



**BUPATI TEBO
PROVINSI JAMBI**

**PERATURAN BUPATI TEBO
NOMOR 20 TAHUN 2017**

TENTANG

**DOKUMEN RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
DI KAWASAN MASJID AGUNG DAN SPORT CENTER
KABUPATEN TEBO**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI TEBO,**

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, menyebutkan bahwa Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Tebo tentang Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi, dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-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 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4743);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tebo Nomor 6 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tebo Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kabupaten Tebo Tahun 2013 Nomor 6);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Tebo Nomor 3 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tebo Tahun 2016 Nomor 3).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG DOKUMEN RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN DI KAWASAN MASJID AGUNG DAN SPORT CENTER KABUPATEN TEBO.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tebo;
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah otonom;
3. Bupati adalah Bupati Tebo;
4. Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah yang selanjutnya disebut Badan adalah Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Tebo;
5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya;
6. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak;
7. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
8. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional;
9. Kawasan adalah wilayah yang batasnya ditentukan berdasarkan pengamatan perencanaan dengan mempertimbangkan adanya dominasi dan fungsi lindung atau budidaya;
10. Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan;
11. Kawasan Budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumberdaya manusia dan sumber daya buatan;
12. Kawasan Perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi;
13. Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi;
14. Kawasan Prioritas adalah kawasan yang dianggap perlu diprioritaskan penanganannya serta memerlukan dukungan penataan ruang segera dalam kurun waktu perencanaan;
15. Kawasan Strategis adalah kawasan yang mempunyai lingkup pengaruh yang berdampak nasional, penguasaan dan pengembangan lahan relatif besar, mempunyai prospek ekonomi yang relatif baik serta mempunyai daya tarik investasi;

16. Rencana Tata Bangun dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangunan suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
17. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tebo yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten Tebo adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
18. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Tebo kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis;
19. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya;
20. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang Bangunan Gedung termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud dari Peraturan Bupati ini adalah sebagai dokumen panduan umum yang menyeluruh dan memiliki kepastian hukum tentang perencanaan tata bangunan dan lingkungan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo;
- (2) Tujuan dari Peraturan Bupati ini adalah sebagai pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo guna mewujudkan tata bangunan dan lingkungan layak huni, berjati diri, produktif dan berkelanjutan.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 3

Substansi ruang lingkup materi yang diatur dalam RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo meliputi:

- a. visi dan misi pembangunan;
- b. konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan;
- c. rencana umum dan panduan rancangan;
- d. rencana investasi;
- e. ketentuan pengendalian rencana; dan
- f. pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 4

- (1) Wilayah Perencanaan RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo adalah di kawasan permukiman, perdagangan dan jasa, stadion olahraga,

taman mini, islamic Center, perkantoran dan pendidikan yang berada di Kelurahan Tebing Tinggi Kecamatan Tebo Tengah.

- (2) Wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam peta Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV VISI MISI PEMBANGUNAN

Pasal 5

Visi pembangunan Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo adalah Mengembangkan kawasan Sport Center dan Islamic Center sebagai pusat kegiatan publik, serta menyediakan ruang publik yang aman dan nyaman dengan konsep pengembangan kawasan yang berkelanjutan.

Pasal 6

Misi pembangunan Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo adalah:

- a. pengoptimalan penggunaan lahan agar lebih produktif;
- b. penetapan intensitas pemanfaatan lahan sesuai dengan daya dukung fisik dan lingkungannya;
- c. penetapan tata bangunan agar mampu meningkatkan kualitas ruang kawasan yang aman, nyaman, sehat, menarik, memiliki ciri khas, berwawasan ekologis, serta akomodatif terhadap keragaman kegiatan;
- d. efisiensi pemanfaatan prasarana jalan dengan jenis arus pergerakan yang terjadi;
- e. penyediaan ruang terbuka dan tata hijau yang mendorong terciptanya kegiatan publik, menunjang estetika, karakter dan orientasi visual di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center;
- f. penyediaan *street furniture* yang informatif serta mendukung karakter dan identitas lingkungan yang spesifik;
- g. penyediaan prasarana dan utilitas lingkungan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung lingkungan;
- h. manajemen proteksi kebakaran dan mitigasi bencana.

BAB V RENCANA UMUM

Bagian Pertama Peruntukan Lahan

Pasal 7

- (1) Peruntukan lahan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo adalah:

- a. zona perumahan;
- b. zona perdagangan dan jasa;
- c. zona perkantoran/pemerintahan;
- d. zona sarana pelayanan umum;
- e. zona olahraga;
- f. zona islamic center;

- g. zona taman mini; dan
 - h. zona ruang terbuka hijau.
- (2) Peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam peta Lampiran II dan Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 8

- (1) Intensitas pemanfaatan lahan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo didasarkan pada fungsi zona dan status jalan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal adalah :
- a. kawasan Perdagangan dan Jasa adalah 80% (delapan puluh persen) dari luas lahan;
 - b. kawasan islamic center adalah 70% (tujuh puluh persen) dari luas lahan;
 - c. kawasan sport center adalah 60% (enam puluh persen) dari luas lahan;
 - d. kawasan permukiman adalah 70% (tujuh puluh persen) dari luas lahan;
 - e. kawasan pendidikan adalah 63% (enam puluh tiga persen) dari luas lahan; dan
 - f. kawasan perkantoran adalah 80% (delapan puluh persen) dari luas lahan.
- (3) Ketinggian bangunan maksimal 24 (dua puluh empat) meter dengan jumlah lantai bangunan maksimal 6 (enam) lantai untuk semua kawasan.
- (4) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dipertimbangkan berdasarkan KDB dan ketinggian bangunan.
- (5) Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah :
- a. kawasan perdagangan dan jasa adalah 20% (dua puluh persen) dari luas lahan;
 - b. kawasan islamic center adalah 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan;
 - c. kawasan sport center adalah 40% (empat puluh persen) dari luas lahan;
 - d. kawasan permukiman adalah 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan;
 - e. kawasan pendidikan adalah 37% (tiga puluh tujuh persen) dari luas lahan; dan
 - f. kawasan perkantoran adalah 20% (dua puluh persen) dari luas lahan.

Bagian Ketiga
Perpetakan Lahan

Pasal 9

- (1) Konsep perpetakan lahan dengan mempertimbangkan kondisi dan kecenderungan perkembangan di kawasan perencanaan serta arahan rencana tata ruang;
- (2) Perpetakan lahan dapat dikembangkan dengan sistem kavling atau sistem blok;
- (3) Pengendalian perpetakan lahan dimaksudkan untuk mengarahkan kepadatan bangunan, tata massa bangunan dan dimensi vertikalnya;
- (4) Pengendalian peruntukan lahan termasuk upaya pengendalian dalam memberikan izin/ rekomendasi sebelum izin bangunan.

Bagian Keempat
Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 10

- (1) Penampang jaringan jalan harus memperhatikan aspek fungsi jalan, kelas jalan, kondisi topografi, kendaraan rencana dan lain-lain;
- (2) Penampang jaringan jalan pada RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo memiliki tipikal potongan melintang pada daerah normal/datar;
- (3) Jaringan jalan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center terdiri dari jalan arteri primer, jalan kolektor, dan jalan lingkungan;
- (4) Jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam peta Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11
Jalan Arteri Primer

- (1) Jalan arteri primer sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) meliputi ruas Jalan Lintas Tebo-Bungo dan Jalan Sport Center;
- (2) Kecepatan rencana jalan arteri primer dirancang paling rendah 60 km/jam, dengan lebar badan jalan paling sedikit 8 (delapan) meter;
- (3) Kendaraan barang berat dan kendaraan umum bus diizinkan melalui jalan ini;
- (4) Jumlah jalan masuk ke jalan arteri primer dibatasi secara efisien. Jarak antar jalan masuk/akses langsung tidak boleh lebih pendek dari 500 meter;
- (5) Persimpangan pada jalan arteri primer diatur dengan pengaturan tertentu yang sesuai dengan volume lalu lintasnya;
- (6) Lokasi berhenti dan parkir pada badan jalan diizinkan;
- (7) Harus mempunyai perlengkapan jalan yang cukup seperti rambu, marka, lampu pengatur lalu lintas, lampu penerangan jalan dan lain-lain;
- (8) Jalan Arteri Primer dilengkapi dengan median.

Pasal 12
Jalan Lingkungan

- (1) Jalan lingkungan meliputi Jalan Kampus;
- (2) Jalan lingkungan menghubungkan jalan dalam lingkungan permukiman;
- (3) Jalan lingkungan primer didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 15 km/jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 6,5 meter;
- (4) Jalan lingkungan sekunder didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 10 km/jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 6,5 meter;
- (5) Jalan lingkungan primer maupun sekunder yang tidak diperuntukkan bagi kendaraan bermotor beroda tiga atau lebih harus mempunyai lebar badan jalan paling sedikit 3,5 meter.

Bagian Kelima
Sistem Ruang Terbuka Hijau

Pasal 13

- (1) Ruang terbuka hijau diwujudkan dalam *lansekap* kawasan, meliputi:
 - a. taman;
 - b. lapangan; dan
 - c. ruang hijau koridor jalan.

- (2) Fungsi ruang terbuka hijau yang diarahkan:
- a. menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air;
 - b. menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat; dan
 - c. meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengamanan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih.
- (3) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam peta Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Tata Kualitas Lingkungan

Paragraf 1
Citra Kawasan

Pasal 14

Citra kawasan pada Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo diwujudkan dengan merencanakan komponen-komponen *urban design* atau elemen pembentuk identitas kawasan sesuai dengan karakter spesifik yang ada di kawasan perencanaan.

Pasal 15

- (1) Elemen-elemen pembentuk citra Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo adalah sebagai berikut:
- a. jalur yang digunakan bergerak atau berpindah tempat (*path*);
 - b. batas, dapat berupa suatu desain, jalan, sungai, gunung (*edge*);
 - c. simbol yang menarik secara visual dengan sifat penempatan yang menarik perhatian (*landmark*);
 - d. suatu bagian kota yang mempunyai karakter atau aktivitas khusus (*district*);
 - e. simpul atau lingkaran daerah strategis di mana arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lain (*nodes*).
- (2) Elemen-elemen pembentuk citra kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam peta Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 2
Perabot Jalan (*Street Furniture*)

Pasal 16

- (1) Perabot Jalan (*Street furniture*) merupakan komponen estetis jalan dan sarana penunjang aktivitas kota;
- (2) Komponen Perabot Jalan (*street furniture*) di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo terdiri dari pemberhentian/halte, tempat sampah, lampu jalan, lampu pedestrian, pot tanaman, papan penunjuk jalan, dan reklame.

Bagian Ketujuh
Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 17

Saluran drainase yang akan direncanakan di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo memiliki dimensi yang cukup lebar dengan direncanakan menggunakan sistem drainase tertutup pada daerah perdagangan untuk fungsi trotoar dengan lebar 0,5-1,5 meter.

Pasal 18

Setiap kapling bangunan di kawasan perencanaan harus menyediakan tempat sampah, terutama bangunan perdagangan dan jasa, serta fasilitas pelayanan umum/sosial.

Pasal 19

Perencanaan penyediaan jaringan listrik diarahkan sesuai dengan perkembangan jumlah rumah serta bangunan sosial (perkantoran, perdagangan) dan sebagainya.

Pasal 20

Perencanaan penyediaan jaringan telepon diarahkan sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan.

Pasal 21

Sistem jaringan air minum yang ada di Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo saat ini dikelola oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Muaro Kabupaten Tebo dan memanfaatkan jaringan Perpipaan.

Pasal 22

Saluan pembuangan air limbah diarahkan merupakan saluran terpisah dari saluran drainase.

BAB VI
PANDUAN RANCANGAN

Bagian Pertama
Panduan Rancangan RTBL

Pasal 23

Pentingnya panduan dalam RTBL dipertegas dengan pemberlakuan aturan dasar yang meliputi aturan wajib, aturan anjuran utama, dan aturan anjuran beserta pendelegasian kewenangan untuk memutuskan keterlibatan desain dalam konsep penataan kawasan serta mengontrol implementasi atas aturan dasar tersebut.

Bagian Kedua
Aturan Wajib

Pasal 24

- (1) Aturan wajib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan aturan yang disusun menurut peraturan tata kota dan bangunan gedung atau pun aturan spesifik pengembangan kawasan yang mengikat sesuai dengan visi pembangunan yang ditetapkan dan bersifat mengikat/wajib untuk ditaati/diikuti.
- (2) Kewenangan atas pemberlakuan aturan wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebagian pada jenjang Bupati sebagai kepala daerah, sedangkan sebagian lainnya dapat dilakukan pada jenjang kepala dinas teknis.
- (3) Seluruh aturan yang wajib diikuti, dengan kewenangan pemberlakuan pada Bupati adalah:
 - a. peruntukan lahan;
 - b. luas lahan dan batas lahan;
 - c. koefisien dasar bangunan;
 - d. koefisien lantai bangunan;
 - e. ketinggian maksimum bangunan; dan
 - f. standar perencanaan kota.
- (4) Seluruh aturan yang wajib diikuti, dengan kewenangan pemberlakuan dapat pada jenjang kepala dinas teknis adalah:
 - a. garis sempadan bangunan; dan
 - b. jarak bebas;
- (5) Seluruh tambahan aturan spesifik pengembangan kawasan yang mengikat sesuai dengan visi pembangunan yang ditetapkan. Aturan tambahan ini dimaksudkan agar pencapaian visi pembangunan sesuai dengan arahan yang ditetapkan. Untuk itu ragam aturan pada aturan tambahan dapat bervariasi sesuai dengan kebutuhan spesifik diantaranya :
 - a. ketinggian podium maksimum; dan
 - b. arahan tata bangunan.
- (6) Prinsip-prinsip penetapan aturan wajib adalah :
 - a. berorientasi pada aturan ketatakotaan yang berlaku; dan
 - b. mendukung pencapaian visi pembangunan yang ditetapkan.

Bagian Ketiga Aturan Anjuran Utama

Pasal 25

- (1) Aturan anjuran utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan aturan yang disusun menurut kaidah umum pengaturan teknis bangunan dan lingkungan dengan sasaran terciptanya desain kawasan dengan arahan tampilan bangunan dan lingkungan yang berkualitas dan bersifat mengikat dan dianjurkan untuk ditaati/diikuti.
- (2) Kewenangan atas pemberlakuan aturan anjuran utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jenjang kepala dinas teknis yang meliputi :
 - a. komposisi peruntukan lahan;
 - b. penggabungan dan pemecahan blok menjadi subblok dan kaveling;
 - c. arahan bentuk, dimensi gubahan dan perletakan dari suatu bangunan serta komposisi bangunan;
 - d. sirkulasi kendaraan;
 - e. sirkulasi pejalan kaki;
 - f. ruang terbuka dan tata hijau;

- g. perletakan dan rencana papan informasi pertandaan (*signage*), pagar dan pembatas;
- h. utilitas bangunan dan lingkungan.

Pasal 26

Prinsip-prinsip penetapan aturan anjuran utama adalah :

- a. berorientasi pada pengaturan teknis bangunan dan lingkungan demi tercapainya integrasi keseluruhan bagian kawasan perencanaan;
- b. berorientasi pada aspek kemampuan daya dukung (*supply side*) dari lokasi setempat, bukan pada aspek tuntutan kebutuhan (*demand side*);
- c. berorientasi pada efektifitas pemanfaatan ruang yang ada, prediksi kontinuitas pelaksanaan program, kemungkinan fleksibilitas perancangan, serta peluang manfaat yang akan dicapai (*opportunity*).

Bagian Keempat Aturan Anjuran

Pasal 27

- (1) Aturan anjuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan aturan yang disusun menurut kesepakatan desain yang disesuaikan dengan visi kawasan dan para pemangku kepentingan terkait sehingga bersifat mengikat serta dianjurkan untuk ditaati atau diikuti.
- (2) Aturan anjuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. fungsi dan pergerakan;
 - b. kualitas visual; dan
 - c. kualitas fisik dan lingkungan.
- (3) Fungsi dan pergerakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi :
 - a. organisasi fungsi;
 - b. kaitan fungsi;
 - c. sirkulasi pejalan kaki mikro; dan
 - d. sirkulasi moda transportasi.
- (4) Kualitas visual sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi :
 - a. estetika;
 - b. gunahan bentuk;
 - c. kinerja arsitektural;
 - d. tata informasi (signature);
 - e. bahan/material; dan
 - f. warna bangunan.
- (5) Kualitas fisik dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi :
 - a. pencahayaan;
 - b. sirkulasi udara;
 - c. tata hijau;
 - d. ruang terbuka;
 - e. kepentingan umum; dan
 - f. aspek sosial budaya.

Pasal 28

Prinsip-prinsip penetapan aturan anjuran adalah:

- a. berorientasi pada hasil kesepakatan bersama seluruh pemilik dan pemegang hak atas tanah;
- b. melibatkan pertimbangan peran serta masyarakat dan mengakomodasikan aspirasi berbagai pihak termasuk masyarakat pengguna dan pemangku kepentingan, yang dijamin dari mekanisme berbagai partisipasi masyarakat untuk mendapatkan keputusan terbaik; dan
- c. berorientasi pada efektivitas pemanfaatan ruang yang ada, prediksi kontinuitas pelaksanaan program, kemungkinan fleksibilitas perancangan serta peluang manfaat yang akan dicapai (*opportunity*).

BAB VII

PELAKSANAAN RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 29

- (1) Strategi pelaksanaan pembangunan ditekankan pada keseimbangan antar wilayah, antar segmen, penataan dan pengendalian wilayah permukiman (lahan terbangun), pengamanan fungsi lindung, penyebarluasan/pemerataan prasarana dan sarana wilayah, serta penataan transportasi;
- (2) Sistem kerjasama dalam pelaksanaan RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo dilakukan dengan mekanisme kemitraan antara pemerintah, swasta dan masyarakat.
- (3) Tahapan yang dilalui dalam sistem kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
 - a. tahap persiapan;
 - b. tahap pematangan; dan
 - c. tahap pelaksanaan.
- (4) Indikasi program yang disusun menjadi pedoman bagi penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kawasan (RPJMK) dan Rencana Pembangunan Tahunan Kawasan (RPTK) serta menjadi dasar penerbitan izin lokasi pengembangan.

BAB VIII

HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 30

- (1) Setiap orang mempunyai hak yang sama untuk berperan serta dalam penyusunan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Setiap orang berkewajiban untuk mentaati RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Bentuk, tata cara dan pembinaan peran serta masyarakat dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo bersifat terbuka untuk umum dan ditempatkan di tempat-tempat yang mudah dilihat oleh masyarakat.

Pasal 32

Masyarakat berhak memperoleh informasi mengenai RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo secara cepat, tepat dan mudah.

BAB IX PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Pertama Pedoman Pengaturan

Pasal 33

- (1) Peraturan Bupati ini menjadi pedoman bagi pengaturan lebih lanjut *Detailed Engineering Design* yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten Tebo, Swasta dan Masyarakat di wilayah perencanaan;
- (2) Pengaturan administrasi atas rencana tata bangunan dan lingkungan Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo adalah mengendalikan, mengawasi dan menertibkan implementasi pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Tebo, swasta dan masyarakat berdasarkan Peraturan Bupati ini.

Pasal 34

- (1) Ketentuan administrasi pengendalian pelaksanaan rencana dan program dilaksanakan melalui:
 - a. kewenangan pemerintah daerah;
 - b. mekanisme perizinan;
 - c. tertib pembangunan bangunan; dan
 - d. pengendalian pembangunan.
- (2) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. memberikan izin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah yang sudah dikeluarkan dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan;
 - c. menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjati diri Kabupaten Tebo dan memiliki ciri khas serta karakter sejarah;
 - d. menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangunan;
 - e. menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum.
- (3) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan bangunan dalam kawasan perencanaan harus memiliki izin;

- (4) Selain memiliki izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan bangunan dalam kawasan perencanaan harus memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan;
- (5) Pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan IMB dalam rencana penataan bangunan dan lingkungan Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (6) IMB diberikan sepanjang pelaksanaan bangunan sesuai dengan rencana dan program dalam RTBL.

Pasal 35

- (1) Ketentuan pengaturan bangunan dan lingkungan meliputi:
 - a. ketentuan umum;
 - b. ketentuan perpetakan lahan;
 - c. ketentuan tata letak dan pemanfaatan bangunan; dan
 - d. ketentuan jaringan pergerakan.
- (2) Ketentuan tata letak dan pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari:
 - a. sempadan bangunan;
 - b. penggunaan dan massa bangunan;
 - c. ketinggian bangunan; dan
 - d. pertandaan.
- (3) Ketentuan jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
 - a. jaringan jalan;
 - b. pedestrian;
 - c. perparkiran; dan
 - d. alat kelengkapan jalan.
- (4) Jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a terdiri dari:
 - a. fisik jalan; dan
 - b. sirkulasi jalan.

Bagian Kedua Pengendalian

Pasal 36

Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang.

Pasal 37

Koordinasi pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan oleh Bupati dengan memperhatikan aspek keikutsertaan masyarakat.

Bagian Ketiga Pengawasan

Pasal 38

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dengan kegiatan pelaporan, pemantauan dan evaluasi secara rutin oleh Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati;
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pengawasan pemanfaatan ruang yang berhubungan dengan program, kegiatan pembangunan, pemberian izin pemanfaatan ruang dan kebijakan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang.
- (3) Sistem pelaporan dan materi laporan perkembangan segmen pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :
 - a. Laporan perkembangan pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui sistem pelaporan secara periodik setiap 6 (enam) bulan kepada Bupati dengan tembusan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tebo;
 - b. Laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan materi laporan sebagai berikut :
 1. perkembangan pemanfaatan ruang;
 2. perkembangan perubahan fungsi dan pemanfaatan ruang serta izin pemanfaatan ruang;
 3. masalah-masalah yang akan dihadapi dan perlu diantisipasi.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka :

- a. Kegiatan budidaya yang telah ditetapkan dan berada di kawasan lindung dapat diteruskan sejauh tidak mengganggu fungsi lindung;
- b. Dalam hal kegiatan budidaya yang telah ada dan dinilai mengganggu fungsi lindung dan/atau terpaksa mengkonversi kawasan yang berfungsi lindung, diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dan ketentuan peraturan perundang-undangan ;
- c. Kegiatan budidaya yang sudah ada di kawasan lindung dan dinilai mengganggu fungsi lindungnya, harus segera dicegah perkembangannya dan secara bertahap dikembalikan pada fungsi lindung.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

- (1) RTBL Kawasan Masjid Agung dan Sport Center Kabupaten Tebo yang telah ditetapkan apabila dianggap perlu dapat ditinjau kembali untuk diubah sesuai dengan perkembangan;
- (2) Peninjauan kembali dan penyempurnaan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan minimal 5 (lima) tahun sekali.

Pasal 41

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Muara Tebo
pada tanggal, 22 - 3 - 2017

Pj. BUPATI TEBO,



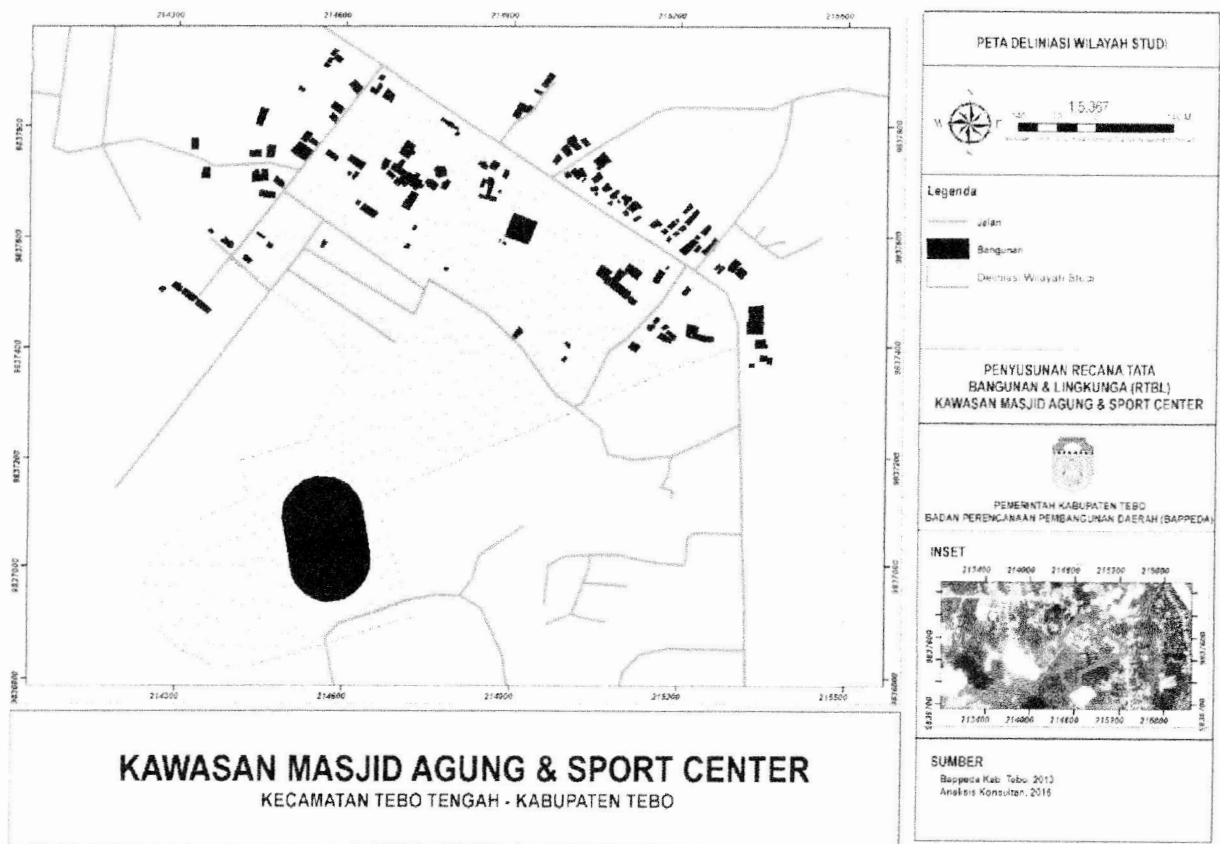
Diundangkan di Muara Tebo
pada tanggal, 22 - 3 - 2017

Pl. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEBO



ABU BAKAR
BERITA DAERAH KABUPATEN TEBO TAHUN 2017 NOMOR 20

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI TEBO
NOMOR : 30 Tahun 2017
TANGGAL : 21 - 3 - 2017



P. BUPATI TEBO,


AGUS SUNARYO

TANGGAL : 22 - 3 - 2017



LAMPIRAN III : PERATURAN BUPATI TEBO
NOMOR : 20 Tahun 2017
TANGGAL : 22 - 3 - 2017

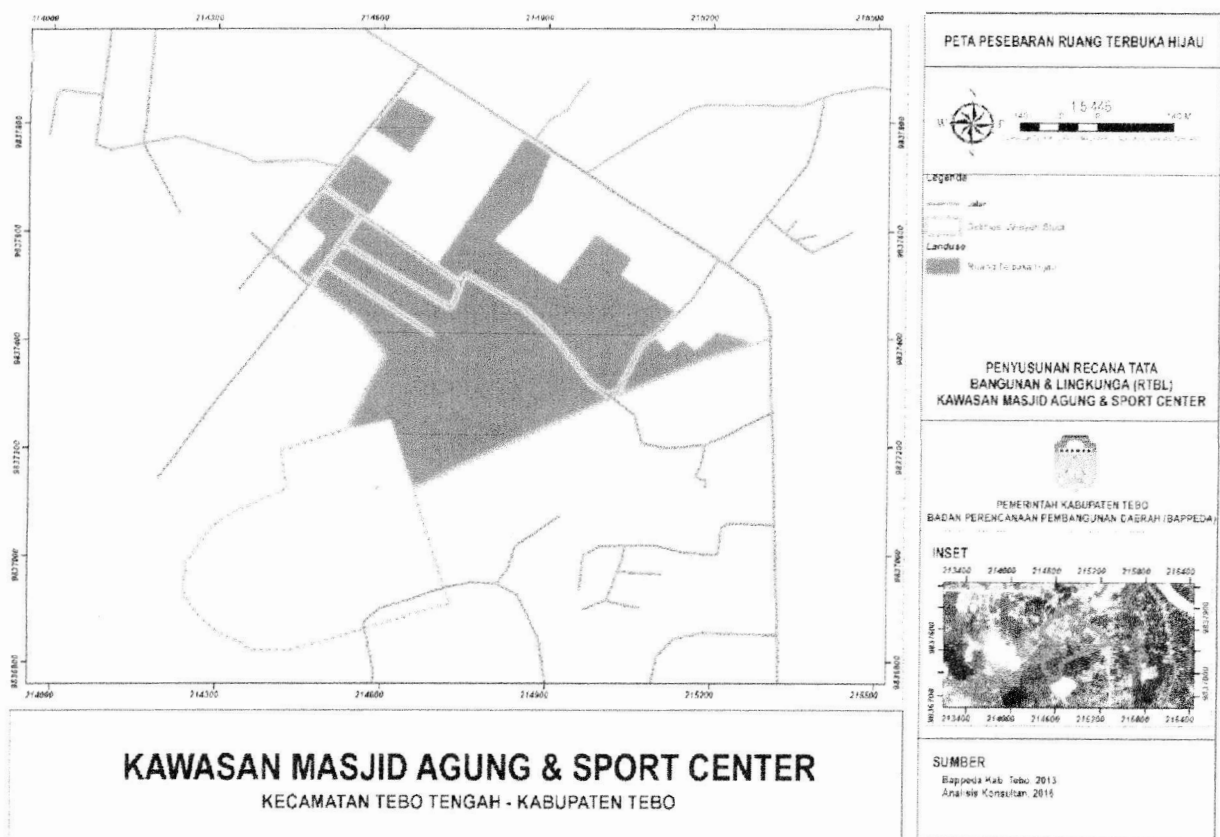


Pj. BUPATI TEBO,

AGUS SUNARYO

LAMPIRAN IV : PERATURAN BUPATI TEBO

NOMOR : 20 Tahun 2017

TANGGAL : 22 - 3 - 2017



Pj. BUPATI TEBO,

AGUS SUNARYO

LAMPIRAN V : PERATURAN BUPATI TEBO
NOMOR : 20 Tahun 2017
TANGGAL : 22 - 3 - 2017



UPAT
Pj. BUPATI TEBO,
AGUS SUNARYO