



**BUPATI BULUNGAN
PROVINSI KALIMANTAN UTARA**

**PERATURAN BUPATI BULUNGAN
NOMOR 25 TAHUN 2018**

**TENTANG
ZONASI TATA RUANG KECAMATAN TANJUNG SELOR**

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

- Menimbang
- a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan diwilayah Kecamatan Tanjung Selor sebagai ibukota Kalimantan Utara perlu penataan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan di beberapa kawasan, sehingga dapat menegaskan wajah ibukota Tanjung Selor yang representative dan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana maupun lingkungan;
 - b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum NOMOR : 20/PRT/M/2011 Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, penyusunan zonasi tata ruang ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a,

huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Zonasi Tata Ruang Kecamatan Tanjung Selor;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1953), sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72), Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820)
 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 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 502);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pembentukan Provinsi Kalimantan Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 229, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5362);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 35 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan; (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2007);
 15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/ Kota; (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011);
 16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
 17. Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Bulungan (Lembaran Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2008 Nomor 2);

18. Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2010-2015 (Lembaran Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2012 Nomor 6);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 4 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulungan Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2013 Nomor 4);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2014 Nomor 2);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BULUNGAN TENTANG ZONASI TATA RUANG KECAMATAN TANJUNG SELOR.

BAB I
KETENTUAN UMUM
BAGIAN KESATU

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bulungan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bulungan.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia

dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
8. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hierarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
9. 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.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulungan.
11. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
12. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
13. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
14. Zonasi adalah pembagian kawasan kedalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain;
15. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
16. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi,

- dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
 18. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
 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. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan Zonasi Tata Ruang dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
 21. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
 22. 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.
 23. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
 24. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung

yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan.

25. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan.
26. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan.
27. 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, kapling/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.
28. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis kepemilikan lahan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
29. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
30. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hierarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kapling.
31. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan selanjutnya disingkat KKOP adalah ketentuan yang ditetapkan oleh Dinas

Perhubungan terkait lintas pesawat pada Bandara Tanjung Harapan di Kecamatan Tanjung Selor.

32. Fasilitas Umum adalah peruntukan pasar, masjid, gereja, fasilitas pendidikan dan fungsi lain yang dipergunakan untuk kepentingan publik.
33. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
34. 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 Zonasi Tata Ruang Kecamatan Tanjung Selor adalah untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/ kawasan di Kecamatan Tanjung Selor.
- (2) Tujuan Zonasi Tata Ruang Kecamatan Tanjung Selor adalah sebagai acuan dalam menciptakan lingkungan yang tertata, teratur, berkelanjutan, terintegrasi dan komprehensif dengan keunikan kawasan yang sesuai dengan karakter dan kondisi lingkungan di Kecamatan Tanjung Selor, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan perijinan pemanfaatan ruang.

BAB II
BATASAN LOKASI KAWASAN

Pasal 3

Lokasi Zonasi Tata Ruang Kecamatan Tanjung Selor adalah wilayah Kecamatan Tanjung Selor.

BAB III
PERATURAN ZONASI

Pasal 4

Zonasi Tata Ruang Kecamatan Tanjung Selor disusun dengan sistematika sebagai berikut:

- a. Penggunaan Ruang
- b. Tata Massa Bangunan
- c. Prasarana Minimum
- d. Pemberian Insentif dan Disinsentif
- e. Teknik Pengaturan Zonasi
- f. Prosedur Pelaksanaan Pemanfaatan Ruang dan Pembangunan
- g. Perubahan Pemanfaatan Ruang
- h. Prosedur Perubahan Pemanfaatan Ruang
- i. Larangan

BAB IV
PENGGUNAAN RUANG

Pasal 5

Zonasi jaringan jalan arteri meliputi:

- a. pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jalan dengan tingkat intensitas menengah hingga tinggi dengan kecenderungan pembatasan pengembangan ruang;
- b. diperbolehkan pemasangan rambu-rambu, marka, pengarah dan pengaman jalan, serta penerangan jalan;
- c. penetapan garis sempadan bangunan di sisi jalan yang memenuhi ketentuan ruang pengawasan jalan;
- d. jalan arteri didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) kilometer per jam dengan ruang milik jalan paling sedikit 25 (dua puluh lima) meter;

- e. jalan arteri lalu lintas jarak jauh tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang alik, lalu lintas lokal, dan kegiatan lokal;
- f. lebar ruang pengawasan jalan arteri minimal 15 (lima belas) meter dari tepi badan jalan;
- g. jumlah jalan masuk ke jalan arteri dibatasi sehingga ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f harus tetap terpenuhi;
- h. diarahkan penyediaan jalan pendamping (*frontage road*) untuk memisahkan lalu lintas pergerakan lokal dan regional;
- i. tidak diperbolehkan alih fungsi lahan yang berfungsi lindung di sepanjang sisi jalan; dan
- j. tidak diperbolehkan kegiatan yang memanfaatkan ruang manfaat jalan sebagai sarana fasilitas umum.

Pasal 6

Zonasi jaringan jalan kolektor meliputi:

- a. pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jalan dengan tingkat intensitas menengah hingga tinggi yang kecenderungan pengembangannya dibatasi;
- b. diperbolehkan pemasangan rambu-rambu, marka, pengarah dan pengaman jalan, serta penerangan jalan;
- c. penetapan garis sempadan bangunan di sisi jalan yang memenuhi ketentuan ruang pengawasan jalan;
- d. jalan kolektor didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 (empat puluh) kilometer per jam dengan lebar ruang milik jalan paling sedikit 15 (lima belas) meter;
- e. jalan kolektor mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata;
- f. jumlah jalan masuk dibatasi dan direncanakan sehingga ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf d dan huruf e masih tetap terpenuhi;
- g. persimpangan sebidang pada jalan kolektor dengan pengaturan tertentu harus tetap memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf f, g, dan h;

- h. jalan kolektor yang memasuki kawasan perkotaan dan/atau kawasan pengembangan perkotaan tidak boleh terputus;
- i. lebar ruang pengawasan jalan kolektor minimal 5 - 10 meter dari tepi badan jalan;
- j. tidak diperbolehkan alih fungsi lahan yang berfungsi lindung di sepanjang sisi jalan; dan
- k. tidak diperbolehkan kegiatan yang memanfaatkan ruang manfaat jalan sebagai sarana fasilitas umum.

Pasal 7

Zonasi jaringan jalan lokal meliputi:

- a. pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jalan dengan tingkat intensitas menengah hingga tinggi yang kecenderungan pengembangannya dibatasi;
- b. diperbolehkan pemasangan rambu-rambu, marka, pengarah dan pengaman jalan, serta penerangan jalan;
- c. penetapan garis sempadan bangunan di sisi jalan yang memenuhi ketentuan ruang pengawasan jalan;
- d. jalan lokal didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) kilometer per jam dengan ruang milik jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter;
- e. lebar ruang pengawasan jalan lokal minimal 3 (tiga) meter - 7 (tujuh) meter dari tepi badan jalan;
- f. jalan lokal yang memasuki kawasan perdesaan tidak boleh terputus;
- g. tidak diperbolehkan alih fungsi lahan yang berfungsi lindung di sepanjang sisi jalan; dan
- h. tidak diperbolehkan kegiatan yang memanfaatkan ruang manfaat jalan sebagai sarana fasilitas umum.

Pasal 8

Zonasi sistem jaringan transportasi laut meliputi:

- a. penetapan daerah lingkungan kerja dan daerah lingkungan kepentingan pelabuhan;
- b. diperbolehkan kegiatan budidaya yang tidak mengganggu kegiatan pelabuhan; dan

- c. tidak diperbolehkan dilakukan pemanfaatan lahan yang dapat mengganggu kegiatan pelabuhan.

Pasal 9

Zonasi sistem jaringan transportasi udara dengan ketentuan:

- a. penetapan kawasan keselamatan kawasan operasi penerbangan;
- b. diperbolehkan kegiatan pertanian.
- c. tidak diperbolehkan pembangunan yang mengganggu aktivitas penerbangan; dan
- d. tidak diperbolehkan dilakukan pemanfaatan lahan yang dapat mengganggu operasi penerbangan.

Pasal 10

Zonasi jaringan energi sebagaimana meliputi:

- a. pemanfaatan ruang di sekitar gardu induk listrik harus memperhatikan jarak aman dari kegiatan lain;
- b. pemanfaatan ruang di sepanjang jaringan saluran udara tegangan tinggi (SUTT) dan saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) diarahkan sebagai ruang terbuka hijau;
- c. tidak diperbolehkan mendirikan bangunan di bawah saluran udara tegangan tinggi (SUTT), dengan sempadan berjarak minimal 25 (dua puluh lima) meter pada kanan dan kiri tiang listrik transformasi; dan
- d. tidak diperbolehkan mendirikan bangunan di sekitar pembangkit listrik.

Pasal 11

Zonasi jaringan telekomunikasi meliputi:

- a. pembangunan jaringan telekomunikasi harus mengacu pada rencana pola ruang dan arah perkembangan pembangunan;
- b. diperbolehkan jaringan melintasi tanah milik atau dikuasai pemerintah;
- c. pemanfaatan menara secara bersama dan terpadu pada lokasi-lokasi yang telah ditentukan;
- d. diperbolehkan secara terbatas pembangunan menara untuk jaringan telekomunikasi dalam kawasan perkotaan; dan

- e. tidak diperbolehkan mendirikan bangunan di sekitar pemancar dan/atau menara telekomunikasi dalam radius bahaya keamanan dan keselamatan.

Pasal 12

Zonasi sistem jaringan persampahan meliputi:

- a. pemanfaatan ruang yang diperbolehkan di kawasan Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) meliputi kegiatan bongkar muat sampah, pemilahan dan pengolahan sampah, dan kegiatan budidaya pertanian dan kegiatan lain yang mendukung;
- b. pemanfaatan ruang di sekitar di kawasan TPA sebagai ruang terbuka hijau;
- c. pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan di sekitar kawasan TPA adalah kegiatan permukiman; dan
- d. tidak diperbolehkan kegiatan yang menimbulkan pencemaran lingkungan di kawasan TPA.

Pasal 13

Zonasi sistem jaringan pengelolaan limbah meliputi:

- a. diperbolehkan pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b. diperbolehkan kegiatan pembangunan dan pemeliharaan jaringan; dan
- c. tidak diperbolehkan kegiatan yang merusak jaringan air limbah.

Pasal 14

Zonasi sistem jaringan drainase meliputi:

- a. diperbolehkan kegiatan pembangunan dan pemeliharaan jaringan;
- b. tidak diperbolehkan kegiatan yang menimbulkan pencemaran saluran; dan
- c. tidak diperbolehkan kegiatan yang menutup dan merusak jaringan drainase.

Pasal 15

Zonasi kawasan hutan lindung meliputi:

- a. tata cara pemanfaatan dan penggunaan kawasan hutan lindung mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. kegiatan permukiman dan budidaya yang telah ada di kawasan hutan lindung dan dilakukan masyarakat secara turun-temurun sebelum ditetapkannya rencana tata ruang ini tetap diakui keberadaannya, namun pengembangannya lebih lanjut secara ekspansif dibatasi dan perijinan perluasan kegiatan tersebut tidak diijinkan sejak diberlakukannya rencana tata ruang ini.

Pasal 16

Zonasi sistem jaringan sumber daya air meliputi:

- a. pemanfaatan ruang di sekitar sungai dan jaringan irigasi diperbolehkan berupa berupa ruang terbuka hijau;
- b. tidak diperbolehkan memanfaatkan ruang yang dapat merusak ekosistem dan fungsi lindung sungai, dan jaringan irigasi;
- c. diperbolehkan mendirikan bangunan untuk mendukung sarana tersebut pemanfaatan ruang pada kawasan di sekitar wilayah sungai dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
- d. tidak diperbolehkan mendirikan bangunan di atas jaringan pipa induk; dan
- e. tidak diperbolehkan mendirikan bangunan di dalam sempadan sumber/mata air, sempadan sungai, waduk, embung, dan/atau jaringan irigasi.

Pasal 17

Zonasi kawasan resapan air meliputi:

- a. pemanfaatan ruang secara terbatas untuk kegiatan budidaya tidak terbangun yang memiliki kemampuan tinggi dalam menahan limpasan air hujan;
- b. penyediaan sumur resapan dan/atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada; dan

- c. penerapan prinsip tanpa limbah buangan air hujan dari setiap bangunan ke saluran drainase dan sungai terhadap setiap kegiatan budidaya terbangun yang diajukan izinnya.

Pasal 18

Zonasi kawasan sempadan pantai meliputi:

- a. diperbolehkan melakukan kegiatan pariwisata alam, penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, dan pendidikan dengan syarat tidak mengganggu fungsi kawasan sempadan pantai;
- b. diperbolehkan pemanfaatan ruang untuk ruang terbuka hijau;
- c. pendirian bangunan dibatasi hanya menunjang kegiatan pariwisata alam;
- d. penetapan lebar sempadan pantai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. tidak diperbolehkan pendirian bangunan kecuali bangunan yang dimaksudkan untuk pengelolaan badan air atau pemanfaatan air;
- f. tidak diperbolehkan kegiatan dan bangunan pada kawasan sempadan pantai; dan
- g. tidak diperbolehkan kegiatan dan bangunan yang mengancam kerusakan dan menurunkan kualitas pesisir pantai.

Pasal 19

Zonasi kawasan sempadan sungai meliputi:

- a. diperbolehkan melakukan kegiatan pariwisata alam, penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, dan pendidikan dengan syarat tidak mengganggu kualitas air sungai;
- b. diperbolehkan pemanfaatan ruang untuk ruang terbuka hijau;
- c. diperbolehkan pembangunan jaringan prasarana wilayah untuk kepentingan umum yang bersifat strategis;
- d. penetapan lebar sempadan sungai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. tidak diperbolehkan pendirian bangunan kecuali bangunan yang dimaksudkan untuk pengelolaan badan air atau pemanfaatan air.

Pasal 20

Zonasi kawasan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan meliputi:

- a. diharuskan seluruh kegiatan untuk menambah RTH agar mencapai minimal 30% (tiga puluh persen);
- b. diperbolehkan pemanfaatan ruangnya untuk kegiatan pendidikan, penelitian dan rekreasi;
- c. diperbolehkan pendirian bangunan dengan syarat hanya untuk bangunan penunjang kegiatan rekreasi dan fasilitas umum lainnya;
- d. tidak diperbolehkan seluruh kegiatan yang bersifat alih fungsi RTH;
- e. tidak diperbolehkan pendirian bangunan permanen selain untuk menunjang kegiatan rekreasi dan fasilitas umum lainnya; dan
- f. dilakukan pengawasan ketat dari pemerintah terkait kegiatan budi daya yang mempengaruhi fungsi RTH atau menyebabkan alih fungsi RTH.

Pasal 21

Zonasi kawasan cagar alam meliputi:

- a. pemanfaatan ruang untuk keperluan penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, pendidikan dan kegiatan penunjang budidaya;
- b. kegiatan penelitian dan pengembangan meliputi penelitian dasar dan penelitian untuk menunjang pemanfaatan dan budidaya;
- c. kegiatan ilmu pengetahuan dan pendidikan dilakukan dalam bentuk pengenalan dan peragaan ekosistem cagar alam;
- d. kegiatan penunjang budidaya dilakukan dalam bentuk pengambilan, pengangkutan, dan atau penggunaan plasma nutfah tumbuhan dan satwa yang terdapat dalam kawasan cagar alam;
- e. setiap orang dilarang melakukan kegiatan yang dapat mengakibatkan perubahan terhadap keutuhan kawasan cagar alam.

Pasal 22

Zonasi kawasan taman Kota meliputi:

- a. kawasan taman hutan raya dapat dimanfaatkan untuk keperluan penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, pendidikan, kegiatan penunjang budidaya, pariwisata alam dan rekreasi, dan pelestarian budaya;
- b. kegiatan penelitian dan pengembangan meliputi penelitian dasar dan penelitian untuk menunjang pengelolaan dan budidaya; dan
- c. setiap orang dilarang melakukan kegiatan yang dapat mengakibatkan perubahan terhadap keutuhan kawasan taman hutan raya.

Pasal 23

Zonasi kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan meliputi:

- a. pemanfaatan ruang untuk keperluan pariwisata alam, penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, dan pendidikan;
- b. diperbolehkan bersyarat pendirian bangunan yang menunjang kegiatan penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, pendidikan, dan pariwisata alam;
- c. tidak diperbolehkan kegiatan yang mengganggu atau merusak kekayaan budaya;
- d. tidak diperbolehkan kegiatan yang mengubah bentukan geologi tertentu yang mempunyai manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan;
- e. tidak diperbolehkan kegiatan yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar peninggalan sejarah, bangunan arkeologi, monumen, serta wilayah dengan bentukan geologi tertentu; dan
- f. tidak diperbolehkan kegiatan yang mengganggu upaya pelestarian budaya masyarakat setempat.

Pasal 24

Zonasi kawasan rawan banjir meliputi:

- a. penetapan batas dataran banjir;
- b. pemanfaatan dataran banjir untuk ruang terbuka hijau dan pembangunan fasilitas umum; dan

- c. diperbolehkan kegiatan permukiman baru dan fasilitas umum secara terbatas.

Pasal 25

Zonasi kawasan rawan bencana longsor meliputi:

- a. diperbolehkan bagi kegiatan hutan produksi;
- b. diperbolehkan bagi kegiatan pertanian lahan kering; dan
- c. tidak diperbolehkan pendirian bangunan kecuali untuk kepentingan pemantauan ancaman bencana dan kepentingan umum.

Pasal 26

Zonasi kawasan rawan bencana gelombang pasang meliputi:

- a. pemanfaatan kawasan dengan mempertimbangkan karakteristik, jenis, dan ancaman bencana;
- b. penentuan lokasi dan jalur evakuasi penduduk yang terkena dampak bencana; dan
- c. pembatasan pendirian bangunan kecuali untuk bangunan umum dan kepentingan pemantauan ancaman bencana.

Pasal 27

Zonasi kawasan rawan bencana alam geologi berupa kawasan gempa bumi meliputi:

- a. penerapan sistem peringatan dini bencana gempa bumi;
- b. penerapan standar konstruksi bangunan tahan gempa; dan
- c. rehabilitasi dan konservasi lahan dengan melakukan mitigasi atas bencana gempa bumi.

Pasal 28

Zonasi jalur dan ruang evakuasi bencana alam meliputi:

- a. pemanfaatan ruang yang diperbolehkan adalah ruang terbuka hijau;
- b. diperbolehkan kegiatan perhubungan dan komunikasi; dan
- c. tidak diperbolehkan kegiatan yang menghambat kelancaran akses jalur evakuasi.

Pasal 29

Zonasi kawasan yang memberikan perlindungan terhadap air tanah berupa kawasan sempadan mata air meliputi:

- a. kegiatan yang diutamakan adalah kegiatan penanaman jenis tanaman tahunan yang produksinya tidak dilakukan dengan cara penebangan pohon;
- b. diperbolehkan melakukan kegiatan persawahan, perikanan, atau kegiatan pertanian dengan jenis tanaman tertentu dan kegiatan lain yang secara langsung tidak terkait dengan pemanfaatan sumber mata air;
- c. tidak diperbolehkan melakukan kegiatan budidaya terbangun pada radius 200 (dua ratus) meter;
- d. tidak diperbolehkan melakukan pengeboran air bawah tanah pada radius 200 (dua ratus) meter; dan
- e. kegiatan lain yang sudah ada di kawasan ini dan dapat mengganggu fungsi kawasan dipindahkan dengan penggantian yang layak, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

Zonasi perlindungan plasma nutfah meliputi:

- a. diperbolehkan pemanfaatan untuk wisata alam tanpa mengubah bentang alam;
- b. diperbolehkan pelestarian flora, fauna, dan ekosistem unik kawasan; dan
- c. pembatasan pemanfaatan sumberdaya alam.

Pasal 31

Zonasi pengungsian satwa meliputi:

- a. pelarangan penangkapan satwa yang dilindungi;
- b. perlindungan pada koridor jalur pergerakan satwa; dan
- c. diperbolehkan pengembangan wisata.

Pasal 32

Zonasi kawasan budidaya tanaman pangan meliputi:

- a. diperbolehkan mendirikan rumah tunggal dengan syarat tidak mengganggu fungsi budidaya tanaman pangan dengan intensitas bangunan berkepadatan rendah;
- b. diperbolehkan pemanfaatan ruang untuk permukiman petani dengan kepadatan rendah;
- c. diperbolehkan melakukan kegiatan yang mendukung budidaya tanaman pangan;
- d. tidak diperbolehkan melakukan kegiatan budidaya yang mengurangi luas kawasan sawah beririgasi;
- e. tidak diperbolehkan kegiatan budidaya yang mengurangi atau merusak fungsi lahan dan kualitas tanah untuk budidaya tanaman pangan;
- f. tidak diperbolehkan mendirikan bangunan pada kawasan sawah beririgasi;
- g. pengembangan jaringan prasarana disesuaikan dengan kebutuhan budidaya tanaman pangan;
- h. peternakan, perikanan, dan wisata paling luas 2% dari luas kawasan budidaya tanaman pangan dan tidak mengganggu fungsi budidaya tanaman pangan maupun fungsi lindung;
- i. atas pembangunan tertentu dan untuk menjamin agar kawasan budidaya tanaman pangan tidak berubah fungsi, maka kawasan budidaya tanaman pada lokasi-lokasi tertentu dapat ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- j. lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan; dan
- k. dalam hal untuk kepentingan umum, lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

Zonasi kawasan budidaya hortikultura meliputi:

- a. diperbolehkan kegiatan pertanian lahan basah dan kering; dan
- b. tidak diperbolehkan kegiatan budidaya yang mengurangi atau merusak fungsi lahan dan kualitas tanah untuk hortikultura.

Pasal 34

Zonasi kawasan budidaya perkebunan meliputi:

- a. diperbolehkan mendirikan perumahan dengan syarat tidak mengganggu fungsi perkebunan;
- b. diperbolehkan melaksanakan kegiatan yang mendukung perkebunan, seperti pembibitan dan pengolahan hasil perkebunan; dan
- c. pada tempat-tempat terbuka, supaya ditanami tanaman yang mampu melindungi tanah dari limpasan air hujan; dan
- d. untuk pengembangan kawasan perkebunan, tetap diarahkan pada pemanfaatan lahan-lahan kosong di dalam kawasan budidaya, yaitu pada kawasan budidaya non kehutanan/areal penggunaan lain yang potensial untuk pengembangan perkebunan dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan; dan
- e. tidak diperbolehkan kegiatan budidaya yang mengurangi atau merusak fungsi lahan dan kualitas tanah untuk perkebunan.

Pasal 35

Zonasi kawasan budidaya meliputi:

- a. pengembangan kawasan peruntukan peternakan batas-batas zonasinya tidak ditetapkan secara tegas, dapat bercampur dengan kawasan pertanian dan kawasan permukiman secara terbatas;
- b. diperbolehkan pemanfaatan lahan pertanian yang dapat mensuplai bahan pakan ternak secara terpadu dan terintegrasi;
- c. diperbolehkan pemanfaatan lahan pekarangan permukiman perdesaan, untuk kegiatan peternakan skala rumah tangga; dan
- d. tidak diperbolehkan pengembangan usaha peternakan skala besar di dalam kawasan permukiman.

Pasal 36

Zonasi kawasan peruntukan perikanan meliputi:

- a. diperbolehkan melakukan kegiatan pendukung perikanan, budidaya perikanan, perikanan tangkap, pengolahan dan pemasaran hasil perikanan, penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan dan pendidikan, dan pariwisata;

- b. diperbolehkan permukiman petani dan/atau nelayan dengan kepadatan rendah;
- c. diperbolehkan bangunan pengolahan hasil ikan, balai pelatihan teknis, pengembangan sarana dan prasarana pengembangan produk perikanan, pusat pembenihan;
- d. tidak diperbolehkan kegiatan budidaya perikanan yang mengganggu kualitas air dan ekosistem lingkungan; dan
- e. tidak diperbolehkan kegiatan yang mengganggu kelangsungan kegiatan perikanan dan pendukungnya.

Pasal 37

Zonasi kawasan peruntukan pertambangan meliputi:

- a. kegiatan pertambangan hanya dapat dilakukan di dalam wilayah pertambangan yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- b. kegiatan pertambangan dilakukan dengan mempertimbangkan potensi bahan tambang, kondisi geologi, dan geohidrologi dalam kaitannya dengan kelestarian dan keselamatan lingkungan;
- c. tidak diperbolehkan melakukan kegiatan pertambangan di dalam kawasan cagar alam dan taman hutan raya;
- d. tidak diperbolehkan melakukan kegiatan pertambangan di dalam kawasan peruntukkan pertanian yang terdapat sawah beririgasi teknis.
- e. tidak diperbolehkan menambang batuan di perbukitan yang di bawahnya terdapat mata air penting atau permukiman;
- f. tidak diperbolehkan menambang bongkah-bongkah batu dari dalam sungai yang terletak di bagian hulu dan di dekat jembatan;
- g. diperbolehkan melakukan kegiatan pertambangan di dalam kawasan hutan lindung dan peruntukkan hutan produksi sepanjang mengacu pada ketentuan perundang-undangan;
- h. diperbolehkan melakukan kegiatan budidaya pada kawasan peruntukan pertambangan yang di dalamnya baru terdapat izin usaha pertambangan eksplorasi;
- i. wilayah dalam kawasan peruntukan pertambangan yang sudah diberikan izin usaha pertambangan operasi produksi/eksploitasi, masih dimungkinkan adanya kegiatan budidaya lain dengan

- ketentuan menyesuaikan dengan rencana penambangan dan reklamasi, tidak mendirikan bangunan permanen, tidak menjadi kendala bagi aktivitas penambangan, serta memperhatikan ketentuan yang berlaku dalam lingkungan kegiatan eksploitasi;
- j. diperbolehkan melakukan pengembangan industri terkait dengan pengolahan bahan tambang di luar zona inti penambangan;
 - k. diperbolehkan melakukan pengembangan pelabuhan yang terkait dengan kegiatan penambangan;
 - l. percampuran kegiatan penambangan dengan fungsi kawasan lain diperbolehkan sejauh tidak merubah dominasi fungsi utama kawasan.
 - m. diwajibkan melakukan rehabilitasi dan atau/reklamasi dalam rangka pemulihan kualitas lingkungan pasca kegiatan pertambangan sesuai dengan zona peruntukan yang ditetapkan; dan
 - n. tata cara pelaksanaan kegiatan pertambangan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

Zonasi kawasan peruntukan industri meliputi:

- a. diperbolehkan mengembangkan aktivitas pendukung kegiatan industri;
- b. diperbolehkan mengembangkan aktivitas perumahan skala kecil di luar zona penyangga peruntukan industri dengan intensitas bangunan kepadatan sedang;
- c. diperbolehkan penyediaan ruang untuk zona penyangga berupa sabuk hijau (*green belt*) dan RTH;
- d. diperbolehkan mengembangkan aktivitas budidaya produktif lain di luar zona penyangga peruntukan industri;
- e. diperbolehkan penyelenggaraan perumahan karyawan dan fasilitas umum skala lokal sebagai pendukung kegiatan industri;
- f. diperbolehkan penyelenggaraan IPAL; dan
- g. diperbolehkan secara terbatas pembangunan perumahan baru sekitar kawasan peruntukan industri.

Pasal 39

Zonasi kawasan peruntukan pariwisata meliputi:

- a. pemanfaatan potensi alam dan budaya setempat sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- b. perlindungan situs warisan budaya setempat;
- c. pembatasan pendirian bangunan non-pariwisata pada kawasan efektif pariwisata;
- d. pembatasan koefisien dasar bangunan bagi setiap usaha akomodasi dan fasilitas penunjangnya, setinggi-tingginya 40% (empat puluh persen) dari persil yang dikuasai;
- e. pengharusan penerapan ciri khas arsitektur khas pada setiap bangunan akomodasi dan fasilitas penunjang pariwisata;
- f. pengharusan penyediaan fasilitas parkir yang cukup bagi setiap bangunan akomodasi dan fasilitas penunjang pariwisata; dan
- g. pengharusan penyediaan sarana dan prasarana lingkungan sesuai ketentuan perundang-undangan.

Pasal 40

Zonasi kawasan permukiman eksisting meliputi:

- a. permukiman yang sudah menetap atau berpindah yang masih terdapat di dalam kawasan hutan lindung dan cagar alam dihentikan pertumbuhannya;
- b. permukiman nelayan di daerah pesisir dan daerah aliran sungai yang tumbuh cenderung tidak teratur dibatasi pertumbuhannya;
- c. permukiman tengah kota yang tidak teratur dan tidak mengikuti perencanaan kota cenderung menimbulkan kekumuhan dalam kota diatur atau dibatasi pertumbuhannya
- d. permukiman di kawasan perdagangan, di tepi jalan yang peruntukannya tidak saling menunjang dan tidak sesuai dengan fungsi kawasan diatur atau dibatasi pertumbuhannya;
- e. permukiman kawasan industri perlu dikembangkan dengan meningkatkan infrastruktur di sekitar kawasan yang terkait dengan jaringan infrastruktur kota.
- f. permukiman instansional dan permukiman developer memperhatikan kondisi alam dan tidak merusak lingkungan;

- g. permukiman swadaya di dalam kota dikembangkan dengan memperhatikan koefisien penggunaan ruang.

Pasal 41

Zonasi kawasan permukiman pengembangan baru meliputi:

- a. permukiman kepadatan rendah mempunyai tingkat kepadatan 5-10 jiwa/ha.
- b. permukiman kepadatan rendah diarahkan di bagian utara dan tengah kabupaten dengan memperhatikan potensi bentang alam.
- c. permukiman kepadatan sedang diarahkan pada kawasan dengan faktor kendala fisik lahan yang rendah.
- d. pembangunan hunian dan kegiatan lainnya harus memperhatikan tingkat pemanfaatan ruang yang diukur dari daerah perencanaan, kepadatan bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB) blok peruntukan, koefisien lantai bangunan (KLB) blok peruntukan, dan koefisien dasar hijau (KDH);
- e. diperbolehkan melakukan pengembangan perdagangan dan jasa dengan syarat sesuai skalanya;
- f. diperbolehkan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai skalanya;
- g. diperbolehkan pembangunan prasarana dan sarana yang mendukung aktifitas permukiman;
- h. diperbolehkan adanya kegiatan industri skala rumah tangga;
- i. tidak diperbolehkan mengembangkan kegiatan yang mengganggu fungsi permukiman dan kelangsungan kehidupan sosial masyarakat.

Pasal 42

Zonasi kawasan resapan air meliputi:

- a. pemanfaatan ruang secara terbatas untuk kegiatan budidaya tidak terbangun yang memiliki kemampuan tinggi dalam menahan limpasan air hujan;
- b. penyediaan sumur resapan dan/atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada; dan

- c. penerapan prinsip tanpa limpahan buangan air hujan dari setiap bangunan ke saluran drainase dan sungai terhadap setiap kegiatan budidaya terbangun yang diajukan izinnnya.

Pasal 43

Zonasi kawasan pantai berhutan bakau meliputi:

- a. pemanfaatan ruang untuk keperluan penelitian dan pengembangan, ilmu pengetahuan, pendidikan, dan pariwisata alam;
- b. pelarangan penebangan dan pengambilan pohon bakau;
- c. pelarangan kegiatan yang dapat mengurangi luas dan/atau mencemari ekosistem bakau; dan
- d. pelarangan kegiatan mendirikan bangunan.

BAB V

TATA MASSA BANGUNAN

BAGIAN KESATU

GARIS SEMPADAN BANGUNAN

Pasal 44

GSB di Daerah pada umumnya dan khususnya di Kecamatan Tanjung Selor diperuntukan sebagai pedoman pelaksanaan dan pengendalian pembangunan secara konskuen.

Pasal 45

- (1) Sebagai usaha pengamanan jalan ditetapkan GSB berdasarkan fungsi jalanpada kanan kiri jalan.
- (2) Batas GSB ditetapkan dan diukur dari as jalan ke sebelah kanan dan kiri jalan.
- (3) Jarak GSB sebagai pedoman penataan bangunan ditentukan sebagai berikut :
 - a. Jalan Arteri Primer 20 meter dari as jalan ;
 - b. Jalan Arteri Sekunder 18 meter dari as jalan ;
 - c. Jalan Kolektor Primer 16 meter dari as jalan ;
 - d. Jalan Kolektor Sekunder 14 meter dari as jalan ;
 - e. Jalan Lokal Primer 12 meter dari as jalan ;

- f. Jalan Lokal Sekunder 10 meter dari as jalan ; dan
 - g. Jalan Lingkungan/gang 4,5 meter dari as jalan.
- (4) Jarak GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diberlakukan untuk perkembangan atau pembangunan jalan baru.
 - (5) GSB untuk bangun-bangunan fasilitas umum berupa tiang-tiang dirian, ditentukan sama/berimpit dan berada setelah GSPg.
 - (6) Setiap Orang atau badan wajib memberikan ijin penempatan tiang listrik, tiang telepon dan instalasi Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) atau Gas dan sejenisnya sebagai utilitas dan fasilitas pelayanan umum.
 - (7) GSB untuk bangun-bangunan fasilitas umum yang dibangun pada tanah negara dengan ukuran tidak lebih dari 18 (delapan belas) meter persegi ditentukan minimal 2 (dua) meter setelah GSPg.

Pasal 46

GSB untuk bangun-bangunan prasarana lalu lintas darat, ditempatkan pada bagian terluar Rumaja itu sendiri, sepanjang tidak mengganggu kepentingan umum.

Pasal 47

- (1) GSB untuk kegiatan komersial, jasa komersial, perkantoran, pendidikan, peribadatan, dan bangunan publik lainnya harus disesuaikan dengan kebutuhan luas tempat parkir.
- (2) Kebutuhan luas tempat parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan perhitungan analisis luas bangunan dengan perbandingan angka koefisien dan Satuan Ruang Pakir (SRP)

BAGIAN KEDUA

GARIS SEMPADAN PAGAR

Pasal 48

- (1) Sebagai usaha pengamanan batas persil ditetapkan GSPg.
- (2) GSPg ditetapkan dan diukur dari as jalan ke sebelah kanan dan kiri jalan.

- (3) GSPg sebagai pedoman penataan bangunan ditentukan sebagai berikut :
- a. Jalan Arteri Primer 10 meter dari as jalan;
 - b. Jalan Arteri Sekunder 9 meter dari as jalan;
 - c. Jalan Kolektor Primer 8 meter dari as jalan;
 - d. Jalan Kolektor Sekunder 7 meter dari as jalan;
 - e. Jalan Lokal Primer 6 meter dari as jalan;
 - f. Jalan Lokal Sekunder 5 meter dari as jalan; dan
 - g. Jalan Lingkungan/gang 2,5 meter dari as jalan.
- (4) GSPg sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diberlakukan untuk perkembangan atau pembangunan jalan baru.

BAGIAN KETIGA
KETINGGIAN BANGUNAN

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus memiliki lift penumpang dan menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (2) Bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m², atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 lantai;
- (3) ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan tentang tinggi bangunan yang ditinjau berdasarkan satuan meter atau jumlah lantai bangunan;
- (4) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.
- (5) Apabila tidak ditentukan, maka ketinggian bangunan maksimum adalah 4 (empat) lantai.

BAGIAN KEEMPAT
GARIS SEMPADAN SUNGAI

Pasal 50

Garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan

- a. paling sedikit berjarak 10 m (sepuluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m (tiga meter);
- b. paling sedikit berjarak 15 m (lima belas meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m (tiga meter) sampai dengan 20 m (dua puluh meter); dan
- c. paling sedikit berjarak 30 m (tiga puluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 m (dua puluh meter).

Pasal 51

Garis sempadan sungai besar tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan

- a. sungai besar dengan luas DAS lebih besar dari 500 Km² (lima ratus kilometer persegi);
- b. paling sedikit berjarak 100 m (seratus meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.

Pasal 52

Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan

- a. sungai kecil dengan luas DAS kurang dari atau sama dengan 500 Km² (lima ratus kilometer persegi).
- b. paling sedikit 50 m (lima puluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.

Pasal 53

Garis sempadan sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan paling sedikit berjarak 3 m (tiga meter) dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Pasal 54

Garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan paling sedikit berjarak 5 m (lima meter) dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Pasal 55

Garis sempadan danau paparan banjir mengelilingi danau paparan banjir paling sedikit berjarak 50 m (lima puluh meter) dari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi.

Pasal 56

Garis sempadan mata air mengelilingi mata air paling sedikit berjarak 200 m (dua ratus meter) dari pusat mata air.

BAB VI

PRASARANA MINIMUM

BAGIAN KESATU

PELABUHAN PERIKANAN

Pasal 57

- (1) Fasilitas pada pelabuhan perikanan meliputi:
 - a. fasilitas pokok;
 - b. fasilitas fungsional;
 - c. fasilitas penunjang.
- (2) Fasilitas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pelindung seperti breakwater, revetment, dan groin dalam hal secara teknis diperlukan;
 - b. tambat seperti dermaga dan jetty;
 - c. perairan seperti kolam dan alur pelayaran;
 - d. penghubung seperti jalan, drainase, gorong-gorong, jembatan;

- e. lahan pelabuhan perikanan.
- (3) Fasilitas fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sekurang kurangnya meliputi:
- a. pemasaran hasil perikanan seperti tempat pelelangan ikan (TPI);
 - b. navigasi pelayaran dan komunikasi seperti telepon, internet, SSB, rambu rambu, lampu suar, dan menara pengawas;
 - c. suplai air bersih, es dan listrik;
 - d. pemeliharaan kapal dan alat penangkap ikan seperti *dock/slipway*, bengkel dan tempat perbaikan jaring;
 - e. penanganan dan pengolahan hasil perikanan seperti transit sheed dan laboratorium pembinaan mutu;
 - f. perkantoran seperti kantor administrasi pelabuhan;
 - g. transportasi seperti alat-alat angkut ikan dan es; dan
 - h. pengolahan limbah seperti IPAL.
- (4) Fasilitas penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, sekurang kurangnya meliputi:
- a. pembinaan nelayan seperti balai pertemuan nelayan;
 - b. pengelola pelabuhan seperti mess operator, pos jaga, dan pos pelayanan terpadu;
 - c. sosial dan umum seperti tempat peribadatan dan MCK;
 - d. kios IPTEK;
 - e. penyelenggaraan fungsi pemerintahan.
- (5) Fasilitas penyelenggaraan fungsi pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e, sekurang-kurangnya meliputi:
- a. keselamatan pelayaran;
 - b. kebersihan, keamanan dan ketertiban;
 - c. bea dan cukai;
 - d. keimigrasian;
 - e. pengawas perikanan;
 - f. kesehatan masyarakat; dan
 - g. karantina ikan.
- (6) Fasilitas yang wajib ada pada pelabuhan perikanan untuk operasional sekurang kurangnya meliputi:
- a. fasilitas pokok antara lain dermaga, kolam perairan, dan alur perairan;

- b. fasilitas fungsional antara lain kantor, air bersih, listrik, dan fasilitas penanganan ikan;
- c. fasilitas penunjang antara lain pos jaga dan MCK

BAGIAN KEDUA

KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA

Pasal 58

Prasarana minimum yang harus ada pada kawasan perdagangan dan jasa adalah:

- a. pengaturan kapling dengan ukuran minimum 75 m² (untuk komersial) dan 1.000 m² (untuk bangunan pemerintah);
- b. kepadatan bangunan untuk komersial maksimum 80 unit/ha, dan maksimum 7 unit/ha untuk bangunan pemerintah;
- d. koefisien dasar bangunan maksimum 70 %;
- e. garis sempadan bangunan minimum 3 m;
- f. menyediakan lahan parkir dengan luas minimum 10 % dari luas kapling atau kawasan;
- g. menyediakan ruang terbuka hijau minimum 10 % dari luas kawasan;
- h. menyediakan jalur pejalan kaki dengan lebar minimum 1,5 m

BAGIAN KETIGA

KAWASAN PARIWISATA

Pasal 59

- (1) daerah terbangun maksimum luasnya adalah 60 % untuk setiap kawasan;
- (2) apabila ada kapling untuk hotel dan bangunan penunjang, maka koefisien dasar bangunan maksimum 60% dari luas kapling;
- (3) menyediakan lahan parkir dengan luas minimal 10 % dari luas kawasan;
- (4) menyediakan ruang terbuka hijau minimal 10 % dari luas kawasan atau kapling, terkecuali pada kawasan pariwisata yang obyeknya adalah wisata alam;
- (5) garis sempadan bangunan minimum 15 m untuk setiap kapling;
- (6) menyediakan jalur pejalan kaki dengan lebar minimum 1,5 m.

BAGIAN KEEMPAT
KAWASAN PERUMAHAN

Pasal 60

- (1) pemanfaatan ruang pada lahan berskala besar di kawasan perumahan (minimal 10 ha) dengan penggunaan campuran (bangunan, prasarana dan ruang terbuka) harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan perumahan;
- (2) pengembangan kawasan perumahan dibatasi sesuai dengan standar dan kebutuhan ruang perumahan berdasarkan jumlah penduduk dengan asumsi 1 unit rumah untuk tiap keluarga;
- (3) komposisi kawasan perumahan adalah 1 (perumahan tipe besar), 3 (perumahan tipe sedang) dan 5 (perumahan) tipe kecil untuk setiap luas kawasan perumahan yang dikembangkan;
- (4) luas kapling dan komposisi pemanfaatan lahan kawasan perumahan adalah komposisi antara luas kapling perumahan : fasilitas umum : prasarana, yaitu :
 - a. perumahan tipe besar, luas kapling minimal = 200 m².
Komposisi penggunaan lahan 77,5 % : 5 % : 17,5 %;
 - b. perumahan tipe sedang, luas kapling minimal = 100 m².
Komposisi penggunaan lahan 73,5 % : 9 % : 17,5 %;
 - c. perumahan tipe kecil, luas kapling minimal = 60 m².
Komposisi penggunaan lahan 69 % : 13,5 % : 17,5 %;
- (5) Standar teknis bangunan :
 - a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70 %;
 - b. kepadatan bangunan rata-rata antara 35 hingga 100 rumah/ha (sesuai dengan tipe kapling) dan dilengkapi dengan utilitas umum yang memadai;

BAGIAN KELIMA
KAWASAN INDUSTRI

Pasal 61

- (1) pemanfaatan ruang pada lahan berskala besar di kawasan industri (minimal 10 ha) dengan penggunaan campuran (bangunan, prasarana dan ruang terbuka) harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan;

- (2) komposisi penggunaan lahan untuk kawasan industri adalah 70 % untuk industri, 10 % untuk jaringan jalan, 10 % fasilitas dan utilitas umum, dan 10 % ruang terbuka hijau;
- (3) kepadatan bangunan rendah, dengan maksimal penggunaan lahan untuk industri maksimal 70 % dari luas kawasan;
- (4) pengaturan kapling dengan ukuran minimum 900 m²;
- (5) koefisien dasar bangunan maksimum 60% dari setiap kapling;
- (6) garis sempadan bangunan minimum 15 m;
- (7) memperbanyak jumlah tanaman di sekitar kawasan industri untuk mengurangi gangguan polusi udara, dengan menyediakan lahan sebesar 10 % dari luas kawasan atau kapling untuk ruang terbuka hijau;
- (8) jalan yang dibangun harus dapat menampung beban dari muatan kendaraan berat (klasifikasi Jalan Kelas A > 10 ton);
- (9) tersedianya ruang parkir yang cukup untuk menaruh berbagai macam kendaraan, luas minimum yang perlu disediakan adalah sebesar 10 % dari luas kapling;
- (10) tersedianya ruang untuk penyediaan fasilitas (asrama, perumahan, dsb) bagi tenaga kerja industri;
- (11) pengembangan kawasan industri dibatasi dengan ketentuan :
 - a. memenuhi standar dan kriteria pembangunan kawasan industri dengan kelengkapan sarana dan prasarana pendukungnya;
 - b. memenuhi ketentuan baku mutu emisi dan/atau baku tingkat gangguan yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menerbitkan izin usaha/kegiatan;
 - c. pemilihan jenis-jenis industri diprioritaskan terhadap jenis industri yang mempunyai keterbatasan sumber air untuk menjaga ketersediaan sumber-sumber air yang dipergunakan masyarakat untuk kegiatannya sehari-hari;
 - d. pemilihan jenis-jenis industri agar ditetapkan melalui koordinasi sehingga tidak menimbulkan dampak lingkungan;
 - e. mencegah secara ketat penambahan industri baru yang bersifat polutif dalam proses kegiatannya;

- f. pembangunan industri dikembangkan dalam zona-zona industri yang memenuhi kriteria tata ruang untuk menghindari adanya benturan dengan aktivitas lainnya;
- g. meningkatkan pengawasan dan persyaratan-persyaratan terhadap polusi yang mungkin ditimbulkan oleh kegiatan industri.

BAB VII
PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF
BAGIAN KESATU
ATURAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 62

Dasar pertimbangan yang digunakan adalah:

- a. Pergeseran tatanan ruang yang terjadi tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota;
- b. Pada hakekatnya tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara, dimana masyarakat mempunyai hak dan dan martabat yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hidupnya;
- c. Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

Pasal 63

(1) Kriteria Pengenaan Insentif :

- a. Mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
- b. Mendorong pembangunan yang memberikan manfaat yang besar kepada masyarakat;
- c. Mendorong partisipasi masyarakat dan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan;

(2) Kriteria Pengenaan Disinsentif :

- a. Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. Menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat di sekitarnya.

Pasal 64

- (1) Pengenaan insentif dan disinsentif dapat dikelompokkan berdasarkan:
 - a. Perangkat/mekanismenya, misalnya regulasi, keuangan dan kepemilikan
 - b. Obyek pengenaannya, misalnya guna lahan, pelayanan umum dan prasarana.
- (2) Alternatif bentuk insentif yang dapat diberikan antara lain:
 - a. kemudahan izin;
 - b. penghargaan;
 - c. keringanan pajak;
 - d. kompensasi;
 - e. imbalan;
 - f. pola pengelolaan;
 - g. subsidi prasarana;
 - h. bonus/insentif;
 - i. TDR (*Transfer of Development Right*, Pengalihan Hak Membangun); dan
 - j. ketentuan teknis lainnya.
- (3) Alternatif bentuk disinsentif yang dapat diberikan antara lain:
 - a. perpanjangan prosedur;
 - b. perketat/tambah syarat;
 - c. pajak tinggi;
 - d. retribusi tinggi;
 - e. denda/charge; dan
 - f. pembatasan prasarana.

BAGIAN KEDUA

PROSEDUR PENGENAAN/PENERAPAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 65

- (1) Penilaian/penetapan suatu kegiatan dapat diberikan insentif dan disinsentif, yang diberikan dalam rencana tata ruang maupun pada saat izin permohonan diajukan kepada pemerintah daerah.

- (2) Beberapa prosedur pengenaan insentif dan disinsentif adalah sebagai berikut:
- a. Hanya pemerintah daerah yang berhak memberikan insentif dan disinsentif;
 - b. Pemerintah daerah menetapkan kegiatan/pemanfaatan ruang yang akan diberikan insentif atau disinsentif pada suatu kawasan/wilayah tertentu, sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan berdasarkan kriteria pengenaan insentif atau disinsentif;
 - c. Pemerintah menetapkan jenis insentif dan disinsentif pada jenis kegiatan/pemanfaatan ruang pada kawasan/wilayah tersebut di atas; dan
- (3) Pemerintah memberlakukan/menerapkan insentif dan disinsentif tersebut pada saat permohonan pembangunan diajukan baik oleh perorangan, kelompok masyarakat maupun badan hukum.

BAB VIII

TEKNIK PENGATURAN ZONASI

Pasal 66

Teknik pengaturan zonasi yang dapat diterapkan antara lain:

- a. *bonus/incentive zoning* yaitu Ijin peningkatan intensitas dan kepadatan pembangunan (tinggi bangunan, luas lantai) yang diberikan kepada pengembang dengan imbalan penyediaan fasilitas publik (arcade, plaza, pengatapan ruang pejalan, peninggian jalur pejalan atau bawah tanah untuk memisahkan pejalan dan lalu-lintas kendaraan, ruang bongkar-muat *off-street* untuk mengurangi kemacetan, dll) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. *performance zoning* yaitu ketentuan pengaturan pada satu atau beberapa blok peruntukan yang didasarkan pada kinerja tertentu yang ditetapkan. Performace zoning harus diikuti dengan standar kinerja (performance standards) yang mengikat (misalnya tingkat LOS-Level of Service-, Tingkat Pelayanan) jalan minimum, tingkat pencemaran maksimum, dan lain-lain).

- c. *fiscal zoning* yaitu ketentuan/aturan yang ditetapkan pada satu atau beberapa blok peruntukan yang berorientasi kepada peningkatan PAD.
- d. *special zoning* yaitu ketentuan ini dibuat dengan spesifik sesuai dengan karakteristik setempat (universitas, pendidikan, bandar udara) untuk mengurangi konflik antara area ini dan masyarakat sekelilingnya dengan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan area tersebut. Umumnya untuk menjaga kualitas lingkungan (ketenangan, kelancaran lalu-lintas dan sebagainya).
- e. *exclusionary zoning* yaitu ketentuan/aturan pada satu/beberapa blok peruntukan yang menyebabkan blok peruntukan tersebut menjadi eksklusif. Ketentuan ini mengandung unsur diskriminasi (misalnya, penetapan luas persil minimal 5000 m² menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah tidak dapat tinggal dalam blok tersebut). Praktek zoning ini diterapkan pada zona yang mempunyai dampak pencegahan munculnya bangunan rumah bagi masyarakat berpendapatan rendah dan moderat. Ketentuan ini dimotivasi oleh perhatian pada populasi masyarakat dibandingkan kebutuhan perumahan keseluruhan pada wilayah dimana masyarakat tersebut menjadi bagiannya.
- f. *contract zoning* yaitu ketentuan ini dihasilkan melalui kesepakatan antara pemilik properti dan komisi perencana (Dinas Pekerjaan Umum atau TKPRD/BKPRD) atau lembaga legislatif (DPRD) yang dituangkan dalam bentuk kontrak berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- g. *negotiated development* yaitu pembangunan yang dilakukan berdasarkan negosiasi antar stakeholder.
- h. teknik lainnya yang dianggap sesuai.

BAB IX

PROSEDUR PELAKSANAAN PEMANFAATAN RUANG DAN PEMBANGUNAN

Pasal 67

- 1. Peraturan Zonasi diterapkan pada:
 - a. Pembangunan baru.
 - b. Peremajaan lingkungan.

- c. Perbaiki lingkungan.
2. Pada kawasan yang sudah terbangun terdapat beberapa alternatif pelaksanaan Peraturan Zonasi;
 - a. Dikenakan secara langsung;
 - b. Dikenakan pada saat akan melakukan rehabilitasi/pembangunan kembali; atau,
 - c. Diberi jangka waktu untuk menyesuaikan dengan rencana.

BAB X

PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 68

Perubahan pemanfaatan lahan dapat terdiri dari:

- a. perubahan penggunaan lahan;
- b. perubahan intensitas pemanfaatan lahan;
- c. perubahan ketentuan tata massa bangunan;
- d. perubahan ketentuan prasarana minimum; dan
- e. perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan blok/sub blok peruntukan (*rezoning*).

Pasal 69

Prinsip khusus dalam perubahan penggunaan lahan adalah:

- a. harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota;
- b. merupakan antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomiperkotaan yang cepat;
- c. tidak boleh mengurangi kualitas lingkungan;
- d. tidak mengganggu ketertiban dan keamanan;
- e. tidak menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan;
- f. tetap sesuai dengan asas perubahannya yaitu: keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan masyarakat golongan sosial-ekonomi lemah; dan
- g. hanya perubahan-perubahan yang dapat ditoleransi saja.

BAB XI
PROSEDUR PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 70

Prakarsa perubahan pemanfaatan ruang dapat diajukan oleh:

- a. Masyarakat yang terdiri dari kelompok masyarakat termasuk perorangan, badan hukum, maupun badan usaha.
- b. Pemerintah Kabupaten.
- c. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten.

Pasal 71

Untuk melakukan peninjauan perubahan pemanfaatan ruang, prosedur teknis perubahan pemanfaatan ruang perlu diperhatikan.

Prosedur tersebut adalah:

1. Prosedur perubahan sementara
 - a. pemohon mengajukan usulan kepada bupati
 - b. Dinas Tata Kota atau dinas yang berwenang dalam penataan ruang melakukan kajian terhadap usulan pemohon
 - c. hasil kajian dibahas di tingkat pimpinan
 - d. hasil tersebut ditindaklanjuti dengan melakukan dengar pendapat publik
 - e. apabila disepakati, hasil dengar pendapat diberikan kepada bupati agar ditindaklanjuti.
2. Prosedur perubahan tetap, mengikuti proses teknis perubahan kecil dan besar.
3. Prosedur perubahan kecil:
 - a. pemohon mengajukan permohonan perubahan disertai dengan persyaratan administrasi
 - b. pemeriksaan kelengkapan administrasi dan pemeriksaan kesesuaian dengan rencana (RTRW, RDTR/ Zonasi, RTBL).
 - c. rumusan rekomendasi keputusan dan besarnya biaya yang harus dikenakan.
 - d. pengambilan keputusan.
 - e. penentuan besarnya tarif retribusi yang harus dibayar oleh pemohon.

- f. pembayaran retribusi bila pemohon sesuai dengan besar yang ditentukan bila tidak mengajukan keberatan pada Tim penilai.
 - g. pengesahan perubahan.
 - h. penerbitan Ijin Perubahan Pemanfaatan.
 - i. penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (perubahan).
4. Prosedur perubahan besar:
- a. pemohon mengajukan permohonan perubahan disertai dengan persyaratan administrasi
 - b. pemeriksaan kelengkapan administrasi dan pemeriksaan kesesuaian dengan rencana (RTRW, RDTR/ Zonasi, RTBL).
 - c. pemeriksaan terhadap visi dan misi pembangunan kota untuk perubahan *rezoning* yang dianjurkan dengan penilaian teknis planologis serta dampak sosial ekonomi yang juga berlaku untuk perubahan besar lainnya, yaitu *spot zoning* dan penambahan intensitas > 10% dari ketentuan teknis yang ada dalam rencana.
 - d. pelaksanaan dengar pendapat.
 - e. perumusan rekomendasi keputusan yang didasarkan pada penilaian seluruh aspek dari permohonan yang diajukan baik dalam dampak positif, dampak negatif maupun pertimbangan dari masyarakat sekitarnya. Rekomendasi ini hendaknya mengikat pengambil keputusan. Apabila rekomendasi tunggal, maka pengambil keputusan harus memutuskan sesuai rekomendasi dan bila terdiri atas beberapa alternatif pengambil keputusan sesuai rekomendasi dan bila terdiri atas beberapa alternatif pengambli keputusan harus mengambil keputusan salah satu dari yang telah direkomendasikan.
 - f. pengambilan keputusan.
 - g. penentuan besarnya retribusi.
 - h. penarikan retribusi.
 - i. pembayaran retribusi.
 - j. pengesahan perubahan.
 - k. penerbitan Ijin perubahan pemanfaatan lahan.
 - l. penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan.

Pasal 72

Prosedur administrasi yang harus dilewati oleh pemrakarsa perubahan pemanfaatan ruang adalah:

1. Prosedur administrasi perubahan kecil dimana setiap pemohon perlu melakukan permohonan perubahan kepada lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan ijin perencanaan dan mengetahui ketentuan teknis pendirian suatu bangunan. Karena tidak melibatkan perubahan pemanfaatan lahan, maka dalam pengeluaran ijinnya tidak harus mendapatkan persetujuan dari pihak perwakilan rakyat. Lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan ijin perencanaan dapat secara langsung memberikan keputusan apakah suatu permohonan dapat dikabulkan atau tidak. Permohonan ini harus dikenai sejumlah biaya/retribusi karena meskipun dinilai kecil tetap telah melakukan penyimpangan terhadap rencana yang telah ditetapkan
2. Prosedur administrasi perubahan besar, mempertimbangkan:
 - a. Seluruh dampak baik yang positif maupun negatif yang mungkin muncul akibat pembangunan.
 - b. Visi dan misi pengembangan kota serta seluruh kebijaksanaan dan program rencana yang akan dijalankan.
 - c. Melibatkan pihak perwakilan rakyat dalam pengambilan keputusan atas suatu permohonan perubahan pemanfaatan lahan mengingat dampak yang mungkin terjadi akan meibatkan banyak pihak yang berkepentingan.
 - d. Mempertimbangkan seluruh pendapat dan keberatan dari berbagai pihak dengan melakukan *public hearing* (dengar pendapat) untuk mendapatkan opini dari berbagai pihak. Dengar pendapat ini dilaksanakan oleh pihak yang berwenang yang juga menentukan hari, waktu dan tempat pelaksanaan serta melakukan pemberitahuan kepada khalayak dan diikuti oleh masyarakat yang diperkirakan akan terkena dampaknya secara langsung, masyarakat yang keberatan dengan permohonan pembangunan ataupun orang-orang yang peduli dengan masalah permohonan ijin pembangunan ini. Dengar

pendapat ini dilakukan dalam rangka membantu dalam memutuskan suatu permohonan pembangunan.

BAB XII
LARANGAN
Pasal 73

Setiap orang dan/atau Badan Hukum dilarang:

- a. memanfaatkan ruang tanpa izin dan/atau tidak sesuai dengan izin berdasarkan RTRWK, RDTRK, rencana rinci Zona strategis Kota, atau peraturan zonasi;
- b. ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin yang diterbitkan berdasarkan RTRWK, RDTRK dan/atau peraturan zonasi;
- c. memanfaatkan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar;
- d. memanfaatkan ruang yang menghalangi akses terhadap Zona yang oleh ketentuan peraturan perundangundangan dinyatakan sebagai milik umum;
- e. melakukan kegiatan yang dilarang di dalam zona berdasarkan peraturan zonasi;
- f. melakukan kegiatan pembangunan di Zona rawan bencana dengan tingkat kerentanan tinggi tanpa konstruksi yang memadai;
- g. melakukan kegiatan pembangunan yang menimbulkan kerusakan lingkungan;
- h. melakukan pembangunan yang menyebabkan kerusakan Zona resapan air dan gangguan terhadap kelancaran aliran drainase;
- i. mengambil air tanah untuk kegiatan industri di wilayah yang termasuk zona pemanfaatan air tanah kritis dan rusak;
- j. melakukan alih fungsi lahan yang berfungsi lindung;
- k. memanfaatkan ruang bebas di sepanjang jalur transmisi sistem jaringan energi;
- l. melakukan pemanfaatan ruang yang menyebabkan gangguan terhadap struktur internal Kota dan sistem prasarana wilayah Nasional dan Provinsi;

- m. melakukan kegiatan yang berpotensi mengurangi luas ruang terbuka hijau, jumlah tegakan pohon, dan tutupan vegetasi;
- n. melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mengganggu bentang alam, kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta fungsi lingkungan hidup di Zona lindung;
- o. merusak koleksi tumbuhan dan satwa di Zona taman hutan raya;
- p. melakukan kegiatan yang merusak kualitas dan kuantitas air, kondisi fisik Zona, dan wilayah tangkapan air;
- q. membuang secara langsung tanpa pemrosesan yang memadai limbah padat, limbah cair, limbah gas dan limbah B3;
- r. melakukan kegiatan yang dapat menurunkan fungsi ekologis dan estetika Zona dengan mengubah dan/atau merusak bentang alam serta kelestarian fungsi mata air termasuk akses terhadap Zona mata air;
- s. melakukan kegiatan pemanfaatan di sempadan mata air dalam radius 200 (dua ratus) meter dari lokasi pemunculan mata air pada daerah tangkapan (***cachment area***);
- t. melakukan kegiatan yang mengubah dan/atau merusak, kondisi fisik Zona mata air serta kelestarian mata air;
- u. melakukan kegiatan yang mengubah dan/atau merusak RTH;
- v. melakukan konversi lahan sawah beririgasi teknis yang telah ditetapkan sebagai lahan sawah berkelanjutan;
- w. melakukan kegiatan dan pendirian bangunan yang tidak sesuai dan merusak fungsi Zona cagar budaya dan ilmu pengetahuan;
- x. memanfaatkan ruang yang mengganggu kelestarian lingkungan di sekitar cagar budaya dan ilmu pengetahuan, meliputi peninggalan sejarah, bangunan arkeologi, dan monumen nasional;
- y. melakukan kegiatan pembangunan terutama pada kemiringan lebih besar dari 40% (empat puluh persen), dan di Zona rawan longsor dengan tingkat kerawanan tinggi yaitu kemiringan lebih besar dari 40% (empat puluh persen);
- z. melakukan penggalian dan pemotongan lereng di Zona rawan longsor dengan tingkat kerawanan tinggi yaitu kemiringan lebih besar dari 40% (empat puluh persen);

- aa. membangun industri/pabrik di Zona rawan longsor dengan tingkat kerawanan sedang yaitu kemiringan 20% (dua puluh persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen);
- bb. menyelenggarakan perdagangan **supermarket** dan **departement store** pada lokasi sistem jaringan Jalan Lingkungan dan Zona pelayanan lingkungan di dalam Kota/Perkotaan; dan
- cc. mengubah dan/atau merusak bentuk arsitektur setempat, bentang alam dan pemandangan visual di Zona pelestarian.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 74

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bulungan

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,

Ditetapkan di Tanjung Selor
pada tanggal 17 Juli 2018

BUPATI BULUNGAN

JOTAM.L.SALLATA, SH..MM
Pembina TK.I/IV.b
NIP.19630506 199203 1 009

ttd

SUDJATI

Ditetapkan di Tanjung Selor
pada tanggal 17 Juli 2018
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULUNGAN

ttd

SYAFRIL

BERITA DAERAH KABUPATEN BULUNGAN TAHUN 2018 NOMOR 27