota dalam peningkatan pelayanan kota. Penataan fungsi jalan, berupa peningkatan fungsi jalan, penyesuaian fungsi jalan dan pengembangan fungsi jalan agar terbentuk sistem fungsi jaringan jalan kota yang teratur.
- c. Pengembangan terminal regional diarahkan disekitar Simpang Nibung Putih untuk mengantisipasi dikembangkannya dan difungsikannya arah jalur jalan regional yang diarahkan ke sekitar Nibung Putih (baik dari arah Parit Culum maupun dari Kampung Laut). Terminal lokal pengembangannya diarahkan untuk melayani dan menjembatani sistem pergerakan lokal Kota Muara Sabak ke pergerakan regional maupun menjembatani pergerakan transportasi sungai ke transportasi darat dan sebaliknya.
- d. Pengembangan jaringan jalan yang memberikan akses setiap jenis kegiatan untuk dapat memperkuat keterkaitan antar kegiatan yang mempunyai hubungan fungsional, dalam hal keterkaitan pelayanan, keterkaitan proses kegiatan maupun keterkaitan antar pusat utama dengan sub pusat pelayanan kota.

#### Pasal 17

Rencana Umum Tata Ruang Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, yaitu dari tahun 2000 – 2010, selanjutnya disebut jangka panjang, yang dibagi dalam lima tahunan.

#### Pasal 18

Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak, terbuka untuk umum dan diletakkan di Kantor Pemerintah Kota dan pada tempat-tempat yang mudah untuk dilihat orang setiap saat

#### Pasal 19

Organisasi formal dan atau non formal atas nama masyarakat umum dapat berperan aktif untuk mengajukan saran dalam penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak kepada Pemerintah Kota Muara Sabak.

#### Pasal 20

Saran sebagaimana dimaksud pada pasal 19 merupakan bahan pertimbangan dalam penyempurnaan Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak.

### BAB IV

#### RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA MUARA SABAK

##### Bagian Pertama

##### Rencana Struktur Tata Ruang dan Sistem Pusat Pelayanan

#### Pasal 21

Rencana Struktur Tata Ruang Kota Muara Sabak

Konsep struktur tata ruang yang dipilih untuk perencanaan kota bertujuan untuk mendukung percepatan kegiatan kota yang terarah untuk mencapai tingkat yang optimal, disamping untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kehidupan kota, yang meliputi :

- (1) Kegiatan Pemukiman Lokasi permukiman prioritas penyebaran adalah kearah barat daya dan selatan kota, agar perkembangan kota mengarah pada kawasan yang secara fisik layak bagi pembangunan permukiman, serta untuk pemerataan dan keseimbangan perkembangan kota.

(2) Perdagangan dan Jasa Pengembangan kawasan pusat perdagangan dan jasa mencakup pertokoan dan pasar umum dengan skala pelayanan kota dan regional, kegiatan perdagangan ekspor dengan skala pelayanan regional dan antar negara, pengembangan kegiatannya diarahkan dekat Sungai Batang Hari dan Kawasan sekitar Nibung Putih. Kegiatan perdagangan dalam lingkup pelayanan yang lebih kecil dialokasikan pada pusat bagian wilayah kota dan pusat lingkungan.

(3) Pelayanan Koleksi dan Distribusi Regional

a. Sebagai pintu gerbang bagi produk unggulan Propinsi Jambi menuju Pasar Regional, Global dan Internasional.

b. Pengembangan kegiatan koleksi dan distribusi potensi ekonomi Wilayah serta kebutuhan penduduk.

c. Pengumpul barang dan jasa serta mendistribusikannya ke wilayah lain.

d. Perkantoran dan Pelayanan Umum. Pengembangan perkantoran pemerintah kabupaten diarahkan di Pangkalan Bulian Desa Rano yaitu pada ujung persimpangan jalan antara Pangkalan Bulian – Nibung Putih dan Pangkalan Bulian – Talang Babat. Untuk tingkat kecamatan dan desa lokasinya dipertahankan pada lokasi kantor pemerintah asalnya. Untuk fasilitas umum seperti rumah sakit dan kawasan pendidikan, lokasinya diarahkan di Nibung Putih. Sedangkan untuk mesjid utama kota, lokasinya diarahkan di sekitar kawasan dermaga penyeberangan.

e. Industri

Industri yang akan dikembangkan di Kota Muara Sabak adalah industri yang menunjang hasil produksi wilayah belakang atau industri pertanian dengan kalsifikasi industri kecil dan rumah tangga. Diarahkan pada jenis industri non polutif atau yang berwawasan lingkungan. Lokasinya diarahkan di desa Talang Babat berdekatan dengan jalan arteri primer. Sedangkan untuk industri kecil atau industri kerajinan yang telah ada tetap dipertahankan lokasinya dan menyatu dengan lingkungan permukiman penduduk, sehingga membentuk suatu perkampungan industri atau kerajinan.

f. Terminal, Pelabuhan dan Dermaga

Untuk mengantisipasi perkembangan Kota Muara Sabak di masa mendatang, disiapkan 3 buah terminal. Terminal regional lokasinya diarahkan di sebelum Simpang Nibung Putih dari arah Desa Talang Babat tepatnya disekitar simpang jalan arteri primer Desa Nibung Putih. Terminal kota diarahkan di sekitar kegiatan perdagangan, masing-masing 1 terminal di seberang timur dan 1 terminal di seberang sebelah barat, kedua-duanya berlokasi dikelurahan Muara Sabak. Selain fasilitas terminal, di Kota Muara Sabak telah tersedia fasilitas dermaga dan pelabuhan. Untuk fasilitas-fasilitas transportasi air ini lokasinya diarahkan pada lokasi yang saat ini namun demikian masih perlu peningkatan kualitas dan kuantitas.

g. Sub Pusat Pelayanan Kota

Dalam penerapan Konsep Sub Pusat pelayanan kota sebagai pengikat dari kegiatan yang ada pada sub pusat kota, maka pada setiap pusat BWK disediakan beberapa jenis fasilitas yang terdiri dari fasilitas perdagangan skala BWK, fasilitas pendidikan, mesjid lingkungan, puskesmas pembantu, tanah lapangan olah raga lingkup BWK dan sebagainya.

Pasal 22

Rencana Sistem Pusat Pelayanan

(1) Skala Pusat Pelayanan

a. Pusat Kota

Kawasan pusat kota, dapat berupa pusat perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan dan pelayanan umum, dimana setiap pusat tersebut akan ditunjangoleh kegiatan perdagangan dan jasa lainnya, perumahan, pelayanan umum, dan beberapa fasilitas sosial yang berskala kota atau BWK dan unit lingkungan permukiman. Mengingat kedudukan geografis wilayahnya serta bentuk kota pada saat ini serta terdapat pada jalur utama, maka kawasan perdagangan dan jasa serta pelayanan umum dijadikan pusat kota atau dapat dikembangkan sebagai pusat dari BWK Pusat Kota.

b. Pusat BWK

Untuk pelayanan skala BWk penduduk menggunakan fasilitas pada BWK-nya masing-masing. Setiap BWK harus ditunjang oleh sebuah pusat yang bertujuan untuk mengelompokkan fasilitas pada BWK tersebut. Pusat BWK terdiri dari fasilitas berskala pelayanan BWK, seperti perdaganagan dan jasa, fasilitas umum dan sosial untuk pelayanan BWK.

c. Pusat Unit Lingkungan

Lingkup pelayanannya adalah lingkungan permukiman penduduk terkecil sebanding dengan lingkup pelayanan RW dan RT.

(2) Rencana Pembagian Unit Lingkungan

a. Dasar pertimbangan Pembagian Unit Lingkungan

1. Unit lingkungan permukiman skala terkecil, yaitu lingkungan permukiman II (unit lingkungan) dengan criteria sebagai berikut :

a) Pada jumlah 250-500 jiwa atau 50-100 KK diperlukan suatu faktor pengikat seperti taman, langgar dan warung, serta dapat sebanding dengan satu kesatuan administrasi skala RT, oleh karena itu satu unit lingkungan diharapkan habis terbagi oleh batasan administrasi tersebut.

- b) Jarak pencapaian ke pusat lingkungan maksimum 500 meter.
  - c) Terbentuk kekompakan setiap unit lingkungan, sehingga masing - masing unit lingkungan diusahakan tidak terbelah oleh jalan utama.
2. Unit lingkungan permukiman skala menengah, yakni lingkungan permukiman I (sub BWK atau setingkat RW) dengan criteria :
    - a) Unit lingkungan permukiman ini memiliki skala 1500-2500 penduduk dan terdapat sejumlah keomponen-komponen pelayanan seperti Sekolah Dasar, mesjid lingkungan sub BWK, balai pertemuan, balai pengobatan, praktek dokter atau bidan, taman dan tempat bermain.
    - b) Fasilitas masih dapat dijangkau dengan berjalan kaki terutama anak-anak sekolah akan terjamin keamanannya, karena lokasi sekolah masih di dalam lingkungan sekitar yang dikenalnya.
  3. Unit lingkungan skala besar yakni lingkungan lingkup BWK, dengan kriteria memiliki skala pelayanan 5.000-10.000 penduduk dan dilengkapi dengan komponen-komponen lingkungan yang terdiri dari mesjid BWK, kuburan, puskesmas pembantu, poliklinik, praktek dokter, sekolah menengah, taman dan tempat bermain atau lapangan olah raga, yang diharapkan dapat menjadi pusat pelayanan dalam lingkungannya.

b. Faktor Kesesuaian Lahan dan Keadaan Fisik Dasar Kota

Berdasarkan faktor kesesuaian dan keadaan Kota Muara Sabak terbagi atas :

1. Lahan Kelas I
2. Lahan Kelas II
3. Lahan Kelas III
4. Lahan Kelas IV

c. Rencana Pembagian Unit Lingkungan Pemukiman

1. Bagian Wilayah Kota (BWK) A

Berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur, kemudian kegiatan olah raga skala kota, rekreasi kota, perdagangan skala BWK dan pelayanan umum skala kota, kegiatan lainnya yang dikembangkan di BWK ini adalah kegiatan permukiman kawasan militer. Sedangkan kegiatan yang tetap dipertahankan terutama diluar kawasan terbangun adalah kegiatan pertanian dan perkebunan. Luas Bagian Wilayah Kota (BWK) A ini adalah 5.539,76 hektar.

2. Bagian Wilayah Kota (BWK) B

Berfungsi sebagai pusat pelayanan kegiatan perdagangan kota, kegiatan industri, kegiatan pendidikan, transportasi regional dan rumah sakit skala

pelayanan regional. Selain itu dikembangkan juga kegiatan permukiman dan tempat pembuangan akhir sampah. Kegiatan lainnya yang tetap dipertahankan terutama diluar kawasan terbangun adalah kegiatan pertanian dan perkebunan. Luas Bagian Wilayah Kota (BWK) B ini adalah 4.105,71 hektar.

### 3. Bagian Wilayah Kota (BWK) C

Berfungsi sebagai pusat pelayanan perdagangan dan jasa regional, kegiatan penunjang pelabuhan dan industri, perkantoran, kegiatan transportasi sungai dan transportasi kota. Selain itu pula pada BWK ini juga dikembangkan Mesjid Raya yang dialokasikan di tepi sungai. Kegiatan lainnya yang tetap dipertahankan terutama diluar kawasan terbangun adalah kegiatan pertanian. Luas Bagian Wilayah Kota (BWK) C ini adalah 5.058,47 hektar.

### 4. Bagian Wilayah Kota (BWK) D

Berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan Kecamatan Muara Sabak, kegiatan permukiman, kemudian kegiatan olah raga skala BWK, perdagangan skala BWK, kegiatan pelayanan umum skala BWK. Kegiatan lainnya yang tetap dipertahankan terutama di luar kawasan terbangun adalah kegiatan pertanian dan perkebunan. Luas Bagian Wilayah Kota (BWK) D ini adalah 6.561,27 hektar.

## Bagian Kedua

### Rencana Distribusi Penduduk dan Pengembangan

#### Komponen Pembentukan Kota

#### Pasal 23

#### Rencana Distribusi Penduduk

- (1) Rencana pendistribusian penduduk sampai akhir tahun perencanaan yaitu (Tahun 2010), sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diinginkan yaitu penyebaran dan pemerataan penduduk di seluruh Kota Muara Sabak sehingga konsentrasi di pusat kota tidak terlalu padat. Rencana pendistribusian penduduk di Kota Muara Sabak di dasarkan pada struktur tata ruang yang telah ditetapkan, keberadaan sarana dan prasarana, fungsi kota atau BWK, dan kondisi daya tampung ruang yang sesuai dengan faktor lahan potensial untuk pengembangan fisik kota.
- (2) Pendistribusian penduduk ini juga mengacu pada standar kepadatan penduduk kota kecil, yaitu dengan kepadatan maksimal 60 jiwa/Hz. Rencana kepadatan penduduk Kota Muara Sabak di masa mendatang diklasifikasikan menjadi 3 kelompok, yaitu sebagai berikut :

Kepadatan rendah 5 – 20 jiwa/hektar

Kepadatan sedang 20 – 40 jiwa/hektar

Kepadatan tinggi 40 – 60 jiwa/hektar

- (3) a. BWK A arahan distribusinya sebanyak 11.680 jiwa
- b. BWK B arahan distribusinya sebanyak 4380 jiwa
- c. BWK C arahan distribusinya sebanyak 1460 jiwa
- d. BWK D arahan distribusinya sebanyak 2920 jiwa

#### Pasal 24

##### Pengembangan Komponen Pembentukan Kota

- (1) Rencana pengembangan Perumahan Dalam rangka pemenuhan kebutuhan dan pengembangan fasilitas perumahan di Kota Muara Sabak, dikembangkan 3 jenis kapling perumahan antara lain sebagai berikut :
  - a. Rumah tipe besar dengan luas kapling 750 M2 diperuntukkan untuk kepadatan perumahan yang rendah.
  - b. Rumah tipe sedang dengan luas kapling 500 M2 diperuntukkan untuk kepadatan perumahan sedang.
  - c. Rumah tipe kecil dengan luas kapling 250 M2 diperuntukkan untuk kepadatan perumahan yang tinggi.
- (2) Rencana pengembangan Fasilitas
  - a. Fasilitas Pendidikan

Jumlah fasilitas pendidikan yang dibutuhkan untuk melayani penduduk Kota Muara Sabak sampai dengan akhir tahun perencanaan adalah 14 Unit SD, 2 Unit SLTP dan 2 Unit SLTA. Luas lahan yang dibutuhkan untuk fasilitas pendidikan tersebut adalah 8,24 Ha.
  - b. Fasilitas Peribadatan

Jumlah fasilitas peribadatan yang dibutuhkan untuk melayani penduduk Kota Muara Sabak sampai dengan tahun 2010 adalah mesjid raya 1 unit, dan vihara 1 unit. Luas lahan yang dibutuhkan untuk berbagai jenis fasilitas peribadatan tersebut adalah 8,3 hektar.
  - c. Fasilitas Kesehatan

Jumlah fasilitas kesehatan yang dibutuhkan untuk melayani penduduk Kota Muara Sabak sampai tahun 2010 adalah 7 unit balai pengobatan, 2 unit BKIA/rumah bersalin, 1 unit puskesmas, 4 unit puskesmas pembantu, 1 unit

rumah sakit, 4 unit tempat praktek dokter dan 4 unit apotik. Luas lahan yang dibutuhkan untuk fasilitas kesehatan yang akan disediakan di Kota Muara Sabak adalah seluas 2,95 Ha.

d. Fasilitas Perekonomian

Jumlah fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan dalam rangka menunjang pertumbuhan dan perkembangan kota serta untuk melayani kebutuhan penduduk Kota Muara Sabak sampai dengan tahun 2010 adalah 82 unit warung/kios, 8 unit toko, 3 unit pasar lingkungan/kawasan pertokoan, 1 unit pasar/pusat perdagangan, 1 unit pasar grosir, 1 unit gudang, 4 unit lembaga keuangan, 1 unit terminal regional, 3 unit terminal kota, 2 unit penginapan dan industri skala kota.

e. Fasilitas Pemerintahan dan Jasa Pelayanan Umum

Fasilitas pemerintahan dan jasa pelayanan umum tersebut terdiri dari kantor kecamatan, kantor desa/kelurahan, kantor polisi sektor, Koramil, pemadam kebakaran, warpostel, kantor pos pembantu, bioskop, gedung serba guna, balai pertemuan, satpol, bea cukai, AL, syahbandar, imigrasi, jagawana, kawasan militer dan SPBU.

f. Fasilitas Rencana Taman, Lapangan Olah Raga dan Jalur Hijau

Dalam penyediaan fasilitas taman dan ruang terbuka diatas, arahan pengembangannya sebagai berikut :

1. Taman dan tempat bermain dapat difungsikan sebagai sarana pendidikan bagi penduduk usia TK dengan jumlah yang disesuaikan pada skala pelayanannya.
2. Peletakan taman di pusat kota dibutuhkan untuk memberikan kesegaran dan sebagai paru-paru kota.
3. Pendistribusian taman dan ruang terbuka agar dapat memberikan pelayanan yang maksimal bagi masyarakat dan dapat menambah nilai estetika lingkungan.
4. Jalur hijau di sepanjang aliran sungai sebagai kawasan limitasi atau konservasi untuk menyangga perkembangan fisik kota.
5. Pengalokasian fasilitas kuburan tetap akan di sebar sesuai dengan kebutuhannya, dimana dalam hal pengaloksiannya ditempatkan pada lokasi yang mudah dijangkau, sedangkan dalam pemeliharannya perlu dikembangkan taman-taman kuburan sehingga disamping berfungsi sebagai kuburan juga akan memperindah salah satu bagian lingkungan kota dengan memperhatikan nilai estetika.

g. Jaringan Jalan

Besaran luas jaringan jalan pada kegiatan kota akan di perkirakan berdasarkan pada besaran ruang yang dikembangkan untuk kegiatan fisik kota, seperti kegiatan permukiman dan fasilitas penunjangnya. Adapun kebutuhan ruang untuk jaringan jalan ini diperkirakan sebesar 30% dari luas lahan yang dibutuhkan untuk kegiatan kota. Dengan dasar perkiraan tersebut maka kebutuhan ruang untuk jaringan jalan ini adalah seluas 346,92 hektar.

### Bagian Ketiga

#### Rencana pemanfaatan Ruang dan Pengaturan Intensitas Penggunaan Ruang

##### Pasal 25

##### Rencana pemanfaatan ruang

- (1) Pemanfaatan ruang untuk kawasan permukiman tersebar diseluruh wilayah kota dengan pola linier mengikuti jaringan jalan, dan mengelompokkan pada pusat-pusat kegiatan atau pada pusat maupun bagian wilayah kota dan unit lingkungan terkecil dibawahnya.
- (2) Pemanfaatan ruang untuk fasilitas pendidikan dialokasikan sesuai dengan skala pelayanannya, baik untuk tingkat SMU, SLTP dan SD. Namun demikian dalam penerapan pengembangannya lebih menekankan pada pemanfaatan fasilitas yang telah ada, sedangkan untuk fasilitas pendidikan yang baru diarahkan sesuai dengan pola penempatan dan pengembangan fasilitas pendidikan. Sedangkan untuk pengembangan pendidikan tinggi alokasinya diarahkan disekitar pusat kegiatan kota di Nibung Putih (BWK B).
- (3) Pemanfaatan ruang fasilitas kesehatan skala kota dan regional diarahkan di sekitar pusat kota (kawasan sekitar Nibung Putih di BWK B), untuk skala pelayanan BWK dan lingkungan disebarkan pada pusat-pusat pelayanan sesuai dengan lingkup pelayanannya.
- (4) Pemanfaatan ruang untuk fasilitas peribadatan seperti halnya fasilitas pendidikan dialokasikan sesuai dengan skala pelayanannya, baik untuk tingkat bagian wilayah kota, tingkat lingkungan berupa langgar, gereja dan vihara. Dalam penerapannya lebih diarahkan pada pemanfaatan fasilitas yang telah ada. Khusus untuk mesjid raya (agung) diarahkan pada lokasi sekitar kawasan tepi sungai Batanghari berdekatan dengan pusat perdagangan regional (BWK C) yang dimaksudkan sebagai salah satu ciri dari Kota Muara Sabak dari arah sungai.
- (5) Pemanfaatan ruang untuk pusat perdagangan dan jasa skala kota pengembangan lokasinya pada kawasan pusat kota disekitar kawasan Nibung Putih (BWK B). Untuk kegiatan perdagangan dan jasa regional serta penunjang kegiatan pelabuhan diarahkan di kawasan sekitar dermaga penyeberangan

berdekatan dengan kawasan pelabuhan. Sedangkan kegiatan perdagangan untuk skala bagian wilayah kota dan lingkungan pemukiman alokasinya disebar sesuai dengan skala pelayanannya masing-masing di setiap bagian wilayah kota.

- (6) Pengembangan ruang untuk fasilitas industri, terutama industri yang bersifat industri kecil dan rumah tangga dapat disebar bersat dengan pemukiman penduduk. Namun demikian untuk mengantisipasi pengembangan kegiatan industri pada masa mendatang khusus untuk industri yang berskala kota dan merupakan industri non polutif pengembangannya disekitar jalan arteri primer ke arah Talang Babat (BWK B). Sedangkan untuk industri yang berskala besar akan diarahkan dengan rencana pengembangan kawasan industri Parit Culum yang merupakan Kawasan Industri Propinsi Jambi.
- (7) Pemanfaatan ruang untuk terminal regional diarahkan di sekitar pusat kegiatan kota di Nibung Putih (BWK B), sedangkan untuk terminal kota lokasinya diarahkan di sekitar dermaga penyeberangan, masing-masing satu unit di seberang timur dan seberang barat (BWK C dan D).
- (8) Pengembangan lahan untuk kawasan pusat pemerintahan kabupaten lokasinya diarahkan di sekitar Pangkalan Bulian (BWK A), untuk pemerintahan kecamatan dan desa tetap diarahkan pada lokasi semula. Sedangkan untuk kegiatan perkantoran yang berkaitan dengan kegiatan pelabuhan akan diarahkan pada sekitar kawasan pusat perdagangan regional mendekati kawasan pelabuhan.
- (9) Pemanfaatan ruang pelayanan umum yang mempunyai lingkup pelayanan kota cenderung dialokasikan pada kawasan pusat pemerintahan kabupaten (BWK A) dan kawasan pusat kota, sedangkan yang mempunyai skala pelayanan BWK atau lingkungan diarahkan pada masing-masing pusat lingkungannya.
- (10) Untuk pelayanan yang bersifat khusus seperti SPBU, TPA instalasi PDAM dan instalasi PLN ditempatkan pada lokasi yang sesuai dengan karakteristik masing-masing fasilitas tersebut. SPBU lokasinya diarahkan di jalan arteri primer dekat dengan terminal regional, tempat pembuangan akhir sampah dialokasikan disebelah timur kawasan batas kota sekitar jalan arteri primer, instalasi PDAM yang lama tetap dikawasan seberang timur kota (BWK D) dan sekitar pelabuhan. Sedangkan untuk instalasi baru diarahkan di BWK A dan BWK B. Untuk instalasi PLN, instalasi yang lama tetap pada kawasan seberang timur kota, sedangkan untuk instalasi yang baru diarahkan di BWK A, B dan C.
- (11) Penggunaan lahan untuk kawasan konservasi atau jalur hijau menempati lahan pada kawasan sekitar daerah aliran sungai dan daerah berawa/lahan gambut. Sedangkan untuk penempatan taman lebih diarahkan pada estetika lingkungan kota. Lokasi taman ini dialokasikan sesuai dengan tingkat pelayanannya mulai dari taman kota, BWK, dan lingkungan.
- (12) Pemanfaatan ruang untuk kuburan sebagian besar tetap di pertahankan pada kawasan yang sudah ada. Untuk pengembangannya lokasi kuburan muslim berorientasi pada lokasi yang telah ada, yaitu dengan pengembangan

luasannya, sedangkan untuk Taman Makam Pahlawan lokasinya diarahkan di jalan arteri primer di B W K B.

- (13) Untuk kawasan Militer pengembangannya diarahkan di sekitar jalan arteri primer sekitar Desa Talangbatat (B WKA).
- (14) Pemanfaatan ruang untuk lahan cadangan pengembangan kota pada dasarnya merupakan lahan-lahan potensial bagi pengembangan fisik kota yang hingga akhir tahun perencanaan belum dimanfaatkan, oleh sebab itu untuk sementara lahan-lahan tersebut dapat difungsikan sebagai lahan kebun campuran atau kegiatan pertanian.

## Pasal 26

### Rencana pengaturan Intensitas Penggunaan Ruang

- (1) Rencana Pengaturan Bangunan
- (2) Rencana pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang
  - a. Untuk lahan-lahan dipusat kota umumnya intensitas pemanfaatannya relatif tinggi, seperti untuk perkantoran, perdagangan dan jasa, dan lain-lain. Sedangkan kawasan yang berada di luar pusat kota yang umumnya masih didominasi oleh lahan perkebunan, perkampungan, dan sebagainya menjadikan intensitas pemanfaatan ruang rendah.
  - b. Rencana Intensitas pemanfaatan ruang ditentukan berdasarkan :
    1. Jumlah penduduk yang akan mengisi ruang tersebut baik untuk distribusi jumlah maupun tingkat kepadatan penduduknya.
    2. Jenis Kegiatan yang akan dikembangkan dikawasan pusat kegiatan, kawasan-kawasan permukiman, fasilitas sosial, dan lain-lain.
    3. Daya dukung lahan berdasarkan analisis kesesuaian lahan.
    4. Segi Estetika lingkungan yang dapat mencirikan suatu kota.
  - c. Rencana ketinggian bangunan.

Ketentuan yang harus diperhatikan dalam rencana ketinggian bangunan adalah :

1. Jarak Vertikal dari lantai dasar ke lantai di atasnya tidak lebih dari 5 meter.
2. Jarak vertikal dari lantai berikutnya (bukan lantai dasar) ke lantai di atasnya tidak lebih dari 4 meter.
3. Tinggi puncak atap bangunan tidak bertingkat maksimum 8 meter dari lantai dasar.

(3) Rencana Sempadab Bangunan

- a. Rencana Sempadan Muka Bangunan dan Sempadan Samping Bangunan yang Menghadap Jalan. Penentuannya didasarkan pada jarak yang dihitung mulai dari patok Damija atau batas terluar Damija ke arah petak peruntukan yang menghadap ke jalan tersebut. Jaraknya ditetapkan berdasarkan perhitungan setengah kali lebar daerah milik jalan (Damija) diukur dari batas terluar daerah milik jalan atau patok Damija ke arah Petak peruntukan sampai garis tegak lurus ujung atap terluar (ujung over steak) bangunan yang bersangkutan. Ketentuan ini berlaku untuk setiap fungsi jalan dan setiap peruntukan, terkecuali kawasan komersial (pertokoan) ketentuan untuk kawasan ini tidak setengah kali lebar Damija akan tetapi seperempat kali lebar Damija diukur dari batas terluar daerah milik jalan atau patok Damija ke arah petak kawasan komersial (pertokoan) sampai garis tegak lurus atap terluar (ujung over steak) bangunan yang bersangkutan.
- b. Rencana Sempadan Belakang Bangunan dan Samping Bangunan Yang Tidak Menghadap Jalan. Penentuannya didasarkan pada jarak yang dihitung mulai dari batas petak kavling sampai ke batas garis tegak lurus ujung atap terluar bangunan yang bersangkutan. Jaraknya ditetapkan minimal sebesar 1 meter maka jarak antara bangunan (pada bagian belakang bangunan) direncanakan sebesar 2 meter. Untuk sempadan samping bangunan yang tidak menghadap jalan ditetapkan minimal 2 meter maka jarak antar bangunan yang direncanakan adalah minimal sebesar 4 meter. Ketentuan ini berlaku untuk setiap fungsi jalan dan setiap peruntukan, terkecuali kawasan komersial (pertokoan) ketentuan untuk kawasan ini tidak setengah kali lebar Damija akan tetapi seperempat kali lebar Damija diukur dari batas terluar Daerah milik jalan atau patok damija ke arah petak kawasan komersial (pertokoan) sampai garis tegak lurus atap terluar (ujung over steak) bangunan yang bersangkutan.

(4) Rencana Pengaturan Sempadan Sungai dan Sempadan Pipa Minyak

a. Rencana Pengaturan Sempadan Sungai

1. Di Dalam Kawasan Perkotaan

- a) Untuk sungai bertanggung, didalam kawasan perkotaan garis sempadannya minimal 3 meter disebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- b) Untuk sungai tidak bertanggung, sungai dengan kedalaman  $H < 3$  meter, sempadannya minimal 10 meter dari tepi sungai.
- c) Untuk sungai tidak bertanggung, sungai dengan kedalaman  $20 \text{ meter} > H > 3$  meter, sempadannya minimal 15 meter dari tepi sungai.
- d) Untuk sungai tidak bertanggung, sungai dengan kedalaman  $H > 20$  meter, sempadannya minimal 30 meter dari tepi sungai.

2. Di Luar Kawasan Perkotaan

- a) Untuk sungai bertanggul, di luar kawasan perkotaan garis sempadannya minimal 15 meter disebelah luar sepanjang kaki tanggul.
  - b) Untuk sungai besar (DPS > 500 Km<sup>2</sup>) tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, garis sempadannya sekurang-kurangnya 100 meter dari tepi sungai.
  - c) Untuk sungai kecil (DPS < 500 Km<sup>2</sup>) tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, garis sempadannya minimal 50 meter dari tepi sungai.
- b. Rencana Pengaturan Sempadan Pipa Minyak

Pengaturan sempadan pipa minyak tersebut direncanakan sebesar 50 meter diukur dari sumbu pipa kearah dinding terluar bangunan.

#### Bagian Keempat

#### Rencana Pengembangan Sistem Transportasi

#### Pasal 27

#### Rencana Pengembangan Jaringan Jalan (Transportasi Darat)

##### (1) Rencana Fungsi Jaringan Jalan

###### a. alan Arteri Primer

1. Kecepatan rencana paling rendah 60 Km/jam.
2. Lebar badan jalan tidak kurang dari meter (6 meter jalur lalu lintas dan 3 meter bahu jalan kiri dan kanan).
3. Mengutamakan pelayanan angkutan jarak jauh dan tidak terganggu oleh lalu lintas lokal.
4. Jalan masuk dan persimpangan dibatasi.
5. Ketentuan teknik dan perlengkapan ditentukan Menteri.

###### b. Jalan Kolektor Primer

1. Kecepatan rencana paling rendah 40 Km/jam.
2. Lebar badan jalan tidak kurang dari 7 meter (5 meter jalur lalu lintas, 2 meter bahu jalan kiri dan kanan).

3. Jumlah jalan masuk dibatasi dan persimpangan diatur agar tidak menimbulkan kemacetan lalu lintas.
4. Tidak terputus walaupun memasuki kota.

c. Jalan Lokal Primer

1. Kecepatan paling rendah 20 Km/jam.
2. Lebar badan jalan tidak kurang dari 6 meter (3 meter jalur lalu lintas, 3 meter bahu jalan kanan dan kiri).
3. Tidak terganggu oleh lalu lintas lambat dan jumlah jalan masuk dibatasi serta penyimpangan direncanakan/diatur sehingga tidak menimbulkan kemacetan.

d. Jalan Arteri Sekunder

1. Kecepatan rencana paling rendah 30 Km/jam.
2. Lebar badan jalan tidak kurang dari 8 meter (2 meter jalur lalu lintas, 3 meter bahu jalan kanan dan kiri).
3. Tidak terganggu oleh lalu lintas lambat dan jumlah jalan masuk dibatasi serta penyimpangan direncanakan/diatur sehingga tidak menimbulkan kemacetan.

e. Jalan Kolektor Sekunder

1. Kecepatan rencana paling rendah 20 Km/jam.
2. Lebar badan jalan tidak kurang dari 7 meter (5 meter jalur lalu lintas dan 2 meter bahu/trotoar jalan kiri-kanan).

f. Jalan Lokal Sekunder

1. Kecepatan rencana 10 Km/jam.
2. Lebar badan jalan tidak kurang dari 3,5 meter – 5 meter (0,5 – 1 meter bahu/trotoar dan 2,5 – 3 meter lalu lintas).

g. Daerah Manfaat Jalan

1. Hanya diperuntukkan bagi median, perkerasan jalan, jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi, trotoar lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong pelengkap lainnya.
2. Tinggi ruang bebas bagi jalan arteri dan kolektor paling rendah 5 meter dengan kedalaman lebih dari 1,5 meter.
3. Bangunan utilitas yang mempunyai sifat pelayanan wilayah pada sistem primer diluar kota harus ditetapkan diluar daerah milik jalan.

4. Pohon-pohon pada sistem jaringan jalan primer diluar kota harus ditanam diluar daerah manfaat jalan.
5. Didalam kota pada sistem sekunder bisa ditanam di batas daerah milik jalan, median atau jalur pemisah.

h. Daerah Milik Jalan

1. Diperuntukkan bagi daerah manfaat jalan dan pelebaran jalan maupun penambahan jalur lalu lintas di kemudian hari serta kebutuhan ruang untuk pengamanan jalan.
2. Pembinaan jalan mengambil segala upaya agar daerah milik jalan dapat digunakan sesuai fungsinya, apabila terjadi gangguan dan hambatan dalam penggunaannya daerah milik jalan.
3. Lebar daerah milik jalan :  
Arteri primer : minimal 29 meter  
Kolektor primer : minimal 13 meter – maksimum 19 meter  
Lokal primer : minimal 13 meter

i. Daerah Pengawasan Jalan

Batas luar daerah pengawasan jalan yang diukur dari as (sumbu) jalan dengan jarak sebagai berikut :

1. Arteri primer tidak kurang dari 20 meter
2. Kolektor primer tidak kurang dari 15 meter
3. Lokal primer tidak kurang dari 10 meter
4. Arteri sekunder tidak kurang dari 20 meter
5. Kolektor sekunder tidak kurang dari 7 meter
6. Lokal sekunder tidak kurang dari 4 meter
7. Untuk jembatan tidak kurang dari 100 meter ke arah hilir atau hulu.

(2) Rencana Pengembangan Fasilitas Penunjang

a. Terminal

1. Terminal regional pengembangan lokasinya diarahkan dikawasan sekitar simpang Nibung Putih dari arah Desa Talang Babat yang terletak dekat dengan jalan lingkar arteri primer di Desa Nibung Putih (BWK B).
2. Terminal kota diarahkan disekitar kegiatan perdagangan (tepi Sungai Batang Hari), masing-masing 1 terminal diseberang timur (BWK D) dan

terminal di seberang sebelah barat (BWK C), kedua-duanya berlokasi di Kelurahan Muara Sabak.

## b. Perpikiran

### 1. Sistem Parkir di Tepi Jalan

Beberapa pertimbangan dilakukannya sistem parkir di pinggir jalan pada suatu kawasan adalah :

- a) Kawasan yang bersangkutan sudah tidak mampu menampung perkembangan jumlah kendaraan.
- b) Pada kawasan tersebut diatas tidak memungkinkan dikembangkannya sistem parkir diluar jalan, disebabkan tidak tersedianya lahan yang dapat dikembangkan sebagai lahan parkir khusus untuk parkir diluar jalan.
- c) Adanya kegiatan khusus yang menuntut fasilitas parkir relatif besar (perdagangan, perkantoran dan rekreasi).
- d) Jalan yang bersangkutan memungkinkan diterapkannya sistem parkir di pinggir jalan dengan menggunakan pengaturan sudut parkir (sejajar, 300, 450, 600).
- e) Tidak bertentangan dengan kawasan (jalan) bebas parkir karena pertimbangan-pertimbangan estetika lingkungan, keamanan lalu lintas (dirancangnya jalan tersebut sebagai jalur jalan dengan kecepatan kendaraan tinggi).

### 2. Sistem Parkir di Luar Jalan

Beberapa pertimbangan dilakukannya sistem parkir diluar jalan pada suatu kawasan adalah :

- a) Kawasan yang bersangkutan masih siap menampung perkembangan jumlah kendaraan.
- b) Pada kawasan tersebut masih memungkinkan dikembangkannya sistem parkir diluar jalan, disebabkan masih tersedia lahan untuk pengembangan parkir khusus atau parkir diluar jalan.
- c) Kegiatan yang bersangkutan merupakan jenis kegiatan yang direkomendasikan dan diharuskan untuk membangun fasilitas parkir khusus di luar jalan (parkir khusus).
- d) Jalan yang ada dikawasan bersangkutan tidak memungkinkan diterapkannya sistem parkir dipinggir jalan dengan menggunakan pengaturan sudut parkir dipinggir jalan (sejajar , 300, 450, 600).

- e) Rencana sistem parkir di luar jalan dalam Kota Muara Sabak akan dikemukakan sebagai berikut :
1. Kawasan atau kegiatan yang diarahkan untuk menggunakan sistem parkir di luar jalan Kota Muara Sabak adalah kegiatan pemerintahan dan perkantoran, hotel, industri, pergudangan, perdagangan dan jasa.
  2. Kawasan yang diarahkan untuk menggunakan sistem parkir di jalan adalah sebagian arteri sekunder, jalan kolektor sekunder, jalan lokal sekunder.
- c. Pedestrian dan Fasilitas Penunjang Lainnya, rencana pengembangannya meliputi :
1. Keamanan, kenyamanan dan segi estetika melalui pengendalian pemanfaatan trotoar dari pemanfaatan yang tidak pada tempatnya seperti pedagang kaki lima dan pemberhentian kendaraan bermotor (parkir).
  2. Dilengkapi dengan pepohonan sebagai peneduh pedestrian.
  3. Hirarki jalan dan kegiatan sekitarnya.
  4. Pengembangan jalur pedestrian diarahkan pada kawasan pusat kegiatan kota (kawasan perdagangan dan jasa pelayanan umum) dan pusat kegiatan kemasyarakatan.
- d. Sirkulasi Lalu Lintas
1. Pola Pergerakan Penduduk dan Kendaraan  
Perlu diidentifikasi kawasan-kawasan yang mungkin perlu mendapat perhatian dan pertimbangan pelayanan sirkulasi lalu lintas umum.
  2. Rute Kendaraan  
Pengaturan rute angkutan umum penumpang lingkup lokal di Kota Muara Sabak ataupun regionalnya dilakukan atas beberapa pertimbangan, yaitu sebagai berikut :
    - a) Seluruh masyarakat dapat dengan mudah terlayani angkutan penumpang.
    - b) Menjamin sistem operasi yang aman bagi kepentingan masyarakat, pengguna jasa angkutan, petugas pengelola angkutan dan pengusaha jasa angkutan.
    - c) Sirkulasi pergerakan angkutan umum tersebut bersumber pada terminal yang direncanakan.

- d) Tidak boleh adanya lintasan yang berimpit yang tidak saling menunjang sehingga menyebabkan persaingan yang tidak sehat antar satu rute angkutan dengan rute angkutan lainnya, sehingga perlu diciptakan sistem rute angkutan yang terpadu yang merupakan satu kesatuan yang saling mendukung.
- e) Mengarah agar tidak mengganggu ketenangan lingkungan, terutama terganggunya lingkungan permukiman oleh angkutan umum.
- f) Pergerakan lokal harus menjangkau seluruh kota.

#### Pasal 28

##### Rencana Pengembangan Transportasi Air (Sungai)

- (1) Sistem transportasi ini berfungsi untuk melayani kebutuhan pergerakan orang dan barang antar satu tempat dengan tempat lain dengan menggunakan sarana transportasi perahu atau pompa.
- (2) Pengaturannya lebih dititik beratkan pada penyediaan fasilitas transportasinya. Seperti halnya transportasi darat, transportasi sungai juga harus dapat melayani transportasi sungai, baik dari sumber pergerakan maupun tujuan pergerakan.
- (3) Transportasi sungai ini harus memenuhi kriteria mudah dicapai, serta mempunyai kenyamanan dan keamanan bagi pengguna transportasi ini.
- (4) Pengembangan transportasi sungai ini perlu didukung dengan pengembangan dermaga sungai yang diarahkan dilokasi dermaga penyeberangan, yaitu dengan meningkatkan kualitas dermaga yang telah ada.

#### Bagian Kelima

##### Rencana Pengembangan Utilitas

#### Pasal 29

##### Air Bersih

- (1) Pemakaian air bersih di Kota Muara Sabak dipenuhi melalui 2 pengelolaan, pertama melalui penyediaan oleh PDAM melalui jaringan/sistem perpipaan, dan kedua melalui usaha individual.
- (2) Untuk melayani seluruh wilayah kota, akan digunakan sistem pelayanan setempat, yang berarti pelayanan air bersih dilakukan berdasarkan konsentrasi konsumen atau konsentrasi wilayah terbangun yang ada, hal ini mengingat Kota Muara Sabak saat ini belum berkembang menjadi sebuah kota yang padat dan kompak di suatu wilayah akan tetapi masih merupakan kota yang berkembang berdasarkan pusat jamak.

- (3) Berdasarkan rencana indikasi sistem pelayanan kota, maka sampai dengan tahun 2010 paling tidak terdapat 4 (empat) Bagian Wilayah Kota (BWK). Berarti dibutuhkan 4 (empat) Instalasi Pengolahan Air Bersih, masing-masing 1 buah disetiap BWK.
- (4) Untuk menyalurkan air bersih dari IPA (Instalasi Pengolahan Air) ke konsumen, dilakukan melalui tenaga pompa, dan disebarakan IPA disetiap BWK, untuk melayani seluruh kota.

### Pasal 30

#### Air Limbah

##### (1) Proyeksi Pembuangan Air Limbah

Pengelolaan Air Limbah di Kota Muara Sabak, meliputi Air Limbah Domestik (Rumah Tangga), Non Domestik yang meliputi Kegiatan Non Rumah Tangga termasuk kegiatan Industri Non Polutif dan Lar Limbah kegiatan Industri Polutif.

##### (2) Sistem Pengolahan Air Limbah

a. Ada 2 (dua) sistem pengolahan air limbah yaitu :

1. Sistem terpusat (off site sanitation), yaitu sistem penyaluran limbah melalui jaringan pipa saluran air buangan, kemudian dilakukan pengolahan pada instalasi pengolahan air limbah.
2. Sistem setempat (on site sanitation), berupa cubluk serta tangki septik yang mempunyai dua sistem pengelompokan yaitu sistem individu dan sistem komunal.

b. Berdasarkan jenis buangannya, pengolahan air limbah terdiri dari :

##### 1. Sistem pembuangan domestik

Merupakan sistem pembuangan air limbah yang berasal dari perumahan (limbah rumah tangga) serta sistem pembuangan air limbah dari penggunaan-penggunaan lain non domestik dengan air buangan yang tidak memerlukan pengolahan.

##### 2. Sistem pembuangan non domestik

Untuk industri berat perlu dilakukan pengolahan terhadap pembuangan industri (Package Treatment) sebelum dilarikan ke badan air (kali/sungai).

##### 3. Sistem pengolahan

Untuk daerah dimana tanahnya tinggi, maka sistem pengolahan air limbah dari rumah tangga tidak dapat menggunakan tangki septik dengan

bidang resapan. Bidang resapan ini berfungsi meresapkan air yang keluar dari tangki septik kedalam tanah.

c. Alternatif Sistem Pengolahan Air Limbah

Sistem pengolahan air limbah di Kota Muara Sabak dilakukan dengan sangat spesifik, hal ini mengingat kondisi wilayah yang bercampur antara tanah gambut dan non gambut, dan di beberapa bagian termasuk kedalam wilayah pasang surut sungai Batang Hari, selain itu juga terdapat beberapa bagian yang merupakan wilayah genangan periodik dan genangan tetap (rawa).

Pasal 31

Drainase

Rekomendasi sehubungan dengan perencanaan sistem pembuangan air hujan ini adalah :

- (1) Pemisahan aliran air hujan atas beberapa bagian hingga limpasan air yang menuju pusat perkotaan atau daerah genangan rutin lai berkurang, yaitu melalui pembuatan pintu-pintu air kesungai dan anak sungai yang tergenang.
- (2) Normalisasi saluran alam sebagai saluran utama drainase.
- (3) Pembuatan dan rehabilitasi saluran-saluran sekunder dan tersier sebagai salah satu kesatuan sistem drainase dengan aliran yang terkendali hingga pembebanan aliran air hujan dapat merata.
- (4) Penataan tanggung jawab yang tegas dan terkoordinir antara aparat pengelola sampah, drainase dan pembuangan limbah sehingga tidak terjadi pemanfaatan yang salah tentang fungsi.
- (5) Untuk BWK A yang merupakan Kawasan Pusat Pemerintahan, bentuk topografinya bervariasi sehingga pada beberapa tempat dapat memanfaatkan kemiringan lereng untuk mengarahkan aliran air hujan menuju sungai terdekat. Saluran drainase buatan dilakukan dengan gabungan sistem tertutup dan terbuka. Khusus untuk Kawasan Pemerintahan dibuat dengan sistem tertutup menggunakan gorong-gorong.
- (6) Untuk BWK B dengan fungsi Pusat Pelayanan Kota, diperlukan banyak drainase buatan untuk mengalirkan genangan air ke saluran tersier dan sekunder.
- (7) Untuk BWK C dengan fungsi Perdagangan dan Jasa dan Kegiatan Penunjang Pelabuhan. Perencanaan drainase diarahkan untuk memanfaatkan sungai dan parit yang ada sebagai saluran sekunder dan tersier, sedangkan badan penerima tetap Sungai Batanghari, pengaliran drainase perlu dibantu dengan saluran buatan konstruksi permanen untuk mengeluarkan air dari daerah genangan periodik dan tetap.

- (8) Untuk BWK D, sudah berkembang kawasan terbangun sampai wilayah Sungai Alang-alang, wilayah ini sangat dipengaruhi pasang surut Sungai Batanghari, diperlukan studi lebih lanjut mengenai drainase, terutama untuk perencanaan wilayah yang akan ditimbun, agar terhindarkan dari adanya wilayah genangan periodik.

## Pasal 32

### Sampah

#### (1) Daerah Pelayanan

- a. Daerah permukiman terdiri dari : permukiman kepadatan tinggi dan permukiman dengan kepadatan sedang.
- b. Daerah komersial, terdiri dari : perkotaan, pasar dan industri.
- c. Fasilitas umum terdiri dari : hotel, tempat rekreasi, perkantoran, serta taman dan trotoar/penyapuan jalan.

#### (2) Sistem Pengumpulan

Dalam pelaksanaan sistem pengumpulan sampah ini dibagi dalam 4 sistem, dengan gambaran sebagai berikut :

- a. Sistem pelayanan door to door, dengan truk kecil/kompaktor dan dikumpulkan di transfer depo atau dibawa langsung ke TPA.
- b. Sistem pelayanan door to door dengan gerobak dan dikumpulkan di transfer depo.
- c. Sistem pelayanan komunal, masyarakat mengantarkan sampah ketempat yang telah di sediakan/ditentukan.
- d. Sistem dengan memusnahkan sendiri di halaman rumah masing-masing.

#### (3) Transfer Depo/TPS

Sebagai tempat penampungan sementara (TPS) sebelum diadakan pengangkutan dengan truk ke TPA digunakan transfer depo. Transfer depo melayani sistem pelayanan door to door dengan kendaraan jarak pendek sistem komunal.

#### (4) Sistem Pembuangan Akhir

Sistem pembuangan akhir digunakan sistem sanitary land fill, dimana timbunan sampah dipadatkan dan diratakan dengan lapisan tanah setiap akhir operasi. Lokasi TPA diarahkan pada BWK A berbatasan dengan BWK B berjarak 12 Km dari pusat kota dan jarak terdekat dari permukiman penduduk sekitar 5 Km dengan luas lebih kurang 5 Ha dan diperkirakan dapat menampung sampah

kota lebih dari 10 tahun.

(5) Sistem Pelayanan

Sistem pelayanan pengelolaan sampah dilakukan untuk setiap BWK, dengan pengertian sistem pengelolaan sampah dilakukan di setiap BWK melalui Tempat Penampungan Sementara dan Transfer Depo, dari TPS tersebut selanjutnya diangkut menggunakan angkutan Truk Sampah menuju ke Tempat Pembuangan Akhir.

Pasal 33

Listrik

- (1) Perhitungan kebutuhan listrik di Kota Muara Sabak, didasarkan pada tingkat kebutuhan listrik untuk perumahan, yang dibedakan untuk jenis Kavling Besar, Sedang dan Kecil. Masing-masing mendapat pasokan listrik minimal 450 VA, 900 VA dan 1.300 VA. Sedangkan untuk kebutuhan fasilitas pelayanan dihitung sebesar 30 % dari total kebutuhan untuk perumahan. Untuk penerangan jalan sebesar 5 % .
- (2) Dalam perencanaan pelayanan listrik, untuk tahap awal sebelum kota Muara Sabak berkembang menjadi sebuah kota yang berkembang, dilakukan secara terpisah untuk setiap BWK, yaitu 1 unit pembangkit untuk setiap BWK.

Pasal 34

Telepon

- (1) Kebutuhan jumlah SST untuk perumahan sampai dengan tahun 2010 dihitung berdasarkan prediksi jumlah rumah Kota Muara Sabak, dengan asumsi pada tahun 2001 akan terlayani sebanyak 50% dari jumlah total rumah, kemudian pada tahun 2005 meningkat menjadi 80% dan pada tahun 2010 diasumsikan 100% terlayani.
- (2) Untuk kebutuhan fasilitas pelayanan seperti kegiatan pendidikan, kesehatan, perdagangan, dll dihitung sebesar 30% dari total kebutuhan untuk perumahan.
- (3) Untuk telepon umum, pada tahun 2001 dihitung dengan standar 1 SST per 1.000 penduduk, kemudian pada tahun 2005 sebesar 1 SST per 750 penduduk, dan pada tahun 2010 sebesar 2 SST untuk 500 penduduk.
- (4) Dari total seluruh kebutuhan tersebut, dicadangkan 5% untuk saluran cadangan.
- (5) Dalam menyediakan fasilitas telepon, terdapat 2 alternatif, yaitu dengan sistem radio seperti yang sekarang dikembangkan, teknologi lain yaitu melalui jaringan

kabel yang ditarik dari Jambi atau melalui Parit Culum sebagai daerah industri yang diharapkan mempunyai infastruktur jaringan telepon yang memadai.

- (6) Fasilitas telepon ini juga diperlukan di Kawasan Pelabuhan Samudera, dan diharapkan di kawasan Pelabuhan Samudera akan terdapat fasilitas central telepon dengan kapasitas yang cukup besar, sehingga untuk kepentingan Kota Muara Sabak dapat ditarik dari Kawasan Pelabuhan tersebut.

## BAB V

### RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA (RDTR)

#### KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR

##### Bagian Pertama

#### Kebijaksanaan Dasar dan Strategi Pengembangan Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur

##### Pasal 35

##### Fungsi dan Kedudukan Kawasan Perencanaan

- (1) Kawasan perencanaan sebagaimana tertuang dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RTURK) Muara Sabak Tahun 2010, dalam struktur tata ruang kotanya diarahkan sebagai kawasan utama yang difungsikan untuk Kegiatan Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
- (2) Kawasan utama kota ini menampung unsur kegiatan fungsional, yang mempunyai lingkup pelayanan yang luas (Lingkup Kabupaten Tanjung Jabung Timur) yang diutamakan untuk kegiatan-kegiatan pelayanan pemerintahan serta pelayanan umum.
- (3) Kegiatan yang diarahkan pada kawasan ini berupa kegiatan pemerintahan kabupaten, yaitu dinas-dinas dan instansi di lingkungan Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur serta beberapa kegiatan yang berfungsi pelayanan umum.

##### Pasal 36

##### Kebijaksanaan Pengembangan Kota Terhadap Kawasan Perencanaan

(1) Kebijakan Pengembangan Transportasi

- a. Pengembangan jaringan jalan arteri sekunder yang menghubungkan kawasan perencanaan dengan kawasan dermaga Muara Sabak dan sekaligus menghubungkan dengan jalan arteri primer di sekitar Nibung Putih (BWK B).
- b. Pengembangan jaringan jalan arteri sekunder yang menghubungkan kawasan pusat pemerintahan dengan jalan arteri primer di Desa Talang Babat serta jaringan jalan arteri sekunder ke arah kawasan PT. Santa Fe.

(2) Kebijakan Pengembangan Struktur Tata Ruang dan Pusat Pelayanan

- a. Kawasan perencanaan diarahkan sebagai pusat kegiatan pemerintahan kabupaten yang meliputi pelayanan seluruh kabupaten.
- b. Kawasan perencanaan yang berada pada BWK A, diarahkan pula sebagai pusat pelayanan umum dengan lingkup pelayanan kota dan wilayah sekitarnya.

(3) Kebijakan Penggunaan Lahan

Luas lahan yang diperuntukkan sebagai kawasan pusat pemerintahan ini adalah 97,47 hektar dengan berbagai komponen pendukung. Komponen kawasan pusat pemerintahan ini akan meliputi kelompok penggunaan lahan, yaitu ;

- a. Penggunaan lahan untuk perkantoran pemerintah, yang meliputi kantor Bupati dan Sekretariat Daerah Kabupaten serta Dinas dan Instansi di Lingkungan Pemerintah Kabupaten.
- b. Penggunaan lahan untuk kantor DPRD Kabupaten dan Sekretariat DPRD Kabupaten.
- c. Penggunaan lahan untuk kantor kejaksaan dan pengadilan negeri.
- d. Penggunaan lahan untuk kantor polisi (Polres) dan kantor pelayanan umum.
- e. Penggunaan lahan untuk fasilitas hunian berupa rumah jabatan Bupati, Muspida dan Kepala Dinas/Instansi.
- f. Penggunaan lahan untuk fasilitas penunjang berupa fasilitas balai adat, gedung serba guna, perdagangan, peribadatan, koperasi dan fasilitas rekreasi dan olahraga.

Pasal 37

Prinsip Dasar Pengaturan dan Pengembangan Tata Ruang Kawasan Perencanaan

(1) Komponen Kegiatan Kawasan Pusat Pemerintahan

- a. Komponen kantor Bupati dan Sekretariat Daerah Kabupaten, yang meliputi fasilitas pemerintahan untuk bagian-bagian di lingkungan Sekretariat Daerah Kabupaten.
  - b. Komponen kantor dinas dan instansi di lingkungan Pemerintah Kabupaten.
  - c. Komponen kantor DPRD Kabupaten dan Sekretariat DPRD Kabupaten.
  - d. Komponen kantor kejaksaan dan pengadilan negeri.
  - e. Komponen kantor pelayanan umum dan Polres.
  - f. Komponen fasilitas rumah hunian berupa rumah jabatan Bupati, Muspida dan kepala dinas/instansi.
  - g. Komponen fasilitas penunjang berupa toko, kantin dan koperasi.
  - h. Komponen fasilitas peribadatan (mesjid).
  - i. Komponen rekreasi dan olahraga.
- (2) Hubungan Fungsional Antar Komponen Kegiatan Kawasan Pusat Pemerintahan.

Komponen-komponen kegiatan yang akan dikembangkan dikawasan perencanaan, harus dapat diterjemahkan dalam ukuran daya hubung, sehingga dari penempatan komponen tersebut terbentuk pola kegiatan yang serasi dan harmonis.

### Pasal 38

#### Konsep Pembangunan Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan

- (1) Dasar Pertimbangan Pengembangan Konsep Ruang
- a. Terciptanya integrasi antar kawasan, melalui sistem pusat berjenjang, pelayanan jaringan jalan dan utilitas kawasan.
  - b. Pengembangan jaringan jalan untuk memadukan dan meningkatkan sistem aksesibilitas dari fungsi-fungsi yang akan dikembangkan.
  - c. Penataan fungsi jaringan jalan yang direncanakan.
- (2) Konsep Pengembangan Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan
- a. Konsep pengembangan ruang yang diterapkan pada kawasan perencanaan adalah dengan lebih mengoptimalkan pemanfaatan ruang yang tersedia di kawasan perencanaan.
  - b. Konsep pengembangan ruang kawasan perencanaan didasarkan pada konsep kelompok kegiatan, yaitu pengembangan kelompok lingkungan

kegiatan yang membagi kawasan pusat pemerintahan menjadi unit-unit lingkungan kegiatan atau kelompok kegiatan.

- c. Konsep pengembangan dikembangkan dengan memanfaatkan dan mempertimbangkan sirkulasi dan aksesibilitas jaringan jalan kota yang menghubungkan kawasan pusat pemerintahan dengan kawasan-kawasan lainnya dalam lingkup kota maupun lingkup yang lebih luas.

## Pasal 39

### Rencana Struktur Tata Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan

#### (1) Rencana Struktur Tata Ruang

##### a. Kawasan Perkantoran

Perkantoran pemerintah diarahkan pada kawasan utama dari kawasan perencanaan tersebut.

##### b. Kawasan Kegiatan Pelayanan Umum

Diarahkan pada kawasan yang mudah dijangkau oleh masyarakat umum, oleh karena itu penempatannya lebih mempertimbangkan orientasi dari luar kawasan.

##### c. Kawasan Kegiatan Penunjang

Diarahkan berdekatan dengan kegiatan utama, hal ini disebabkan fungsi dari kawasan ini adalah menunjang kelancaran kegiatan utama.

##### d. Kawasan Hunian

Diarahkan relatif terpisah dengan kegiatan utama, hal ini mengingat keterkaitan kawasan hunian dengan fungsi utama relatif lebih kecil dibanding dengan kegiatan-kegiatan lainnya.

#### (2) Rencana Pembagian Unit Lingkungan

- a. Kawasan perencanaan di bagi kedalam 13 unit lingkungan. Dimana setiap unit lingkungan tersebut diarahkan fungsinya baik untuk kantor Bupati, kantor dinas-dinas dan instansi kabupaten, kantor DPRD kabupaten, kantor pelayanan umum serta perumahan dinas.

- b. Luas total untuk seluruh unit lingkungan pada kawasan pusat pemerintahan ini adalah 74,26 Ha, luas unit lingkungan ini tidak termasuk luas untuk pengembangan jaringan jalan pada kawasan pusat pemerintahan tersebut.

#### (3) Rencana Distribusi Penduduk

- a. Penduduk yang didistribusikan pada kawasan pusat pemerintahan, yaitu penduduk yang berdomisili di kawasan tersebut dan penduduk yang hanya melakukan aktivitas kegiatan perkantoran.
- b. Penduduk yang akan berdomisili di kawasan tersebut diperkirakan sebanyak 140 – 210 jiwa. Sedangkan jumlah penduduk yang melakukan aktivitas kegiatan perkantoran diperkirakan berkisar antara 396 – 1.320 jiwa.

## Bagian Kedua

### Rencana Pemanfaatan Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan

#### Pasal 40

##### Rencana Pemanfaatan Ruang

- (1) Fasilitas kantor Bupati dan Sekretariat Daerah Kabupaten merupakan fasilitas kantor yang dibutuhkan untuk kegiatan dan aktivitas kantor Bupati serta Sekretariat Daerah beserta fasilitas pemerintahan untuk mendukung kegiatan bagian-bagian di lingkungan Sekretariat Daerah Kabupaten tersebut. Ruang yang direncanakan untuk aktivitas kegiatan ini adalah seluas 2,50 hektar.
- (2) Fasilitas kantor dinas dan instansi di lingkungan Pemerintah Kabupaten ini merupakan fasilitas kantor yang dibutuhkan dalam rangka aktivitas dan pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang secara khusus di alokasikan pada kawasan perencanaan. Adapun besaran ruang yang direncanakan untuk mendukung kegiatan tersebut adalah seluas 10,00 hektar.
- (3) Fasilitas kantor DPRD Kabupaten dan Sekretariat DPRD Kabupaten. Fasilitas Kantor DPRD Kabupaten merupakan fasilitas Perkantoran, Sekretariat DPRD serta fasilitas balai sidang untuk para Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten. Luas lahan yang diperuntukan bagi fasilitas ini adalah seluas 1,00 hektar.
- (4) Fasilitas Kantor Kejaksaan dan Pengadilan Negeri. Untuk Kantor Kejaksaan Negeri dan Pengadilan Negeri dibutuhkan lahan seluas 1,00 hektar.
- (5) Fasilitas Kantor Pelayanan Umum ini anatara lain meliputi PLN, PDAM, Kantor Pos, BANK, Bangunan Balai Adat dan Polres, Luas lahan yang dibutuhkan untuk kegiatan ini adalah seluas 2,46 hektar
- (6) Komponen fasilitas hunian berupa rumah jabatan Bupati/Wakil Bupati, Muspida dan Kepala Dinas/Instansi, luas lahan yang dibutuhkan untuk fasilitas perumahan ini adalah seluas 2,46.
- (7) Komponen fasilitas penunjang berupa Mesjid, toko, kantin, lapangan dan koperasi, luas lahan untuk fasilitas kegiatan penunjang ini adalah 0,65 hektar.
- (8) Untuk rekreasi Olahraga disediakan beberapa fasilitas olah raga berupa lapangan tennis, lapangan basket dan lapangan volley sedangkan untuk fasilitas

olahraga tertutup disediakan lapangan bulutangkis dan tennis meja. Luas lahan untuk fasilitas olahraga ini disediakan seluas 1,00 hektar.

- (9) Penggunaan lahan lainnya adalah berupa taman, kebun, jaringan jalan, parkir dan lapangan cadangan.

#### Pasal 41

##### Rencana Alokasi Fasilitas

- (1) Fasilitas Perkantoran

Pengalokasian fasilitas perkantoran pada suatu kawasan pusat pemerintahan didasarkan atas pertimbangan untuk mewujudkan dan mendukung usaha koordinasi, integrasi dan sinkronisasi antar instansi, sehingga lokasi-lokasi untuk penempatan instansi-instansi terkait merupakan lokasi yang paling efektif dan optimal dalam mendukung aktivitas kegiatan pemerintahan.

- (2) Fasilitas Perumahan

Perumahan yang berada dalam kawasan pemerintahan bukan permukiman untuk masyarakat umum tetapi merupakan rumah dinas jabatan, yaitu Bupati/Wakil Bupati, muspida dan kepala dinas dengan jumlah seluruhnya sebanyak 35 unit. Alokasi untuk masing-masing jenis perumahan dibedakan berdasarkan unit lingkungan.

- (3) Fasilitas Peribadatan

Fasilitas peribadatan yang terdapat dalam kawasan pemerintahan Kota Muara Sabak ini berupa mesjid. Mesjid di aloksikan pada unit lingkungan P6 dengan luas massa bangunan 0,5 Ha. Selain mesjid, fasilitas peribadatan yang diperuntukkan para pegawai dalam lingkup yang lebih kecil dan terbatas adalah mushola yang terdapat pada masing-masing kantor/instansi.

- (4) Kawasan Jalur Hijau dan Fasilitas Olahraga

Kawasan jalur hijau yang terdapat dalam kawasan ini berupa taman dan kebun dengan luas total sebesar 42,93 Ha. Taman dialokasikan pada tiap-tiap unit lingkungan dan kebun berada pada unit lingkungan P2. Jalur hijau di fungsikan sebagai daerah resapan air, penambah nilai estetika dan keindahan kawasan pusat pemerintahan tersebut. Fasilitas olahraga yang terdapat dalam kawasan pemerintahan Kota Muara Sabak diperuntukkan bagi para pegawai yang bekerja dalam lingkup kawasan tersebut. Lapangan olahraga tersebut dialokasikan pada unit lingkungan P7 dengan peruntukkan lahan seluas 1 Ha.

- (5) Fasilitas Perdagangan

Fasilitas perdagangan yang terdapat di kawasan pemerintahan Kota Muara Sabak berupa kantin dan toko dengan skala pelayanan dalam lingkup kawasan tersebut. Kantin menyediakan makanan dan minuman untuk para pegawai terutama pada jam istirahat (makan siang) sedangkan toko menyediakan alat-

alat tulis kantor dan pelayanan foto copy untuk kelancaran aktivitas perkantoran. Fasilitas perdagangan ini ditempatkan pada unit lingkungan P13 dengan peruntukan lahan seluas 0,15 Ha.

## Pasal 42

### Rencana Sistem Transport Kawasan

#### (1) Sistem Jaringan Jalan

##### a. Aksesibilitas Jalan Eksternal Kawasan

Untuk mencapai Kawasan Pusat Pemerintahan, dapat dilakukan melalui berbagai pintu/jalur jalan, yaitu :

1. Jalur Jalan Santa Fe menuju ke Muara Sabak.
2. Jalur Jalan Kabupaten, Pangkalan Bulian menuju ke Talang Babat.

##### b. Aksesibilitas Jalan Internal Kawasan

Didalam kawasan, sistem jaringan jalan diatur sebagai berikut :

1. Jaringan Jalan Utama (Primer), yaitu jaringan jalan yang membagi kawasan menjadi 2 bagian.
2. Jaringan Jalan Sekunder (Kolektor), yaitu jaringan jalan yang menghubungkan antar komponen pembentukan ruang kawasan.

#### (2) Sirkulasi Lalu Lintas

Sirkulasi lalu lintas didalam Kawasan Pusat Pemerintahan dilakukan agar tercipta pola sirkulasi yang baik, terarah dan tidak menimbulkan delay atau antrian yang tidak perlu. Sistem sirkulasi dilakukan dengan menerapkan pola arah lajur atau sistem 2 arah.

#### (3) Parkir

Sarana perparkiran di Kawasan Pemerintahan diatur sebagai berikut :

- a. Kawasan perparkiran untuk seluruh kawasan tidak dipusatkan pada satu kawasan khusus, akan tetapi disebarakan disetiap blok lingkungan, yaitu pada bagian plaza blok.
- b. Maksud penyebaran kawasan perparkiran ini ialah, untuk menghindarkan penumpukan kendaraan pada satu kawasan, yang akan berakibat terjadinya antrian pada jam sibuk.
- c. Kawasan perparkiran tersebut yaitu di :
  1. Plaza Kawasan Kantor Bupati

2. Plaza GSG Balai Adat
  3. Plaza Kantor Dinas (7 Blok peruntukkan)
  4. Plaza Kantor Pelayanan Umum
  5. Komplek DPRD
  6. Komplek Mesjid Kawasan
  7. Komplek Fasilitas Olah Raga
- d. Pada setiap kawasan parkir, pola parkir kendaraan diarahkan menyudut 45°.
- (4) Trotoar
- Trotoar dibangun di sepanjang jaringan jalan utama/primer maupun jalan sekunder.
- (5) Desain Geometris
- a. Aspek teknis geometris jalan sesuai dengan peraturan tentang jalan yang berlaku.
  - b. Aspek peraturan lalu lintas yang berlaku.
  - c. Aspek estetika untuk mendapatkan kesan megah dan berwibawa sesuai dengan fungsinya sebagai Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

#### Pasal 43

##### Intensitas Penggunaan Ruang

- (1) Koefisien Lantai Bangunan dan Koefisien Dasar Bangunan Penetapan KDB untuk kawasan pemerintahan dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak ditetapkan 40 – 60% dan KLB 1,2 – 2,4.
- (2) Sempadan Bangunan
  - a. Penentuan besar kecilnya jarak sempadan yang menghadap jalan ditetapkan berdasarkan dasar perhitungan setengah kali lebar daerah milik jalan (Damija) di ukur dari batas terluar daerah milik jalan atau pato Damija ke arah petak peruntukan sampai garis tegak lurus ujung atap terluar bangunan yang bersangkutan.

- b. Rencana sempadan belakang bangunan yang tidak menghadap jalan ditetapkan minimal sebesar 1 meter, sehingga jarak antar bangunan (pada bagian belakang bangunan) direncanakan sebesar 2 meter. Sempadan samping bangunan yang tidak menghadap jalan ditetapkan minimal 2 meter sehingga jarak antar bangunan adalah minimal 4 meter.

## Bagian Ketiga

### Rencana Utilitas Kawasan

#### Pasal 44

##### Air Bersih

##### (1) Kelembagaan

Pengelolaan dan penyediaan air bersih di Kawasan Pemerintahan, sepenuhnya dibawah tanggung jawab pihak pemerintah Kota Muara Sabak. Namun dalam pelaksanaannya, pihak pemerintah dapat menunjuk/membuat sebuah unit pelaksana teknis, dalam hal ini dapat membentuk sebuah Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) untuk pelaksanaan tahap pertama, untuk tahap selanjutnya dapat dilakukan dengan bekerjasama dengan pihak swasta membentuk Perusahaan Penyediaan Air Bersih.

##### (2) Wilayah Pelayanan

Dalam lingkup BWK A, diarahkan untuk ditempatkan sebuah Instalasi Pengolahan Air Bersih, dengan wilayah pelayanan seluruh BWK A.

##### (3) Sumber Air Bersih

Sumber Air Bersih, digunakan sumur bor air tanah dalam (artesis), dengan kedalaman sumber 150 – 200 m. Air dari sumber ini berdasarkan hasil hasil penelitian dapat dikonsumsi dengan aman oleh masyarakat.

##### (4) Sistem Pelayanan

Sistem pelayanan Air Bersih di dalam Kawasan Pemerintahan, sepenuhnya menggunakan sistem pelayanan perpipaan.

##### (5) Sistem Pengolahan dan Distribusi Penyaluran kepada konsumen dilakukan melalui sistem perpipaan primer, sekunder, sampai ke sambungan persil ke rumah konsumen/kantor. Penempatan seluruh pipa dipasang di bawah tanah mengikuti jalur jaringan jalan, sesuai dengan desain geometris jalan yang ada.

##### (6) Kapasitas Instalasi Pengolahan

Untuk kebutuhan di Kawasan Pemerintahan, diperlukan debit 5L/detik.

## Pasal 45

### Air Kotor/Limbah

Sistem pengelolaan air limbah untuk Kawasan Pemerintahan direncanakan menggunakan 2 (dua) sistem, yaitu :

- (1) Sistem Penyaluran/Pembuangan ke Badan Penerima
  - a. Sistem penyaluran air limbah, direncanakan terpisah dengan saluran air hujan/drainase, dengan menggunakan saluran tertutup.
  - b. Penyaluran dimulai dari sambungan pipa persil, yaitu sambungan langsung dari rumah/kantor, kemudian dari setiap blok peruntukan dihubungkan ke pipa-pipa sekunder, selanjutnya dihubungkan ke pipa primer, yang akan membawa air limbah menuju ke Badan Penerima.
  - c. Dalam sistem jaringan ini, pipa yang dimaksud dapat berbentuk pipa galvanis, pipa paralon, ataupun berbentuk gorong-gorong untuk saluran primer.
  - d. Untuk memudahkan pemeliharaan saluran, pada pipa sekunder setiap jarak 50 m, dibangun bak pengontrol berupa manhole, sedangkan pada saluran primer setiap jarak 100 m.
- (2) Sistem Pengolahan Setempat
  - a. yaitu teknologi tangki septik (septic tank) dengan bidang reapan, menggunakan ukuran 2 m x 3 m ( 6 m<sup>3</sup> ) untuk jangka waktu pemakaian 10 tahun.
  - b. lembaga yang mengelola air limbah ini, ditugaskan kepada Dinas Kebersihan Kota, atau dapat dibentuk unit pelaksana teknis sebagai pelaksana dilapangan. Tugas pengelolaan ini meliputi : Pembangunan saluran, Pemeliharaan Saluran, serta jasa penyedotan air limbah/tinja dari tangki septik pada setiap konsumen.

## Pasal 46

### Drainase

- (1) Pelayanan Utilitas Drainase di Kawasan Pemerintahan dimaksudkan sebagai pelayanan penyaluran air hujan di dalam kawasan, ke saluran sekunder/primer Kota hingga disalurkan ke Badan Penerima.
- (2) Sistem penyaluran air hujan, direncanakan menggunakan sistem saluran tertutup. Penyaluran dimulai dari sambungan pipa persil, kemudian dari setiap blok peruntukan dihubungkan ke pipa-pipa sekunder, untuk selanjutnya dihubungkan ke pipa primer, yang akan membawa air hujan menuju ke Badan Penerima. Untuk memudahkan pemeliharaan saluran, pada pipa sekunder setiap jarak 50 m,

dibangun bak pengontrol berupa menhole, sedangkan pada saluran primer setiap jarak 100 m.

- (3) Lembaga yang mengelola drainase ini ditugaskan kepada Dinas Departemen Pekerjaan Umum, atau dapat dibentuk unit pelaksana teknis sebagai pelaksana dilapangan. Tugas pengelolaan ini meliputi : Pembangunan saluran dan Pemeliharaan saluran.

## Pasal 47

### Sampah

#### (1) Daerah Pelayanan

- a. Daerah permukiman, terdiri dari : permukiman kepadatan tinggi dan permukiman dengan kepadatan sedang.
- b. Daerah komersial, terdiri dari : perkotaan, pasar dan industri.
- c. Fasilitas umum, terdiri dari : hotel, tempat rekreasi, perkantoran serta taman dan trotoar/penyapu jalan.

#### (2) Sistem Pengumpulan

Dalam pelaksanaan sistem pengumpulan sampah ini dibagi dalam 4 sistem, dengan gambaran sebagai berikut :

- a. Sistem pelayanan door to door, dengan truk kecil/kompaktor dan dikumpulkan di transfer depo atau di bawa langsung ke TPA.
- b. Sistem pelayanan door to door dengan gerobak dan dikumpulkan di transfer depo.
- c. Sistem pelayanan komunal, masyarakat mengantarkan sampah ke tempat yang telah disediakan/ditentukan.
- d. Sistem dengan memusnahkan sendiri di halaman rumah masing-masing.

#### (3) Transfer Depo/TPS

Sebelum diadakan pengangkutan dengan truk ke TPA digunakan transfer depo. Transfer Depo melayani sistem pelayanan door to door dengan kendaraan jarak pendek dan sistem komunal.

#### (4) Sistem Pembuangan Akhir

Sistem pembuangan akhir digunakan sistem sanitary land fill, dimana timbunan sampah akan dipadatkan dan diratakan dengan lapisan tanah setiap akhir operasi. Lokasi TPA diarahkan pada BWK A berbatasan dengan BWK B berjarak 12 Km dari pusat kota dan jarak terdekat dari permukiman penduduk sekitar 5 Km

dengan luas lebih kurang 5 Ha dan di perkirakan dapat menampung sampah kota lebih dari 10 tahun.

(5) Sistem Pelayanan

Sistem pelayanan pengelolaan sampah dilakukan untuk setiap BWK, dengan pengertian sistem pengelolaan sampah dilakukan di setiap BWK melalui Tempat Penampungan Sementara dan Transfer Depo, dari TPS tersebut selanjutnya diangkut menggunakan angkutan Truk Sampah menuju ke Tempat Pembuangan Akhir. Sistem Pengelolaan Pelayanan dilakukan dengan kombinasi pengelolaan sistem daur ulang, yaitu melalui :

a. Pemanfaatan Bio Gas. Sampah sebelumnya dipadatkan/ditimbun kemudian gas yang dihasilkannya dimanfaatkan untuk berbagai keperluan.

b. Sistem Daur Ulang Sampah. Sampah sebelumnya dipilah-pilah antar sampah organik dan non organik, menghasilkan sampah :

plastik, logam, kaca dan kertas. Selanjutnya sampah yang sudah terpilah melalui sebuah proses dapat didaur ulang kembali menjadi :

biji palstik, logam, kaca, dll. Untuk sampah organik dapat didaur ulang menjadi pupuk.

c. Secara umum untuk pengelolaan di TPAdi perlukan adanya studi lebih lanjut mengenai nilai ekonomisnya.

Pasal 48

Listrik

(1) Perhitungan kebutuhan listrik di Kota Muara Sabak, didasarkan pada tingkat kebutuhan listrik untuk perumahan, yang dibedakan untuk jenis Kalving Besar, Sedang dan Kecil. Masing-masing mendapat pasokan listrik minimal 450 VA, 900VA, dan 1.300 VA. Sedangkan untuk kebutuhan Fasilitas pelayanan dihitung sebesar 30% dari total kebutuhan untuk perumahan. Untuk penerangan jalan sebesar 5%.

(2) Dalam perencanaan pelayanan listrik, untuk tahap awal sebelum Kota Muara Sabak berkembang menjadi sebuah kota yang berkembang, dilakukan secara terpisah untuk setiap BWK, yaitu 1 unit pembangkit setiap BWK, hal ini dimaksudkan untuk memudahkan pemeliharaan pembangkit dan jaringannya, serta menghindarkan terganggunya supply listrik seluruh kota bila terdapat gangguan bila hanya terdapat 1 unit pembangkit untuk 1 kota.

## Pasal 49

### Telepon

Untuk pengembangan pelayanan, selain dengan sistem radio, diperlukan adanya pelayanan terdekat dengan sistem kabel yang dapat disambungkan dari wilayah pelayanan telepon terdekat, hal ini juga untuk mengantisipasi kebutuhan telepon untuk kegiatan di Pelabuhan Samudera. Sedangkan untuk kota di bagian seberang, dapat dilayani melalui jaringan kabel yang melintasi sungai Batanghari, namun diperlukan studi lebih lanjut, mengingat Sungai Batanghari tersebut merupakan jalur pelayaran kapal laut dengan kapasitas yang cukup besar, sehingga perlu dijaga agar kegiatan pelayaran kapal laut tidak mengganggu jaringan kabel yang ada.

Kebutuhan telepon untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur, dapat dilakukan sebagai berikut :

- (1) Kebutuhan jumlah SST untuk perumahan sampai dengan tahun 2010 dihitung berdasarkan prediksi jumlah rumah Kota Muara Sabak, dengan asumsi pada tahun 2001 akan terlayani sebanyak 50% dari jumlah total rumah, kemudian pada tahun 2005 meningkat menjadi 80% dan pada tahun 2010 diasumsikan 100% terlayani.
- (2) Untuk kebutuhan fasilitas pelayanan seperti kegiatan pendidikan, kesehatan, perdagangan, dll dihitung sebesar 30% dari total kebutuhan untuk perumahan.
- (3) Untuk telepon umum, pada tahun 2001 dihitung dengan standar 1 SST per 1.000 penduduk, kemudian pada tahun 2005 sebesar 1 SST per 750 penduduk, dan pada tahun 2010 sebesar 2 SST untuk 500 penduduk.
- (4) Dari total seluruh kebutuhan tersebut, dicadangkan 5% untuk saluran cadangan.
- (5) Dalam menyediakan fasilitas telepon, terdapat 2 alternatif, yaitu dengan sistem radio seperti yang sekarang dikembangkan, teknologi lain yaitu melalui jaringan kabel yang ditarik dari Jambi atau melalui Parit Culum sebagai daerah industri yang diharapkan mempunyai infrastruktur jaringan telepon yang memadai.
- (6) Fasilitas telepon ini juga diperlukan di Kawasan Pelabuhan Samudera, dan diharapkan di kawasan Pelabuhan Samudera akan terdapat fasilitas central telepon dengan kapasitas yang cukup besar, sehingga untuk kepentingan Kota Muara Sabak dapat ditarik dari Kawasan Pelabuhan tersebut.

## Bagian Keempat

### Rencana Tapak Kawasan Pusat Pemerintahan

## Pasal 50

### Konsep Pengembangan Bangunan

(1) Peletakan Masa Bangunan Kawasan

Kawasan perencanaan yang meliputi lahan seluas 97,47 akan diproporsikan dengan angka 40% - 60% untuk lahan terbangun dan sisanya adalah untuk lahan tidak terbangun, mengingat bahwa perencanaan secara fungsional telah ditetapkan sebagai Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Dengan demikian maka luas lahan yang sesungguhnya dapat dikembangkan maksimum adalah 60% dari luas lahan yang tersedia.

(2) Pintu Gerbang Kawasan

Ekspresi bangunan harus mewakili arsitektur tradisional daerah Propinsi Jambi umumnya dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur khususnya. Kesan yang ada harus mencerminkan menerima, mengarahkan dan memberi petunjuk bagi setiap pengunjung dengan karakteristik gerbang harus mempunyai identitas arsitektur kawasan perkantoran.

(3) Plaza

Untuk memperkuat jalur jalan utama mulai dari pintu gerbang sampai batas kantor Bupati perlu dibuat sebuah plaza yang berfungsi sebagai vista kawasan dan elemen pengisi lensangkap, keberadaannya dapat membagi atau memecah ruang. Sculpture dapat dijadikan tanda atau ciri dari kawasan ini, sculpture berfungsi sebagai elemen pengarah peletakan sculpture ditetapkan berjajar dimaksudkan untuk menuntun pengunjung ke arah yang di kehendaki. Plaza pada area jalur penghijauan fungsinya untuk menghidupkan suasana kawasan pusat pemerintahan agar secara lebih alamiah dengan adanya faktor manusia yang memanfaatkan sebagian area publik kawasan pusat pemerintahan tersebut.

(4) Tata Hijau

Tata hijau harus mampu memberikan kesatuan antar sub blok. Rawa yang sudah berada dalam kawasan ini dapat dimanfaatkan sebagai unsur perancang ruang luar, selain memiliki kesan visual yang sangat baik dan menimbulkan rasa sejuk juga mendukung sirkulasi udara yang sehat.

(5) Penyediaan Prasarana dan Utilitas

Penyediaan prasarana umum seperti air bersih, air kotor, listrik, telepon serta jaringan utilitasnya dalam kawasan perencanaan harus tertanam di tanah.

Pasal 51

Rencana Bangunan

(1) Desain Bangunan

Mengupayakan keterpaduan konsep arsitektur dan konsep ruang luar yang mencakup citra bangunan, bahan, warna, tekstur, pola tampak dan detail yang mengambil elemen bangunan khas daerah Jambi (Tanjung Jabung Timur).

(2) Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan yang direncanakan pada Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur terhadap jalan utama sebagai aksesibilitas bagi bangunan sehingga memudahkan pencapaian terhadap bangunan-bangunan yang ada.

(3) Rencana Sirkulasi

a. Sirkulasi Kendaraan

1. Pintu Gerbang Utara

Pintu gerbang ini akan dijadikan gerbang masuk yang didukung oleh keberadaan alun-alun yang menjadi taman utama, setelah melewati pintu gerbang akan diberikan kesan Boulevard baik yang ditimbulkan oleh tata bangunan kawasan serta penataan lansekap yang muncul.

2. Pintu Gerbang Selatan

Pintu gerbang ini akan dijadikan pintu kedua menuju kawasan pusat pemerintahan, sehingga tidak terjadi penumpukan pada satu pintu utama. Untuk tetap mendapatkan estetika yang baik keberadaan Boulevard tetap penting yaitu antara perpaduan bentuk bangunan serta penataan lansekap yang baik, sehingga timbul kesan tercipta corridor yang indah.

b. Sirkulasi Pejalan Kaki

1. Street Furniture berupa tempat sampah, box telepon, bangku duduk, bak-bak bunga dan sebagainya memperkuat linkage kawasan dengan meningkatkan kenyamanan pejalan kaki dengan memberikan ruang/jalur khusus yang terpisah dari sirkulasi kendaraan.

2. Jalur pedestrian dimungkinkan menembus bangunan sehingga berupa lorong dalam bangunan yang menjadi penguat daerah bangunan.

3. Jalur pedestrian yang berupa jajaran arcade diberikan kanopi-kanopi pelindung bila dimungkinkan keberadaannya.

c. Sistem Parkir

1. Fasilitas parkir berupa kantong yang ada di depan atau di belakang bangunan harus disediakan seoptimal mungkin guna dapat menampung kebutuhan parkir.

2. Akses kendaraan untuk menaikkan barang atau menurunkan barang berada di belakang bangunan.
3. Citra dari tata kawasan kompleks Pemerintahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur akan lahir dari penggabungan unsur-unsur tersebut secara hirarkis, khususnya :
  - a) Pada Bagian utara, untuk membentuk gerbang utama kawasan ini diwujudkan dengan adanya Entrance/pejalan masuk utama yang membentuk bingkai pandangan ke arah bangunan Kantor Bupati sebagai Poros Simbolis Utama.
  - b) Pada setiap jalan masuk, bangunan berfungsi sebagai gerbang dengan karakter yang masing-masing sama (berciri khas bangunan daerah Tanjung Jabung Timur). Penekanan pendekatan perancangan lain adalah antara lain dalam penyediaan kemudahan pencapaian, kedekatan, kesatuan, adanya peneduh penerus antar instansi dan tempat-tempat istirahat.

## BAB VI

### TAHAPAN PELAKSANAAN DAN PENGELOLAAN PEMBANGUNAN

#### Bagian Pertama

#### Tahapan Pelaksanaan Pembangunan

#### Pasal 52

- (1) Penyusunan tahapan pelaksanaan pembangunan ini ditujukan untuk mengatur, mengarahkan sektor-sektor pembangunan ke dalam tahapan-tahapan yang disesuaikan dan sejalan dengan tahapan pembangunan kabupaten.
- (2) Dasar pertimbangan penyusunan tahapan dan prioritas pelaksanaan pembangunan tersebut pada ayat (1) Pasal ini adalah :
  - a. Rencana Umum Tata Ruang (RTUR) Kota Muara Sabak dengan kedalaman materi Rencana Detail Kawasan Pusat Pemerintahan merupakan rencana kota dengan jangka waktu perencanaan selama 10 (sepuluh) tahun (Tahun 2000-2010), dibagi dalam 2 (dua) periode tahapan pembangunan yaitu tahapan pembangunan Tahun 2000-2005 dan tahapan pembangunan Tahun 2005-2010.
  - b. Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Muara Sabak Dengan Kedalaman Rencana Detail Kawasan Pusat Pemerintahan dalam pelaksanaannya akan dilaksanakan secara bertahap, tergantung pada sumber daya manusia, sumber daya alam maupun sumber pembiayaannya (pendanaan pembangunan), dengan memperhatikan aspek :

1. Pemenuhan Kebutuhan
2. Mendesak Untuk Ditangani
3. Memberikan Dampak Besar Bagi Pengembangan Kegiatan Lain
4. Keterpaduan
5. Kesesuaian Dengan Rencana Yang Sudah Ada

## Bagian Kedua

### Pelaksanaan dan Pengelolaan Pembangunan

#### Pasal 53

##### Aspek Pembiayaan Pembangunan

- (1) Sumber Pembiayaan Keuangan Pemerintah Daerah Ketersediaan pembiayaan pembangunan Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur tergantung pada kondisi sumber-sumber penerimaan daerah, sumber keuangan daerah sebagaimana digariskan dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
- (2) Strategi Pemanfaatan dan Pembiayaan Pembangunan Dalam upaya untuk memberdayakan kemampuan pembiayaan pemerintah kabupaten, perlu adanya perbaikan dan penyempurnaan terhadap kebijakan peraturan perundangan, pedoman dan sistem yang mengatur pembiayaan.
- (3) Peningkatan Partisipasi Swasta dan Masyarakat
  - a. Dalam upaya menjamin terlaksananya program pembangunan di Kota Muara Sabak, diperlukan peningkatan partisipasi swasta dan masyarakat baik dalam pengadaan dan penyediaan fasilitas maupun dalam upaya pemeliharaan hasil pembangunannya.
  - b. Untuk meningkatkan partisipasi swasta dalam pembiayaan pembangunan kota dapat dilakukan dengan memberikan kemudahan pada pihak swasta yang berminat melakukan investasi pembangunan Kota Muara Sabak. Kemudahan-kemudahan yang diberikan kepada investor dapat berupa kemudahan dalam memperoleh izin lokasi, pembebasan tanah, serta izin mendirikan bangunan sejauh tidak menyimpang dari rencana kota yang telah ditetapkan.

- c. Untuk menunjang upaya ini langkah yang perlu dilakukan adalah menanamkan kesadaran kepada warga masyarakat agar mempunyai rasa memiliki yang tinggi terhadap kemajuan yang telah dicapai.

#### Pasal 54

##### Organisasi Aparatur Pembangunan

- (1) Aparatur pelaksana merupakan ujung tombak dari pengelolaan pembangunan, yaitu aparatur yang tergabung dalam pemerintahan daerah yang mempunyai kewajiban dan kewenangan secara politis maupun kebijaksanaan teknis yang ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- (2) Pemerintah Daerah dituntut untuk terus meningkatkan kemampuan organisasi pelaksana pembangunan agar selalu tanggap dan antisipatif terhadap gerak dan langkah pembangunan yang sedang berlangsung.
- (3) Bupati Kabupaten Tanjung Jabung Timur bertanggung jawab sepenuhnya atas hasil pembangunan.

#### Pasal 55

##### Perizinan Pembangunan

- (1) Wewenang Instansional

Wewenang dan tanggung jawab instansi-instansi dan dinas yang terlibat adalah sebagai berikut :

- a. Perencanaan Pembangunan Daerah adalah instansi yang berwenang mengeluarkan izin peruntukan lahan (advice planning).
- b. Bagian Hukum sekwilda adalah instansi yang berwenang mengeluarkan surat izin mendirikan bangunan yang bertindak atas nama Bupati.
- c. Badan Pertanahan Kabupaten adalah instansi yang berwenang mengeluarkan sertifikat tanah dan berhak mengecek kembali status tanah dan sertifikat yang ada terhadap keabsahannya untuk menghindari sertifikat ganda.
- d. Bupati berwenang dalam memberikan rekomendasi untuk memperoleh izin peruntukan lahan (Advice Planning).

- (2) Perencanaan Perizinan

- a. Adalah izin yang diberikan bagi kesesuaian antara penggunaan bangunan / gedung yang akan dibangun dengan keseluruhan perencanaan kota.

Kesesuaian itu mencakup antara lain jenis penggunaan bangunan, rencana ketinggian bangunan, dan rencana jaringan jalan.

- b. Pemberian planning permit dapat dilakukan setelah instansi yang menanganinya mencocokkan kesesuaian antara elemen-elemen rencana yang disodorkan dengan rencana pengembangan kota yang menjadi pedoman, rencana yang menjadi pedoman dapat merupakan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RTURK).
  - c. Pelaksanaan/koordinasi dan pemberian izin ini dapat dilakukan oleh Bappeda, yaitu sebagai instansi yang mempunyai wewenang dalam penyusunan rencana kota dan pengawasan pelaksanaannya atas rekomendasi dari Bupati.
  - d. Pemberian planning permit kepada pemohon yang akan mengadakan pembangunan gedung untuk menjadi landasan/persyaratan dalam pemberian izin-izin bangunan lain.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Kelengkapan dan prasyarat yang harus dipenuhi dalam gambaran rencana bangunan beserta izin mendirikan bangunan (IMB) tersebut mencakup :

- a. Advice Planning dari Bappeda
- b. Data kelengkapan fasilitas yang meliputi :
  - 1. Pembuangan air limbah
  - 2. Pembuangan air hujan
  - 3. Pembuangan sampah
- c. Data persil ;
  - 1. Sertifikat
  - 2. Surat tanda jual beli
  - 3. Bukti pemilikan tanah
- d. Rencana angka luas lantai
- e. Rencana garis sempadan jalan, sungai dan mata air

## Pasal 56

### Manajemen Pertanahan

- (1) Penyediaan tanah dan Pembebasan Tanah Penyediaan tanah ini selalu berkaitan dengan masalah pembebasan tanah untuk pembangunan baik fisik maupun

kegiatan sektor tertentu. Untuk melakukan pembebasan tanah berpedoman peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## (2) Penguasaan Tanah

Penguasaan tanah dalam prosedur pelaksanaan rencana digunakan dalam proses penyediaan tanah yang dikaitkan dengan kepentingan umum/masyarakat. Dalam hal ini pemerintah sebagai pelaksana pembangunan negara mempunyai hak sepenuhnya dalam hal pengambilan penguasaan atas tanah tersebut. Jenis penguasaan ini adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa hak membuka tanah hak memungut hasil hutan serta hak-hak yang sifatnya sementara dan ditetapkan atas Undang-undang.

## Pasal 57

### Penanganan Bangunan

#### (1) Pembangunan Baru

Aspek atau komponen yang berkaitan dengan pembanguana baru antara lain adalah :

- a. Pembangunan pusat pemerintahan kabupaten dan berbagai perkantoran, lingkungan pemukiman baru, stadion olah raga, taman rekreasi, fasilitas perdagangan kota dan regional, fasilitas terminal kota dan regional, rumah sakit, fasilitas pendidikan, kawasan militer, fasilitas keamanan (polisi) dan industri.
- b. Pembangunan prasarana lingkungan seperti, jalan dan jembatan, drainase, jaringan pipa air bersih, jaringan air limbah, tempat pembuangan sampah akhir (TPA), jaringan listrik, jaringan telepon, telepon umum, pemadam kebakaran dan pelayanan umum.

#### (2) Pemeliharaan dan Perbaikan

Aspek atau komponen yang berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan ini adalah :

- a. Lingkungan kegiatan yang telah ada dan berkembang pada wilayah perencanaan.
- b. Bangunan terutama kelompok kegiatan utama atau penunjang yang secara fisik, kesehatan dan estetika lingkungan kurang memenuhi syarat.
- c. Komponen prasarana lingkungan seperti jalan dan jembatan, drainase, jaringan pipa air bersih, jaringan air limbah, jaringan listrik, bangunan fasilitas social dan ekonomi, seperti pertokoan, warung, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan dan pelayanan umum.

### (3) Relokasi

- a. Penanganan pembangunan ini terutama diperuntukkan bagi kegiatan-kegiatan yang berlangsung pada lokasi-lokasi yang rawan bencana pada lokasi sekitar kegiatan yang mengganggu kegiatan lainnya baik berupa pencemaran udara, kebisingan serta pencemaran air atau kawasan yang berdasarkan tata ruangnya tidak diarahkan untuk dikembangkan sebagai kegiatan yang berlangsung saat ini pada kawasan yang bersangkutan.
- b. Penanganan pembangunan yang diarahkan dan Kota Muara Sabak adalah dengan upaya pemindahan lokasi kegiatan ini terutama untuk kawasan-kawasan permukiman dan kegiatan lainnya yang beralokasi pada kawasan secara fisik merupakan kawasan limitasi (sempadan sungai).
- c. Dalam pelaksanaannya perlu dilaksanakan secara bertahap dengan didasarkan pada berbagai pertimbangan yaitu prioritas kepentingannya, umur teknis bangunannya, serta kualitas dan kuantitas komponen yang akan dipindahkan.
- d. Dalam pelaksanaan dan pengelolannya perlu adanya sosialisasi, koordinasi, musyawarah serta informasi dan penerangan yang jelas terhadap masyarakat yang terkena program ini, oleh sebab itu perlu dirumuskan lebih lanjut tata cara penanganan sehingga diperoleh hasil yang saling menguntungkan untuk berbagai pihak baik pemerintah daerah, swasta maupun masyarakat yang terkena program ini.

### Pasal 58

#### Aspek Hukum, Peraturan dan Kebijakan Pembangunan

- (1) Untuk mempercepat proses pengembangan berbagai kegiatan yang berlangsung di Kota Muara Sabak, diperlukan kebijaksanaan dan peraturan sebagai dukungan politik dan dukungan ekonomi dalam upaya pengembangan dengan mengerahkan segenap sumber daya yang ada.
- (2) Beberapa alternatif kebijaksanaan dan bentuk dukungan yang diperlukan dalam pengembangan Kota Muara Sabak antara lain adalah :
  - a. Pelaku kegiatan (investor) yang melakukan investasi di Kota Muara Sabak supaya diberikan insentif dalam bentuk keringanan pajak atau bentuk lainnya. Insentif tersebut berlaku untuk sementara dan tidak bertentangan dengan undang-undang.
  - b. Pengembangan Kota Muara Sabak perlu adanya upaya melalui penyebaran informasi untuk memperoleh respon positif/dukungan lainnyadari berbagai kalangan dunia usaha (investor), pemerintah dan masyarakat untuk meningkatkan investasi di Kota Muara Sabak.

- c. Perlu adanya kebijaksanaan penyederhanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kegiatan sehingga dampaknya nyata dalam pembangunan ekonomi di daerah dan bukan menimbulkan kendala baru bagi investor dan pemerintah daerah.

#### Pasal 59

Rencana Umum Tata Ruang (RTUR) Kota Muara Sabak dilaksanakan secara bertahap dan menurut skala prioritas, setiap tahap perencanaan dicantumkan dalam APBD.

#### Pasal 60

Pembiayaan dalam melaksanakan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Muara Sabak, bersumber dari APBD Kabupaten, APBD Propinsi, APBN, masyarakat dan atau sumber-sumber lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 61

Evaluasi Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota Muara Sabak dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Muara Sabak setiap 5 (lima) tahun sekali.

### BAB VII

#### WEWENANG PENATAAN RUANG MUARA SABAK

#### Pasal 62

- (1) Kepala Daerah berwenang mengambil langkah-langkah kebijaksanaan dalam melaksanakan Rencana Umum Tata Ruang Kota secara keseluruhan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan langkah-langkah kebijaksanaan pembangunan seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Bupati dapat menunjuk aparat pelaksana dan pengawas pembangunan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota.
- (3) Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak yang telah ditetapkan dapat ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan keadaan.
- (4) Peninjauan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dilakukan secara berkala dan paling lambat 5 (lima) tahun sekali.
- (5) Saran sebagaimana dimaksud pada pasal 20 Peraturan Daerah ini merupakan bahan pertimbangan dalam peninjauan kembali Rencana Umum Tata Ruang Kota Muara Sabak.

## BAB VIII

### KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 63

- (1) Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai dasar bagi Pemerintah Daerah untuk membangun dan menata ruang kota Muara Sabak agar tercapai keseimbangan, keserasian dan keterpaduan dalam melaksanakan program - program pembangunan fisik daerah.
- (2) Barang siapa yang membangun dalam wilayah Kota Muara Sabak harus mengajukan permohonan izin kepada Bupati.
- (3) Barang siapa melanggar sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya 1.000.000 (satu juta rupiah).
- (4) Selain Pejabat Penyidik Umum yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat pula dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan pemerintah daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, para penyidik sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pasal ini berwenang :
  - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
  - b. Melaporkan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.
  - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka.
  - d. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
  - e. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaannya perkara.
  - f. Mengadakan penghentia penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberikan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya.
  - g. Mengadukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 64

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam PERATURAN DAERAH ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 65

Peraturan Daerah ini dirinci lebih lanjut berupa uraian dalam bentuk dokumen buku RENCANA yang merupakan bagian dari Peraturan Daerah ini yang tidak dapat dipisahkan.

Pasal 66

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada saat diundangkan. Agar setiap orang mengetahui dan memerintahkan pengundangan

Peraturan Daerah ini dengan penempatan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

Ditetapkan di : Muara Sabak

Pada tanggal : 31 Agustus 2001

BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR

Cap/Ttd

Drs. ABDULLAH HICH

Diundangkan di : Muara Sabak

Pada tanggal : 1 September 2001

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR

Cap/Ttd

SYARIFUDDIN FADHIL

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR

TAHUN 2001

NOMOR 43

SERI C