



PERATURAN BUPATI ENREKANG
NOMOR 38 TAHUN 2017
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN INDUSTRI MAIWA (KIWA)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI ENREKANG,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka terwujudnya suatu karakter, citra kawasan, tematis serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan perlu adanya pengaturan, pengendalian dan pemanfaatan ruang suatu kawasan;
 - b. bahwa rencana tata bangunan dan lingkungan Kawasan Industri Maiwa disusun sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif dan berkelanjutan serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan izin mendirikan bangunan dalam kawasan ;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum perencanaan tata bangunan dan lingkungan maka perlu menetapkan Peraturan Bupati Enrekang tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Industri Maiwa;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undan-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Enrekang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Enrekang Tahun 2011 – 2031 (Lembaran

Daerah Kabupaten Enrekang Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupten Enrekang Nomor 8) ;

10. Peraturan Daerah Kabupaten Enrekang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Enrekang Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Enrekang Nomor 8);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN INDUSTRI MAIWA.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Enrekang
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati Sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonomi;
3. Bupati adalah Bupati Enrekang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Enrekang.
5. Kabupaten adalah Kabupaten Enrekang
6. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

7. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
8. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
9. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
10. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
11. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Enrekang.
13. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
14. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
15. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.
16. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
17. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Industri Maiwa, yang selanjutnya disingkat RTBL Kawasan Industri Maiwa adalah

panduan bangunan pada Kawasan Industri Maiwa untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Industri Maiwa.

18. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
19. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
20. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
21. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
22. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
23. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan

lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.

24. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
25. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
26. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
27. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah merupakan angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia.
28. Koefisien Dasar Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan /penghijauan dengan luas tanah yang dikuasai
29. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
30. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak

bangunan.

31. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis- jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
32. Ruang Manfaat Jalan, yang selanjutnya disingkat RUMAJA adalah ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan dan digunakan untuk badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.
33. Ruang Milik Jalan, yang selanjutnya disingkat RUMIJA adalah ruang manfaat jalan dan sejalar tanah tertentu diluar manfaat jalan yang diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, penambahan jalur lalu lintas di masa datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan dan dibatasi oleh lebar, kedalaman dan tinggi tertentu.
34. Ruang Pengawasan Jalan, yang selanjutnya disingkat RUWASJA adalah ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang penggunaannya diawasi oleh penyelenggara jalan agar tidak mengganggu pandangan bebas pengemudi, konstruksi jalan dan fungsi jalan.
35. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
36. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
37. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen Tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
38. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area

dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.

39. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
40. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

Bagian Kedua

Maksud dan Tujuan

Pasal 2

- (1) Maksud RTBL Kawasan Industri Maiwa yaitu untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan Kawasan Industri Maiwa.
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Industri Maiwa adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan pada Kawasan Industri Maiwa serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan perizinan.

BAB II

BATASAN LOKASI

Pasal 3

- (1) Lokasi Perencanaan RTBL Kawasan Industri Maiwa secara administratif berada di Desa Patondon Salu dan Kelurahan Bangkala Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang Provinsi Sulawesi Selatan.
- (2) Luas Kawasan Perencanaan RTBL Kawasan Industri Maiwa adalah

56,438 Ha. dan secara geografis pintu gerbang kawasan terletak pada titik 3°45'35.917"S – 119°51'22.305" E dan pusat kawasan berada pada titik 3°45'39.916"S – 119°51'3.343"E, dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Breeding Center Unhas;
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan PT. KOKON;
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Pare – Enrekang; dan
- d. Sebelah barat berbatasan dengan padang ilalang.

BAB III

MATERI POKOK

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 4

- (1) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Industri Maiwa disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : BATASAN LOKASI

BAB III : MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

BABIV : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

BABV : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

BAB VI : RENCANA INVESTASI

BAB VII : KETENTUAN UMUM DAN PROGRAM PENGENDALIAN

BAB VIII : KETENTUAN PENUTUP

- (2) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Industri Maiwa dilengkapi dengan laporan dan album peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Visi Pembangunan Kawasan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Industri Maiwa

Pasal 5

Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada visi pembangunan dan pengembangan kawasan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Industri Maiwa yaitu “Menjadikan Kawasan Industri Maiwa Sebagai Kawasan Industri Agropolitan Modern Yang Terintegrasi dan Ramah Lingkungan.”, dengan konsep :

- a. mewujudkan kawasan industri agropolitan modern yang inovatif, berbasis teknologi informasi dan ramah lingkungan;
- b. menyediakan lahan industri siap bangun untuk kepentingan semua investor;
- c. peka dan adaptif terhadap perubahan lingkungan bisnis dan rencana pengembangan regional dan nasional; dan
- d. pemanfaatan sumber daya yang optimal dalam menyediakan layanan penjualan , persewahan, penyediaan fasilitas industri dan sarana penunjangnya dengan kualitas terbaik guna mendukung proses bisnis.

Bagian Kedua

Konsep Pengembangan Kawasan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Kawasan Industri Maiwa

Pasal 6

Konsep pengembangan kawasan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Industri Maiwa terdiri atas :

- a. konsep elemen perancangan tata bangunan;
- b. konsep elemen perancangan koridor jalan;
- c. konsep elemen perancangan Ruang Terbuka Hijau (RTH); dan
- d. blok perancangan dan pendekatan penanganan.

Bagian Ketiga

Konsep Elemen Perancangan Tata Bangunan

Pasal 7

- (1) Konsep elemen perancangan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a terdiri dari :
 - a. kebutuhan ruang; dan
 - b. tata letak element.

- (2) Kebutuhan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dalam pengembangan Kawasan Industri Maiwa terdiri dari :
 - a. kebutuhan ruang untuk industri antara 50-70 % dari luas lahan rencana; dan
 - b. kebutuhan ruang non industri ;
- (3) Kebutuhan ruang non industri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdiri dari :
 - a. ruang terbuka Hijau dan daerah penyangga minimum 10 % dari luas kawasan;
 - b. prasarana jalan ,saluran drainase antara 8-10% dari luas kawasan;dan
 - c. fasilitas penunjang 6-12 % dari luas kawasan.
- (4) Dalam rangka peningkatan kinerja dan efektifitas hubungan antara kawasan RTBL Kawasan Industri Maiwa dilengkapai dengan fasilitas:
 - a. fasilitas pelayanan umum ;
 - b. fasilitas pergudangan; dan
 - c. fasilitas ruang terbuka hijau.
- (5) Tata letak element sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari pengaturan :
 - a. tata letak untuk kegiatan industri ; dan
 - b. tata letak untuk kegiatan non industri
- (6) Tata letak element untuk kegiatan industri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, harus memenuhi kriteria:
 - a. dekat dengan jaringan utama dan blok pergudangan;
 - b. antar jenis/blok industri yang berbeda sifat dan karakternya, perlu dipisahkan dengan ruang terbuka hijau sebagai pembatas agar tidak saling mengganggu.
 - c. tidak ditempatkan pada daerah ketinggian; dan
 - d. ditempatkan pada lokasi yang struktur tanahnya relatif kuat.
- (7) Tata letak element untuk kegiatan non industri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, terdiri dari:
 - a. element ruang untuk kegiatan perkantoran;
 - b. elemen ruang untuk kegiatan perdagangan;
 - c. elemen ruang untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH); dan
 - d. elemen ruang untuk utilitas dan instalasi pengolahan limbah.

- (8) Elemen ruang untuk kegiatan perkantoran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a, sebaiknya ditempatkan pada :
- a. lokasi yang mudah dijangkau;
 - b. karena sifatnya yang formal maka harus ditempatkan pada tempat yang terbuka dan tenang; dan
 - c. sedapat mungkin ditempatkan pada lokasi yang tidak terlalu dekat dengan blok untuk pabrik, pergudangan dan pengelolaan limbah.
- (9) Elemen ruang untuk kegiatan perdagangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b, sebaiknya ditempatkan pada :
- a. lokasi yang mudah dijangkau;
 - b. berada disekitar jalan /entrance utama kawasan;
 - c. kawasan pemisah antara kawasan industri dengan kawasan diluar industri; dan
 - d. untuk perniagaan skala lingkungan ditempatkan menyebar untuk melayani kebutuhan sehari-hari yang lokasinya tersebar di lingkungan perumahan,
- (10) Elemen ruang untuk ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat 7 huruf c , meliputi :
- a. satu elemen yang menempati urutan kedua pemanfaatan lahan atau 30 % dari luasan kawasan ;
 - b. 20 % untuk ruang terbuka publik , berupa :
 1. lapangan olah raga;
 2. sabuk hijau (*green belt*) ;
 3. jalaur hijau jalan; dan
 4. jalur hijau dibawah jaringan listrik tegangan tinggi.
 - c. dan 10 % ruang terbuka privat, berupa :
 1. pekarangan rumah tinggal;
 2. pekarangan perkantoran ;
 3. pekarangan kawasan perdagnan; dan
 4. pekarangan fasilitas penunjang lainnya.
- (11) Elemen ruang untuk utilitas dan instalasi pengolahan limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf d, meliputi :
- a. penempatan jaringan air bersih untuk saluran distribusi baik primer dan sekunder yang mengikuti jalan yang ada dalam kawasan;

- b. penempatan kran hydrant untuk kebakaran pada jarak setiap 100 m pada kawasan perdagangan , perkantoran dan fasilitas sosial lainnya;
- c. penempatan kran hydrant untuk kebakaran pada jarak setiap 200 m pada kawasan perumahan dan industri;
- d. penempatan bak penampungan utama (reservoir) pada lokasi ketinggian dalam kawasan sehingga distribusi air bersih ke unit-unit yang membutuhkan hanya menggunakan gaya grafitasi;
- e. jaringan air kotor/hujan menggunakan sistem drainase terstruktur yang terdiri dari saluran primer,sekunder dan tersier, dimensi saluran harus dapat menampung semua buangan dan merupakan saluran terbuka agar mudah dikontrol;
- f. jaringan air limbah menggunakan saluran tertutup agar polusi dari bahan kimia dapat diminimalkan, yang dilengkapi dengan lubang pemeriksaan pada jarak tertentu untuk mengontrol aliran limbah; dan
- g. Lokasi instalasi pengolahan limbah, sebaiknya berada pada permukaan tanah yang rendah agar aliran limbah dapat mengalir secara grafitasi ke instalasi pengolahan limbah.

Bagian Keempat

Konsep Elemen Perancangan Koridor Jalan

Pasal 8

- (1) Konsep elemen perancangan koridor jalan sebagaimana dimaksud pada dalam pasal 6 huruf b, dibagi atas:
 - a. jalan utama; dan
 - b. jalan lokal;
- (2) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan :
 - a. jalan utama kawasan yang menghubungkan antara jalan primer di sekitar kawasan industri; dan
 - b. jalan penghubung antar blok industri dalam Kawasan Industri Maiwa;
- (3) Jalan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan jalan lokal kawasan yang menghubungkan antara unit-unit penunjang

industri dengan jalan utama.

Bagian Kelima

Konsep Elemen Perancangan Ruang Terbuka Hijau

Pasal 9

- (1) Penataan *landsekap* ruang terbuka hijau dalam suatu kawasan berfungsi antara lain :
 - a. meningkatkan mutu lingkungan hidup kawasan yang nyaman, segar, indah dan bersih ;
 - b. menciptakan keserasian lingkungan alam dan lingkungan binaan ;
 - c. sebagai peredam polusi yang efektif, baik polusi udara maupun polusi suara; dan
 - d. sarana untuk mempengaruhi dan memperbaiki iklim mikro.
- (2) Pengembangan ruang terbuka hijau dilokasi Kawasan Industri Maiwa diintegrasikan dengan kegiatan yang ada , baik dalam bentuk taman lingkungan, jalur hijau disepanjang jalan maupun taman yang ada disetiap kapling peruntukan.
- (3) Pemilihan jenis tanaman vegetasi pada zona industri sebaiknya memilih tananaman yang mempunyai tajuk dan struktur daun yang rapat sehingga dapat menjadi penyaring untuk mengurangi polusi pada kawasan industri Maiwa;
- (4) Pemilihan jenis tanaman vegetasi pada zona non industri pada blok perdagangan/ruang pameran sebaiknya memilih tanaman yang mudah dipelihara, memberikan kenyamanan dan tidak membayakan bagi anak- anak;
- (5) Pemilihan jenis tanaman vegetasi pada zona non industri pada blok perkantoran sebaiknya memilih tanaman yang memberikan suasana segar terutama untuk meningkatkan gairah kerja dan memperhatikan faktor keindahan;
- (6) Pada jaringan jalan persayaratatan vegetasi yang akan dijadikan pohon peneduh antara lain :
 - a. buahnya tidak terlalu besar , karena akan menimpah kendaraan dan manusia yang lewat;
 - b. struktur daun setengah rapat sampai rapat;
 - c. daun yang berguguran tidak boleh terlalu banyak ;

- d. bukan jenis tanaman liar agar memudahkan perawatannya;
 - e. batang kayu, ranting dan cabang harus kuat serta tidak mudah patah bila ditiup angin;
 - f. pertumbuhan akar tidak terlalu cepat dan dapat menjalar sehingga merusak tanggul jalan;
 - g. pohon tidak terlalu teduh, agar cepat kering bilah turun hujan dan jalan tidak terlalu licin; dan
 - h. tidak mudah terkena penyakit.
- (7) Unsur pokok yang sangat berpengaruh terhadap perencanaan *landsekap* ruang terbuka hijau, adalah :
- a. *Soft Material* ; dan
 - b. *Hard material*
- (8) *Soft material* sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a terdiri dari :
- a. tanaman penutup (*ground cover*) , yang berfungsi menghambat laju pergerakan air, menyerap dan menghindarkan pantulan cahaya;
 - b. tanaman semak/perdu , yang berfungsi sebagai tanaman pembatas /pagar, penyaring polusi suara dan debu;
 - c. pohon pelindung, yang berfungsi sebagai pelindung terhadap panasnya matahari dan memperkecil laju pergerakan angin; dan
 - d. pohon pengarah, yang berfungsi membatasi dan mengarahkan lokasi tertentu .
- (9) *Hard material* sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b merupakan unsur perlengkapan taman seperti jalan setapak, bangku atau *gazebo* sebagai tempat istirahat dan lampu-lampu taman.

Bagian Keenam

Blok Perancangan dan Pendekatan Penanganan

Pasal 10

- (1) Pembagian blok pada Kawasan Industri Maiwa Maiwa dilakukan dengan melakukan analisis lahan pada setiap bagian kawasan yang akan dijadikan zona berdasarkan analisa tofografi, kedalaman efektif tanah, daya tampung lahan, geologi, jenis tanah dan lokasi.
- (2) Jenis zona blok dalam Kawasan Industri Maiwa adalah sebagai berikut :
 - a. zona campuran (*ZC- Mix Use Development Zoning*);

- b. zona kelompok (ZC- *Cluster Zoning*);
 - c. zona bersyarat (ZC- *Condisional Zoning*);
 - d. zona ambang (ZC- *Floating Zoning*);
 - e. zona tahap (ZC- *Fased Zoning*);
 - f. zona sementara (ZC- *Intern Zoning*); dan
 - g. zona lingkungan industri (ZC- *Industri Vyllage Zoning*).
- (3) Zona campuran dikembangkan untuk kegiatan yang berskala luas, dimana kemungkinan adanya kombinasi berbagai komponen penggunaan lahan secara intensif.
 - (4) Zona kelompok digunakan untuk memanfaatkan penggunaan prasarana yang ada secara efisien melalui pengelompokan kegiatan-kegiatan yang mempunyai kaitan erat dalam satu area.
 - (5) Zona bersyarat memungkinkan penentuan penzoningan dalam suatu kawasan untuk menerapkan suatu aturan atau ketentuan tertentu di dalam menerpakan fungsi lain di dalam zoning yang telah ditentukan.
 - (6) Zona ambang dikembangkan dengan tujuan menselaraskan menyesuaikan dengan perkembangan kekuatan pasar yang memungkinkan suatu lahan yang telah ditetapkan peruntukannya untuk dikembangkan dengan mematuhi.
 - (7) Zona tahap ini dipertimbangkan dengan adanya pembangunan secara bertahap pada suatu areal yang ditetapkan peruntukannya, dimana pembangunannya belum diizinkan sampai tersedianya prasarana yang memadai.
 - (8) Zona sementara digunakan untuk mempertahankan suatu kawasan tertentu sebagaimana adanya sampai zona yang defenitif dapat ditentukan secara pasti.
 - (9) Zona lingkungan industri diperuntukkan bagi karyawan, buruh yang bertempat tinggal dikawasan industri.

BAB V

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu

Rencana Pengembangan Blok

Pasal 11

- (1) Blok I merupakan kawasan segmen dengan luas sebesar 16,227 ha

adalah kawasan dengan fungsi utama pembangunan dan pengendalian fungsi kantor pengelola, rumah karyawan, perdagangan serta ruang pameran;

- (2) Blok II merupakan kawasan segmen dengan luas 14,279 ha adalah kawasan dengan fungsi utama pembangunan dan pengendalian fungsi rumah toko/ pergudangan;
- (3) Blok III merupakan kawasan segmen dengan luas 8,0122 ha adalah kawasan dengan fungsi utama pembangunan dan pengendalian fungsi industri makanan; dan
- (4) Blok IV merupakan kawasan segmen dengan luas 14,486 ha adalah kawasan dengan fungsi utama pembangunan dan pengendalian industri pengolahan.

Bagian Kedua

Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 13

Struktur peruntukan lahan pada Kawasan Industri Maiwa di bagi atas :

- a. Peruntukan lahan makro yang merupakan rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada Kawasan Industri Maiwa yang bersifat umum dengan penataan perblok perencanaan ,penentuan rencana tata guna lahan merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Enrekang dan Rencana Tata Ruang Strategis Kawasan Industri Maiwa serta keadaan eksisting kawasan yang telah bersifat permanen atau mutlak peruntukannya; dan
- b. Peruntukan lahan mikro merupakan peruntukan lahan mikro pada Kawasan Industri Maiwa yang mengatur kegiatan/fungsi aktifitas mikro yang diizinkan pada kawasan makro.

Pasal 14

Peruntukan lahan makro sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, dikelompokkan menjadi 7 fungsi kegiatan dominan ,yaitu :

- a. peruntukan kawasan perkantoran pengelola;
- b. peruntukan kawasan perdagangan dan ruang pemeran;
- c. peruntukan kawasan perumahan karyawan;
- d. peruntukan kawasan industri;
- e. peruntukan kawasan pergudangan/Rumah toko;

- f. peruntukan sarana pelayanan umum; dan
- g. peruntukan ruang terbuka hijau.

Pasal 15

Peruntukan lahan mikro sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b dikelompokkan menjadi 7 blok peruntukan ,yaitu :

- a. blok perkantoran pengelola;
- b. blok perdagangan dan ruang pemeran;
- c. blok perumahan karyawan;
- d. blok industri;
- e. blok pergudangan/ rumah toko;
- f. blok pelayanan umum; dan
- g. blok ruang terbuka hijau.

Bagian Ketiga

Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 16

Penerapan Intensitas Pemanfaatan Lahan di kawasan perencanaan merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Enrekang dan Rencana Tata Ruang Strategis Kawasan Industri Maiwa , yang meliputi :

- a. KDB dikawasan perencanaan didasarkan dengan ketentuan aturan KDB bangunan berdasarkan:
 - 1. kepadatan penduduk;
 - 2. potensi lahan;
 - 3. penggunaan lahan; dan
 - 4. intensitas lahan.
- b. KLB di kawasan perencanaan di arahkan sebagai berikut :
 - 1. kawasan peruntukan perumahan KLB-nya berkisar antara 2,4 dan 4,0;
 - 2. kawasan peruntukan perdagangan KLB-nya maksimal 2,8;
 - 3. kawasan peruntukan industri KLB-nya maksimal 2,8;
 - 4. kawasan peruntukan pergudangan KLB-nya maksimal 2,8;
 - 5. kawasan peruntukan ruko KLB-nya maksimal 2,8;
 - 6. kawasan peruntukan peribadatan KLB-nya maksimal 3,0; dan
 - 7. kawasan peruntukan perkantoran, KLB-nya maksimal 3,0
- c. KDH di kawasan perencanaan di arahkan sebagai berikut :

1. kawasan peruntukan perumahan KDH-nya minimal 20 %;
2. kawasan peruntukan perdagangan KDH-nya minimal 20 %;
3. kawasan peruntukan industri KDH-nya minimal 20 %;
4. kawasan peruntukan pergudangan KDH-nya minimal 20 %;
5. kawasan peruntukan ruko KDH-nya minimal 20 %;
6. kawasan peruntukan peribadatan KDH-nya minimal 30 %; dan
7. kawasan peruntukan perkantoran, KDH-nya minimal 30 %.

Pasal 17

KDB dikawasan perencanaan berdasarkan kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a, diatur sebagai berikut :

- a. pada daerah kepadatan tinggi/strategis KDB-nya direncanakan lebih 70 %;
- b. pada daerah kepadatan sedang KDB-nya direncanakan 50-60%; dan
- c. pada daerah kepadatan rendah KDB-nya direncanakan kurang dari 50%.

Pasal 18

KDB dikawasan perencanaan berdasarkan potensi lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b, diatur sebagai berikut :

- a. pada lahan berpotensi tinggi KDB-nya direncanakan lebih 60-80 %;
- b. pada lahan berpotensi sedang KDB-nya direncanakan 50-60%; dan
- c. pada lahan berpotensi rendah KDB-nya direncanakan 0-50%.

Pasal 19

KDB dikawasan perencanaan berdasarkan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, diatur sebagai berikut :

- a. kawasan perdagangan dan jasa KDB-nya maksimal 70;
- b. kawasan perkantoran dan peribadatan KDB-nya maksimal 50-60;
- c. kawasan permukiman KDB-nya maksimal 60-70;
- d. kawasan jalur hijau dan IPAL KDB-nya 0; dan
- e. kawasan perdagangan dan jasa KDB-nya maksimal 70.

Pasal 20

KDB dikawasan perencanaan berdasarkan intensitas lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d, diatur sebagai berikut :

- a. penataan tinggi bangunan yang dicerminkan dari jumlah lantai bangunan, disesuaikan dengan daya dukung lahan dan guna lahan yang telah ditetapkan ; dan
- b. untuk daerah yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi (jalan utama, dll) diarahkan untuk bangunan dengan ketinggian 2 lantai atau lebih.

Bagian Keempat

Rencana Tata Bangunan

Pasal 21

- (1) Pengaturan blok lingkungan dilakukan dengan melihat kesamaan dan keterkaitan fungsi dalam kawasan perencanaan.
- (2) Pengaturan *kapling*/ petak lahan disesuaikan dengan rencana fungsi bangunan dengan memperhatikan pertimbangan sebagai berikut :
 - a. kondisi faktual petak lahan dan rencana perpetakan yang telah ada;
 - b. pola penanganan lingkungan/kawasan yang ditetapkan;
 - c. besarnya kebutuhan sarana dan prasarana serta fasilitas kawasan;
 - d. RTBL bersifat akomodatif terhadap aspirasi masyarakat setempat sebagai suatu masukan untuk mencapai tujuan bersama;
 - e. Batasan luar bangunan yang dapat dibangun, dikaitkan dengan ketentuan bangunan yang sudah ada;
 - f. Batasan pemanfaatan lahan terkait erat dengan letak geografis, keberadaan prasarana jalan yang berhadapan langsung dengan lahan dan fungsi yang dikembangkan;
 - g. Faktor-faktor keselamatan bangunan dan lingkungan pada saat terjadi bahaya banjir, tanah longsor, kebakaran dan bencana lainnya;
 - h. GSB,KDB,GSB sebagai aturan mengenai batasan-batasan yang harus diikuti; dan
 - i. GSB bersifat mutlak , sedangkan batasan lain seperti jarak minimal/maksimal dan KDB berlaku saling melengkapi tergantung mana yang dicapai terlebih dahulu.
- (3) Pengaturan bangunan dilaksanakan berdasarkan :
 - a. pengelompokan bangunan;
 - b. letak orientasi bangunan;

- c. sosok dan massa bangunan;
- d. ekspresi arsitektur bangunan;
- e. ketinggian bangunan;
- f. komposisi garis langit bangunan;
- g. ketinggian lantai bangunan;
- h. jarak bangunan; dan
- i. *fasade* Bangunan.

Bagian Kelima

Pasal 22

Pengaturan Bangunan

- (1) Pengelompokan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf a, dilaksanakan disesuaikan dengan fungsi bangunan dan peruntukan bangunan
- (2) Letak *orientasi* bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf b, disesuaikan dengan *filosofi* tataruang dan tata bangunan tradisional yang dipengaruhi oleh orientasi matahari dan orientasi bumi.
- (3) Sosok dan massa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf c, meliputi gubahan massa bangunan dan massa bangunan itu sendiri. Dalam rencana komposisi massa bangunan Kawasan Industri Maiwa adalah:
 - a. menghindari dominasi massa bangunan terhadap lingkungan;
 - b. metoda pendekatan *dekonstruktif* dan *rekonstruktif*
 - c. memperhatikan prinsip-prinsip massa bangunan tradisional dan modern; dan
 - d. massa bangunan pada setiap blok-blok yang direncanakan, sebaiknya mengikuti bangunan yang memiliki fungsi dominan.
- (4) *Ekpresi arsitektur* bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf d, direncanakan dengan arahan sebagai berikut:
 - a. *ekspresi* konsep bangunan tradisional dan modern;
 - b. penciptaan suatu formasi dari bentuk yang bersifat *ornamental* dan *dekoratif* di dalam wujud bangunan yang utuh;
 - c. karakter bangunan tropis yang bersosok tradisional Kabupaten Enrekang; dan
 - d. tidak memunculkan sosok/atau bentuk kotak polos dominan terhadap lingkungan, baik dari depan, samping dan belakang dengan

memperhatikan *efek estetika visual* lingkungan pada keempat sisi bangunan.

- (5) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf e, dimaksudkan untuk :
 - a. mendapatkan pola garis langit (*sky line*) yang baik pada jalan utama kawasan
 - b. menciptakan *serial vision* yang dinamis dan tidak monoton;
 - c. menjaga unit kawasan industri Maiwa melalui penciptaan perasaan akan ruang dalam suatu ruang *linier* (jalan) atau *urban space*.
- (6) Komposisi garis langit bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf f, diatur sebagai berikut :
 - a. pengelompokan massa bangunan dengan memisahkan komponen terhadap area yang berbatasan langsung dengan kawasan lain; dan
 - b. komponen bangunan yang sifatnya memakan area lahan yang cukup luas diatur dalam peruntukan blok-blok.
- (7) Ketinggian lantai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf g, diatur sebagai berikut :
 - a. ketinggian *elevasi /peil* bangunan minimal 0,50 m dari permukaan penampang jalan; dan
 - b. *elevasi peil* perpetakan dengan tinggi lebih dari 0,5 m dari penampang jalan memperhatikan sistem saluran darinase lingkungan dengan tidak membuang air hujan dari *kavling* secara langsung ke jalan.
- (8) Jarak bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf h, yang dimaksudkan adalah jarak antar bangunan yang berada di dalam *persil* yang sama, yang diatur sebagai berikut :
 - a. untuk bangunan perumahan dalam satu blok direncanakan dengan jarak bangunan minimal 1 meter;
 - b. untuk bangunan perdagangan, jasa dan fasilitas sosial lainnya berupa rumah toko, kantor dengan 10 unit bangunan pada jalan utama minimal 2 meter; dan
 - c. untuk bangunan industri minimal 2-4 meter.
- (9) *Fasade* bangunan/ bagian muka bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf i, dilakukan dengan menggali potensi arsitektur modern dan unsur tradisional ,pendekatan iklim dan sosial

masyarakat dengan memperhatikan :

- a. proporsi kepala, badan dan kaki .Proporsi seimbang antara kepala, badan dan kaki nampak pada *tipologi* bangunan lokal Enrekang, yang mana kaki dibuat memanjang , sehingga muncul kolong dibawahnya;
- b. bidang pintu dan jendela, untuk mencapai keseimbangan dan keserasian bangunan dan lingkungan, maka dalam merancang bangunan diperlukan *harmonisasi* garis jendela dan pintu (pada arah *horizontal*);
- c. unsur desain yang terdiri dari ulang, *laras* dan *kontras*;
- d. warna , komposisi warna pada fasade bangunan akan memberikan citra dan nuansa pada *fasade*;
- e. *orientasi*, orientasi bangunan kedepan (menghadap ke jalan) akan menampilkan wajah/*fasade* bangunan yang jelas;
- f. langgam arsitektur, langgam arsitektur yang digunakan terdiri dari langgam tradisional, modern dan postmodern; dan
- g. *kolerasi* antara *fasade*, berupa harmonisasi antar massa bangunan.

Bagian Keenam

Rencana Sirkulasi Dan Jalur Penghubung

Pasal 23

- (1) Rencana sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari :
 - a. sistem jaringan pergerakan;
 - b. sistem perencanaan jalur pelayanan / *servis* lingkungan;
 - c. sistem sirkulasi pejalan kaki; dan
 - d. tata letak halte
- (2) Sistem jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a , diatur sebagai berikut :
 - a. jalan arteri primer lebar minimum diatur RUMAJA 8 m, RUMIJA 12 m dan RUWASJA 20 m;
 - b. jalan kolektor primer lebar minimum diatur RUMAJA 7 m, RUMIJA 10 m dan RUWASJA 20 m;
 - c. jalan arteri sekunder lebar minimum diatur RUMAJA 8 m, RUMIJA 12 m dan RUWASJA 16 m;
 - d. jalan kolektor sekunder lebar minimum diatur RUMAJA 7 m ,

- RUMIJA 10 m dan RUWASJA 16 m;
- e. sirkulasi pergerakan kendaraan berada pada dua arah kendaraan, sedangkan untuk kendaraan yang berasal dari blok industri direncanakan satu arah dan memutar; dan
 - e. rencana perparkiran menggunakan sistem *on street system* dan *off street system*.
- (3) Sistem perencanaan jalur pelayanan/*servis* lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diatur sebagai berikut :
- a. jalur pelayanan servis atau angkutan barang dalam kawasan hanya dapat melalui jalan primer dan sekunder dengan lebar minimal 8 m dengan pengaturan rambu jalan yang tidak diperbolehkan lewat menjadi ketentuan dalam sistem jalur pelayanan servis; dan
 - b. jalur kendaraan pemadam kebakaran direncanakan pada semua jalur yang memiliki lebar badan jalan minimal 6 meter tanpa aturan pelarangan rambu jalan.
- (4) Sistem sirkulasi pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, diatur sebagai berikut :
- a. setiap jalan seharusnya dilengkapi dengan fasilitas pejalan kaki berupa trotoar dengan lebar minimum 1,5 m; dan
 - b. pembuatan jalur penyeberangan (*zebra cross*) pada lokasi dengan bangkitan pergerakan tinggi;
- (5) Tata letak halte sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, diatur sebagai berikut :
- a. jarak maksimal terhadap fasilitas penyeberangan pejalan kaki adalah 100m;
 - b. jarak minimal halte dari persimpangan adalah 50 m; dan
 - c. jarak minimal halte terhadap bangunan yang membutuhkan ketenangan adalah 100 m.

Bagian Ketujuh

Rencana Ruang Terbuka Hijau

Pasal 24

- (1) Ruang terbuka hijau umum/publik yang merupakan ruang terbuka milik publik dan dapat diakses oleh siapa saja disediakan 20 % dari luas kawasan.

- (2) Ruang terbuka hijau pribadi/privat yang merupakan ruang terbuka milik pribadi/*privat* disediakan 10 % dari luas kawasan.

Bagian Kedelapan

Rencana Tata Lingkungan

Pasal 25

- (1) Rencana umum jaringan air bersih dilakukan dengan skenario :
- a. peningkatan jaringan sekunder Perusahaan Daerah Air Minum;
 - b. peningkatan pemasangan sambungan (SR) dan industri; dan
 - c. peningkatan instalasi pengelolaan air minum (IPA) bekerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Enrekang dan Pemerintah Pusat.
- (2) Rencana umum jaringan *drainase* terdiri dari pengembangan sistem primer, sekunder dan tersier.
- (3) Pengelolaan air limbah yang direncanakan terdiri dari:
- a. sistem *on side sistem* dengan menggabungkan dengan saluran *drainase*;
 - b. instalasi pengelola Air Limbah (IPAL) dan *water treatment* pada masing-masing industri untuk pengelolaan limbah cair industri; dan
 - c. hasil keluaran limbah cair harus memenuhi standar baku mutu yang telah ditetapkan.
- (4) Pengelolaan persampahan dilaksanakan dengan :
- a. pengelolaan sampah untuk aktifitas industri dan pergudangan sebaiknya dikelola sendiri oleh pelaku industri dan pergudangan atau sekelompok pengusaha persampahan yang dilakukan sampai tempat pembuangan akhir sampah;
 - b. sampah B3 (Bahan Berbahaya Beracun) harus ditangani secara khusus melalui pembuatan *incenerator* terpisah; dan
 - c. untuk menghindari kemacetan pada sistem pengangkutan dapat dilakukan penjadwalan pengangkutan.
- (5) Jaringan listrik pada kawasan dilaksanakan dengan :
- a. sistem jaringan kabel di atas permukaan tanah dengan sumber suplay Perusahaan Listrik Negara;
 - b. sistem *distribusi* listrik, dapat direncanakan menggunakan distribusi kabel bawah tanah dengan pemasangan trafo tiap 50m sampai 100m agar tidak mengganggu *kapling* bangunan; dan

- c. posisi jaringan listrik harus berada pada daerah manfaat jalan (DAMAJA).
- (6) Pelayanan pos dan telekomunikasi pada kawasan dilakukan oleh PT Telkom dengan menyediakan jaringan telepon menuju sambungan telepon (STT) dan telepon umum.
- (7) Pelayanan pemadam kebakaran dilaksanakan dengan menyediakan bangunan khusus pemadam kebakaran yang dilengkapi dengan mobil pemadam kebakaran dengan sistem *hydrant* dan *water treatment* dan jaringan distribusi Perusahaan Daerah Air Minum.

BAB VI

RENCANA INVESTASI

Bagian Kesatu

Komponen Program Pembangunan

Pasal 26

- (1) Prioritas pelaksanaan pembangunan Kawasan Industri Maiwa secara berurutan adalah :
 - a. pembangunan mendesak;
 - b. pembangunan yang diprioritaskan;
 - c. pembangunan strategis; dan
 - d. pembangunan pelengkap.
- (2) Pembangunan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan :
 - a. pembangunan *sektor* dan *sub sektor* untuk menanggulangi masalah utama yang menyebabkan terjadinya masalah lainnya, yang apabila tidak segera ditanggulangi akan makin bertambah besar skala komulatifnyadan semakin sulit diatasi; dan
 - b. jenis kegiatan peningkatan kualitas lingkungan kawasan seperti jalan, perbaikan jaringan drainase, penyediaan air bersih, persampahan dan penataan pola bangunan.
- (3) Pembangunan yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan :
 - a. pembangunan *sektor* dan *sub sektor* yang diharapkan dapat menggerakkan mekanisme percepatan pertumbuhan dan perkembangan sektor utama Kawasan Industri Maiwa; dan
 - b. sektor-sektor yang diprioritaskan meliputi kantor industri,

pergudangan, perdagangan rumah karyawan, fasilitas pendukung gerwang kawasan, dll.

- (4) Pembangunan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan pembangunan *sektor* dan *sub sektor* penting yang memberikan implikasi struktural dalam jangka panjang sesuai dengan tujuan pembangunan, *sektor* yang termasuk kategori ini meliputi :
- a. fasilitas umum;
 - b. penertiban penggunaan tanah;
 - c. penertiban penggunaan lahan;
 - d. pengadaan utilitas yang memadai;
 - e. pengadaan perabot jalan; dan
 - f. petanda yang baik pada pinggir jalan, didalam kapling maupun menempel pada bangunan.
- (1) Pembangunan pelengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, merupakan pembangunan sektor dan sub sektor yang tidak bersifat kebutuhan mendasar tapi dipandang perlu untuk dibangun sesuai dengan kemampuan pihak Pengelola Kawasan Industri Maiwa , meliputi :
- a. pembangunan fasilitas rekreasi;
 - b. pembangunan pusat kegiatan olah raga; dan
 - c. pembangunan pusat kegiatan pengelola Kawasan Industri Maiwa.

Bagian Kedua

Strategi Pembangunan

Pasal 27

Strategi pembangunan pada pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada Kawasan Industri Maiwa meliputi :

- a. rehabilitasi;
- b. penyesuaian terhadap rencana kota;
- c. penyusunan rencana yang lebih detail; dan
- d. peningkatan administrasi pembangunan.

BAB VII

KETENTUAN UMUM DAN PEDOMAN PENGENDALIAN

Bagian Kesatu

Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 28

- (1) Ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap penggunaan lahan menunjukkan boleh tidaknya sebuah kegiatan dikembangkan dalam sebuah klasifikasi penggunaan lahan.
- (2) Deskripsi indikator pemanfaatan ruang dideskripsikan sebagai berikut :
 - a. pemanfaatan diizinkan , karena sesuai peruntukan lahannya, yang berarti tidak ada peninjauan atau tindakan lain dalam pemanfaatannya dengan simbol (I);
 - b. pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi dengan simbol (T);
 - c. pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat, izin ini diperlukan untuk penggunaan yang memiliki potensi dampak pembangunan disekitarnya pada .areal yang luas. Izin penggunaan bersyarat ini berupa Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, Rencana Kelola Lingkungan dan Rencana Pengelolaan Lingkungan dengan simbol (B); dan
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan
- (3) Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi dengan tanda T sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b , berarti penggunaan tersebut mendapatkan izin dengan diberlakukan pembatasan seperti :
 - a. pembatasan pengoperasian baik dalam bentuk pembatasan waktu operasi ataupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan ruang;
 - b. pembatasan intensitas ruang baik KDB,KLB,KDH, jarak bebas atau ketinggian bangunan/ menurunkan nilai maksimum dari intensitas ruang;
 - c. pembatasan jumlah pemanfaatan ; dan
 - d. penerapan aturan-aturan tambahan.

Bagian Kedua

Mekanisme Perizinan

Pasal 29

- (1) Izin pemanfaatan ruang merupakan izin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan perizinan dimaksudkan untuk:

- a. melindungi kepentingan umum (*public interest*)
 - b. menghindari eksternalitas negatif; dan
 - c. menjamin kegiatan dan pembangunan sesuai dengan rencana serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan.
- (3) Prinsip dasar penetapan mekanisme perizinan dalam pemanfaatan ruang adalah :
- a. setiap kegiatan dan pembangunan yang berpeluang menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum, pada dasarnya dilarang kecuali dengan izin pemerintah;
 - b. setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon izin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaian dengan rencana dan standar administrasi dan teknis legal; dan
 - c. setiap permohonan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus melalui pengkajian mendalam sebelum mendapatkan izin.

Bagian Ketiga

Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif

Pasal 30

- (1) Dalam pelaksanaan pemanfaatan Kawasan Industri Maiwa sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan perlu adanya mekanisme pemberian insentif dan disinsentif dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Insentif berdasarkan Undang-undang penataan ruang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
- (3) Disinsentif berdasarkan Undang-undang penataan ruang merupakan untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
- (4) Insentif dapat diberikan dalam bentuk :
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, sewa ruang dan urung saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan atau pemerintah daerah.

- (5) Disinsentif dapat diberikan dalam bentuk :
- a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang timbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi dan *penalti* .

Bagian Keempat

Tertib Bangunan

Pasal 31

- (1) Sebagai upaya pemanfaatan ruang pada Kawasan Industri Maiwa agar lebih terkendali dengan baik perlu diikuti dengan penyusunan dan pemberlakuan peraturan bangunan secara formal.
- (2) Peraturan bangunan setempat di dalam kawasan berupa :
 - a. setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan izin membangun atau pemanfaatan lahan dan ruang , harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan;
 - b. GSB yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui sebagian atau seluruhnya bangunan;
 - c. bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengamanan terhadap arus lalu lintas baik darat dan udara; dan
 - d. kegiatan-kegiatan yang tidak memerlukan izin.

Bagian Kelima

Administrasi Pengendalian

Pasal 32

Adapun bentuk pengendalian yang dapat dilakukan adalah :

- a. pengendalian kawasan RTBL Kawasan Industri Maiwa;
- b. kegiatan pengawasan dan monitoring;
- c. intervensi terhadap wilayah perencanaan;
- d. instalasi atau kegiatan pembangunan;
- e. informasi; dan
- f. motivasi.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 33

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan Pengundangan Peraturan
Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten
Enrekang.

Ditetapkan di Enrekang
Pada tanggal, 19 Oktober 2017
BUPATI ENREKANG,
[Signature]
MOSLIMIN BANDO

Diundangkan di Enrekang
Pada tanggal,
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN ENREKANG,
[Signature]

CHAIRUL LATANRO
BERITA DAERAH KABUPATEN ENREKANG TAHUN 2017 NOMOR

