



PEMERINTAH KABUPATEN SAROLANGUN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SAROLANGUN

NOMOR 4 TAHUN 2007

T E N T A N G

RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA SAROLANGUN TAHUN 2005 - 2015

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SAROLANGUN,

Menimbang : a. bahwa perkembangan pembangunan Kota Sarolangun dimasa mendatang akan semakin pesat sesuai dengan peningkatan fungsinya sebagai Ibukota Kabupaten Sarolangun, sehingga diperlukan adanya pedoman untuk mengendalikan pembangunan dimasa yang akan datang.

b. bahwa Pedoman tersebut ialah Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), yang mana untuk Kota Sarolangun RDTRK tersebut sudah sangat tidak sesuai terutama sehubungan dengan adanya perubahan fungsi dari Ibukota Kecamatan menjadi Ibukota Kabupaten.

c. bahwa untuk keperluan pengaturan perkembangan kota Sarolangun sebagai mana yang dimaksud pada huruf a & b diatas perlu diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sarolangun tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Sarolangun.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980, tentang Jalan (Lembaran Negara RI tahun 1980 Nomor 83 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3186);
2. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1990, Tentang Konservasi Sumber Daya Alam hayati dan ekosistemnya (Lembaran Negara RI Tahun 1990 Nomor 40 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3419);
3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992, Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 115 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3501);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997, Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 68 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3699);
5. Undang - Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muara Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara RI Tahun 1994 Nomor 182 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3903);
6. Undang - Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang - undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4389);
7. Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2004, Tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 125 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4437);
8. Undang - Undang Nomor 33 Tahun 1999, tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 126 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4438);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000, Tentang Kewenangan Pemerintah Pusat dan Kewenangan Provinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 54 tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3952);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993, Tentang Analisa Dampak Lingkungan, (Lembaran Negara RI Tahun 1994 Nomor 23 tambahan Nomor 3274);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985, Tentang Jalan.
12. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Tentang Kawasan Industri.
13. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Detail.
14. Peraturan Daerah Kabupaten Sarolangun Nomor 20 Tahun 2004 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Perencanaan dan Penelitian Daerah Kabupaten Sarolangun (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 20 Seri D Nomor 16);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SAROLANGUN
DAN
BUPATI SAROLANGUN

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA DETAIL TATA
RUANG KABUPATEN SAROLANGUN TAHUN 2005 -2015.

BAB I
KETENTUAN UMUM

P a s a l 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- 1) Kabupaten adalah Kabupaten Sarolangun
- 2) Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sarolangun.
- 3) Bupati adalah Bupati Sarolangun.
- 4) Kota adalah Pusat Permukiman dan Kegiatan Penduduk yang memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan dan mempunyai batasan administrasi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5) Perkotaan adalah satuan kumpulan pusat-pusat permukiman yang berperan di dalam suatu wilayah pengembangan dan atau wilayah nasional sebagai simpul jasa.
- 6) Rencana Kota adalah rencana pengembangan kota yang disiapkan secara teknis dan non teknis, baik yang ditetapkan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah daerah yang merupakan rumusan kebijaksanaan Pemanfaatan muka bumi wilayah kota termasuk ruang di atasnya dan dibawahnya serta pedoman pengarahan dan pengendalian bagi pelaksanaan pembangunan kota.
- 7) Rencana Detail Tata Ruang adalah Rencana Peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa agar pemanfaatannya optimal, lestari, seimbang dan serasi bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- 8) Rencana Detail Tata Ruang Kota selanjutnya disebut RDTRK adalah rencana pemanfaatan ruang kota secara terinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota yang ditampilkan dalam peta-peta rencan dengan skala 1 : 10.000.

Pasal 4

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

- 1) Pendekatan politis yang menyangkut berbagai aspek ideologi, politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan dan keamanan.
- 2) Pendekatan Strategis yang menyangkut penentuan fungsi kota, pengembangan kegiatan kota, dan pengembangan tata ruang kota yang merupakan penjabaran dan pengisian dari rencana-rencana pembangunan Nasional dan Daerah secara jangka panjang.
- 3) Pendekatan teknis yang menyangkut upaya mengoptimasikan pemanfaatan ruang kota, diantaranya melalui perbaikan lingkungan, peremajaan manajemen pertanahan, pemberian fasilitas dan utilitas secara tepat, pengefisienan pola angkutan, peningkatan kualitas lingkungan perkotaan sesuai dengan kaidah teknis perencanaan.
- 4) Pendekatan pengelolaan yang menyangkut aspek administrasi, keuangan, hukum dan perundangan agar rencana kota dapat dilaksanakan melalui koordinasi, penelitian, perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian rencana kota.

BAB III JENIS RENCANA KOTA

Pasal 5

Jenis Rencana Kota yang disusun dalam Peraturan Daerah ini adalah Rencana Detail Tata Ruang Kota Sarolangun atau selanjutnya disebut RDTRK.

Pasal 6

Rencana Detail Tata Ruang Kota yang dimaksud pada Pasal 5, disusun dan ditetapkan Pemerintah daerah dengan kriteria perencanaan sebagai berikut :

- 1) Rencana Detail Tata Ruang Kota mempunyai wilayah perencanaan yang mencakup beberapa bagian wilayah kota.
- 2) Rencana Detail tata Ruang Kota mempunyai wilayah perencanaan yang tidak terikat dengan batas wilayah administrasi kota, akan tetapi terkait kepada kawasan yang mempunyai kesamaan fungsi.

- 3) Rencana Detail Tata Ruang Kota merupakan rumusan kebijaksanaan pelaksanaan program pembangunan kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang kota dengan tetap memperhatikan kebijaksanaan wilayah di atasnya.
- 4) Rencana Detail Tata Ruang Kota memuat rumusan tentang kebijaksanaan pengembangan kawasan, rencana pemanfaatan ruang kawasan, rencana struktur utama tingkat pelayanan kota, rencana sistem utama transportasi, rencana sistem utama jaringan utilitas kota, dan rencana pengelolaan pembangunan kota dengan rincian sebagai berikut :
 - (a) Kebijakan Pengembangan kota, mencakup penentuan tujuan pengembangan kota, fungsi kota, strategi dasar pengembangan sektor-sektor dan bidang pembangunan, kependudukan, intensifikasi dan ekstensifikasi pemanfaatan ruang kota dan pengembangan fasilitas dan utilitas.
 - (b) Rencana pemanfaatan ruang kawasan, mencakup arahan pemanfaatan ruang kota yang menggambarkan lokasi intensitas tiap penggunaan, baik untuk kegiatan fungsi primer dan fungsi sekunder yang ada didalam kota sampai akhir tahun perencanaan.
 - (c) Rencana struktur tingkat pelayanan kota, mencakup arahan tata jenjang fungsi pelayanan didalam kota, yang merupakan rumusan kebijaksanaan tentang pusat-pusat pelayanan kegiatan kota berdasarkan jenis, intensitas, kapasitas dan lokasi pelayanan.
 - (d) Rencana sistem transportasi, memuat arahan garis besar tentang pola jaringan pergerakan arteri dan kolektor, baik fungsi primer maupun sekunder termasuk jaringan jalan kereta api yang ada dalam kota tersebut.
 - (e) Rencana sistem jaringan utilitas kota, memuat arahan utama tentang pola jaringan fungsi primer dan sekunder untuk sistem jaringan air bersih, telepon, listrik, air kotor dan air limbah di dalam kota.
 - (f) Rencana pengelolaan pembangunan kota, memuat arahan tahapan pelaksanaan program pembangunan, arahan penanganan lingkungan berupa peningkatan fungsi, perbaikan, pembaharuan atau peremajaan, pemugaran dan perlindungan, manajemen pertanahan, arahan sumber-sumber pembiayaan pembangunan serta arahan bagi pengorganisasian aparaturnya pelaksanaan pembangunan kota.
 - (g) Rencana Detail Tata Ruang Kota ini dilengkapi dengan peta-peta rencana skala 1 : 5.000

Pasal 7

Rencana Detail Tata Ruang Kota yang dimaksud pada Pasal 5, disusun dan ditetapkan Pemerintah Daerah dengan kriteria perencanaan sebagai berikut :

- 1) Rencana Detail Tata Ruang Kota mempunyai wilayah perencanaan mencakup seluruh wilayah Kota (BWK).
- 2) Rencana Detail Tata Ruang Kota memuat rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota yang disusun dan ditetapkan untuk menyiapkan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program dan pengendalian pembangunan kota, baik yang dilakukan pemerintah maupun masyarakat dalam jangka panjang dan jangka pendek.
- 3) Rencana Detail Tata Ruang Kota yang dimaksud huruf (a) pasal ini berisikan rumusan-rumusan tentang kebijaksanaan pengembangan penduduk, rencana pemanfaatan ruang kota, rencana struktur tingkat pelayanan kota, rencana sistem jaringan fungsi jalan, rencana sistem jaringan utilitas, rencana garis sempadan bangunan lingkungan, rencana ketinggian bangunan, rencana tahapan pelaksanaan pembangunan, yaitu :
 - (a) Kebijakan Pengembangan penduduk mencakup arahan distribusi dan kepadatan penduduk menurut blok-blok peruntukan sampai tahun perencanaan.
 - (b) Rencana pemanfaatan ruang kota mencakup arahan pemanfaatan ruang ditinjau dari peruntukan ruang dan besaran ruang kota untuk setiap blok perumahan.
 - (c) Rencana struktur tingkat pelayanan kegiatan kota, mencakup arahan hubungan tata jenjang antara fungsi-fungsi pelayanan lingkungan dalam wilayah kota.
 - (d) Rencana sistem jaringan fungsi jalan, mencakup arahan lokasi dan besaran fungsi jaringan jalan arteri primer I, arteri sekunder, kolektor sekunder, lokal sekunder dalam wilayah kota.
 - (e) Rencana sistem jaringan utilitas, mencakup arahan lokasi dan besaran-besaran/jaringan sekunder dan tersier untuk sistem jaringan air bersih, telepon, listrik, air kotor dan air limbah.
 - (f) Rencana ketinggian bangunan lingkungan mencakup arahan perbandingan keseluruhan luas lahan yang tertutup bangunan dan atau bangunan-banguna pada setiap peruntukan dalam tiap blok peruntukan.
 - (g) Rencana ketinggian bangunan, mencakup arahan ketinggian maksimum dan minimum bangunan untuk setiap blok peruntukan.

- (h) Rencana garis sempadan atau garis pengawasan jalan dan sungai merupakan penetapan tentang garis batas bagi lahan yang boleh dan tidak boleh ada bangunan di atasnya yang terdapat pada masing-masing blok peruntukan wilayah kota.
- (i) Rencana tahapan pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana selama 5 tahun yang dibagi dalam tahapan tahunan pada setiap bagian wilayah kota.
- (j) Pengelolaan penanganan lingkungan mencakup arahan jenis-jenis penanganan lingkungan dalam bagian-bagian wilayah kota yang terdiri dari peningkatan, perbaikan, pembaharuan, pemugaran, peremajaan, perlindungan lingkungan dan manajemen pertanahan serta arahan pengoperasian aparat pelaksana dan pengendalian RDTRK pada tingkat Pemerintah wilayah Kecamatan.
- (k) Rencana Detail Tata Ruang Kota yang dimaksud pada pasal 6 dilengkapi dengan peta-peta skala 1 : 5.000.

BAB IV
RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA,
DAN RUANG LINGKUP WILAYAH PERENCANAAN

Bagian Pertama
Rencana Detail Tata Ruang Kota

Pasal 8

- (1) Rencana Detail Tata Ruang Kota ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang meliputi beberapa Bagian Wilayah Kota (BWK) Sarolangun.
- (2) Peninjauan kembali kebijaksanaan struktur tata ruang yang telah ditetapkan, berisikan tentang kebijaksanaan struktur tata ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sarolangun, yang kemudian disesuaikan dengan perkembangan Kota.
- (3) Tinjauan terhadap kemampuan fisik wilayah, berisikan tentang masalah daya dukung kawasan, kendala lingkungan, orientasi pengembangan fisik, kawasan potensial yang dapat dikembangkan serta kapasitas tampung wilayah.
- (4) Kerangka dasar pengembangan tata ruang kota, berisikan dasar penetapan batas dan fungsi BWK dan dasar penetapan tingkat hubungan fungsional antar elemen pembentuk lingkungan.

- (5) Rencana Detail Tata Ruang Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan untuk jangka waktu hingga tahun 2015, yang dibagi dalam tahapan lima tahun.
- (6) Organisasi formal dan atau non formal atas nama masyarakat Detail dapat berperan aktif untuk mengajukan saran dalam penyusunan maupun pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kota kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Saran sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) pasal ini merupakan bahan pertimbangan dalam penyempurnaan Rencana Detail Tata Ruang Kota.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan

Pasal 9

- (1) Wilayah perencanaan Rencana Detail Tata Ruang Kota meliputi beberapa Bagian wilayah Kota (BWK) Sarolangun yang terdiri dari 4 (empat) Bagian Wilayah Kota (BWK).
- (2) Keempat Bagian Wilayah Kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah sebagai berikut :
 - (a) BWK Pusat Kota, dengan luas wilayah 307,50 Ha
 - (b) BWK A, dengan luas wilayah 780,15 HA
 - (c) BWK B, dengan luas wilayah 378,53 Ha
 - (e) BWK D, dengan luas wilayah 1.312,48 Ha
- (3) Ruang lingkup keempat Bagian Wilayah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini adalah sebagai berikut :
 - (a) *BWK Pusat Kota* : Bagian Wilayah Kota (BWK) Pusat Kota (PK) terletak dibagian tengah/ pusat kota Sarolangun dan merupakan bagian dari Kelurahan Pasar Sarolangun dan sebagian Kelurahan Sukasari. BWK Pusat Kota ini sebelah utara berbatasan dengan BWK B atau Kelurahan Sukasari, sebelah Barat berbatasan dengan BWK A/Kelurahan Dusun Sarolangun, sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Batang Tembesi, dan sebelah selatan berbatasan dengan Sungai Batang Tembesi.
 - (b) *BWK A* : Bagian Wilayah Kota (BWK) A terletak dibagian Barat Kota Sarolangun dan merupakan bagian dari Kelurahan Dusun Sarolangun dan sebagian Desa Bernai. BWK A ini sebelah utara berbatasan dengan Desa Lindung Kecamatan Sarolangun, sebelah Barat berbatasan

dengan BWK F, sebelah Timur berbatasan dengan BWK Pusat Kota, dan sebelah selatan berbatasan dengan Sungai Batang Tembesi.

- (c) *BWK B*: Bagian Wilayah Kota (BWK) B terletak dibagian utara Kota Sarolangun dan merupakan bagian dari Kelurahan Sukasari dan sebagian Kelurahan Dusun Sarolangun. BWK B ini sebelah utara berbatasan dengan Desa Lindung Kecamatan Sarolangun, sebelah Barat berbatasan dengan BWK A, sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Batang Tembesi, dan sebelah selatan berbatasan dengan BWK Pusat Kota.
- (d) *BWK D*: Bagian Wilayah Kota (BWK) D terletak dibagian timur Kota Sarolangun dan merupakan bagian dari Kelurahan Sarolangun Kembang. BWK D ini sebelah utara berbatasan dengan BWK C, sebelah Barat berbatasan dengan sungai Batang Tembesi, sebelah Timur berbatasan dengan rencana jaringan/rel kereta api dan jalur hijau, sebelah selatan berbatasan dengan Sungai Batang Asai.

BAB V

RENCANA PENGEMBANGAN TATA RUANG KOTA

Bagian Pertama

Konsepsi Sistem Pengembangan BWK

Pasal 10

Untuk mencapai Struktur Tata Ruang yang kompak di dalam usaha mencapai pengelolaan ruang yang efisien, diperlukan system konsepsi perwilayahan yang bersifat hierarki, Konsepsi system perwilayahan sebagaimana dimaksud pada pasal ini adalah :

- a. Wilayah Kota.
- b. Wilayah Bagian Wilayah Kota
- c. Wilayah Unit Lingkungan

Bagian Kedua

Rencana Struktur Tata Ruang

Pasal 11

Untuk mencapai Struktur Tata Ruang yang dikehendaki perlu disusun rencana peruntukan lahan yang lebih Detail pada setiap Bagian Wilayah Kota (BWK). Rencana peruntukan sebagaimana yang dimaksud pada pasal ini akan memuat aspek-aspek kegiatan yang sesuai dengan fungsi dan peran BWK.

Pasal 12

Rencana peruntukan lahan yang lebih Detail sebagaimana dimaksud Pasal 11 Peraturan Daerah ini meliputi berbagai fungsi dan peranan BWK sebagai berikut :

(1) *Bagian Wilayah Kota (BWK) Pusat Kota.*

Pengembangan fungsi kegiatan utama BWK Pusat Kota adalah sebagai pusat kegiatan perdagangan kota/regional dan jasa, khususnya dibagian sepanjang sisi ruas jalan lintas sumatera, yang merupakan kegiatan fungsional campuran perdagangan dan jasa serta perumahan kepadatan tinggi, sedangkan sisanya difungsikan sebagai lahan pengembangan kawasan permukiman.

(2) *Bagian Wilayah Kota (BWK) A*

Bagian Wilayah Kota (BWK) A merupakan pengembangan wilayah kota ke arah bagian barat pusat kota, terutama untuk mengantisipasi pengembangan permukiman dan perkembangan penduduk, serta pengembangan transportasi regional. Fungsi utama BWK A ini adalah sebagai pusat kegiatan transportasi regional (terminal Bis Regional)

(3) *Bagian Wilayah Kota (BWK) B*

Bagian Wilayah Kota (BWK) B merupakan pengembangan wilayah kota ke arah utara pusat kota terutama untuk mengantisipasi perkembangan penduduk dan perkembangan pelayanan pendidikan. Fungsi utama dari BWK B ini adalah sebagai pusat permukiman penduduk dengan kepadatan tinggi. Fungsi sebagai pelayanan perdagangan dan jasa hanya bersifat lokal.

(4) *Bagian Wilayah Kota (BWK) D*

Bagian Wilayah Kota (D) merupakan pengembangan wilayah kota ke arah bagian timur pusat kota dan dilalui oleh jalan Lintas Sumatera. Fungsi yang dibebankan pada BWK ini adalah sebagai Pusat Pemerintahan Kabupaten dan Kegiatan Perumahan dengan kepadatan sampai rendah sampai tinggi. Selain itu BWK ini berfungsi sebagai kawasan perdagangan regional dan local (pasar dan pertokoan) dan pusat jasa transportasi (Stasiun Kereta Api)

Bagian Ketiga Rencana Kepadatan dan Distribusi Penduduk

Pasal 13

- (1) Rencana kepadatan dan distribusi penduduk akan mempengaruhi upaya pengembangan fisik kota, oleh karena itu perlu adanya pengarahan alokasi penyebaran penduduk yang terencana.

- (2) Rencana kepadatan penduduk yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini didasarkan pada tingkat kecenderungan perkembangan serta maksud dan tujuan penetapan bagian wilayah kota, oleh karena itu kepadatan penduduk ditetapkan sebagai berikut :

- (a) Kepadatan tinggi 31 - 60 jiwa/ha
- (b) Kepadatan sedang 16 - 30 jiwa/ha
- (c) Kepadatan rendah 5 - 15 jiwa/ha

Bagian Keempat **Rencana Intensitas Penggunaan Ruang**

Pasal 14

- 1) Dengan ditetapkannya rencana kepadatan dan distribusi penduduk seperti yang ditetapkan Pasal 13 dalam Peraturan Daerah ini akan mempengaruhi terhadap intensitas penggunaan ruang.
- 2) Agar terpelihara keserasian, keteraturan dan keindahan lingkungan diperlukan pengaturan intensitas penggunaan ruang setiap blok peruntukan.
- 3) Rencana intensitas penggunaan ruang yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini meliputi :
 - a) Rencana kepadatan bangunan
 - b) Rencana ketinggian bangunan
 - c) Rencana sempadan bangunan

Pasal 15

- 1) Rencana kepadatan bangunan seperti yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) sub (a) dicerminkan kepada besarnya koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) dengan kriteria :
 - a) Jenis kegiatan yang diteapkan.
 - b) Kondisi eksisting dan estimasi perkembangan.
 - c) Daya dukung fisik lahan yang menyangkut karaktertistik dan struktur batuan (geologi, topografi, hidrologi).
 - d) Aspek-aspek urban design.
- 2) Rencana intensitas peruntukan lahan untuk setiap peruntukan lahan bangunan dengan indikator besarnya koefisien dasar bangunan (KDB) adalah sebagai berikut :

- a) Peruntukan lahan perumahan kepadatan tinggi KDB 60 - 80 %
 - b) Peruntukan lahan perumahan kepadatan sedang KDB 40 - 60 %
 - c) Peruntukan lahan perumahan kepadatan rendah KDB 30 - 60 %
 - d) Peruntukan lahan pemerintahan dan perkantoran KDB 40 - 60 %
 - e) Peruntukan lahan perdagangan dan jasa ekonomi KDB 70 - 80 %
 - f) Peruntukan lahan untuk pelayanan Detail dan fasilitas sosial KDB 50 - 60
 - g) Peruntukan lahan industri kecil KDB 40 - 60 %
 - h) Peruntukan lahan industri dan pergudangan KDB 40 - 60 %
 - i) Peruntukan lahan terminal/stasiun KDB 10 - 20 %
 - j) Peruntukan lahan olah raga KDB 20 - 30 %
 - k) Peruntukan lahan rekreasi dan wisata KDB 10 - 80 %
 - l) Peruntukan lahan instalasi PAM, PLN, Telepon, KDB 10 - 30 %
- 3) Rencana intensitas peruntukan lahan untuk setiap peruntukan lahan bangunan dengan indikator besarnya koefisien lantai bangunan (KLB) ditekankan kepada kesesuaian dan pertimbangan aspek urban design, kesan ritmik dan monumental bangunan.

Pasal 16

Rencana ketinggian bangunan seperti yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) sub (b) didasarkan kepada kriteria :

- a) Jarak vertikal dari lantai dasar ke lantai di atasnya tidak lebih dari 5 (lima) meter.
- b) Jarak vertikal dari lantai berikutnya ke lantai atasnya tidak lebih dari 4 (empat) meter.
- c) Tinggi puncak atap suatu bangunan tidak bertingkat maksimum 8 (delapan) meter dari lantai dasar.

Pasal 17

Rencana sempadan bangunan seperti yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) sub /9c/0 didasarkan kepada pencapaian :

- a) Secara fisik akan terwujud jarak antara bangunan dalam setiap blok peruntukan.
- b) Adanya ketentuan batas yang tegas antara lahan yang boleh dan tidak boleh ditempati bangunan dalam suatu blok peruntukan.
- c) Adanya ketentuan batas yang tegas antara petak peruntukan dengan daerah milik jalan (Damija).

Bagian Kelima
Rencana Geometris dan Sistem Pelayanan Sarana-Prasarana

Pasal 18

- 1) Untuk memberikan pelayanan sarana dan prasarana kota kepada seluruh kota secara merata, perlu dibuat rencana sarana dan prasarana yang menyangkut rencana geometris sistim pelayanan.
- 2) Rencana sarana dan prasarana seperti yang dimaksud pada ayat 1 (satu) pasal ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran kota serta memberikan kenyamanan kepada penduduk kota.

Pasal 19

Sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 Peraturan Daerah ini adalah :

- 1) Rencana penyediaan fasilitas sosial dan ekonomi
- 2) Rencana penyediaan jaringan air bersih
- 3) Rencana penyediaan jaringan air hujan dan air limbah
- 4) Rencana penyediaan jaringan listrik dan telepon
- 5) Rencana penyediaan sistim pengolahan sampah.

Pasal 20

- 1) Rencana penyediaan fasilitas sosial dan ekonomi yang dimaksud pada ayat 21 (satu) Pasal 19 Peraturan Daerah ini ditetapkan atas dasar pertimbangan pada azas yaitu :
 - a. Azas kelengkapan
 - b. Azas pemenuhan
 - c. Azas pencapaian.
- 2) Azas kelengkapan yang dimaksud pada ayat (1) sub (a) pasal ini yaitu jenis fasilitas yang ditetapkan kebutuhannya dalam rencana harus mampu menampung, memenuhi dan melayani kegiatan penduduk serta Pemerintah Kota.
- 3) Azas pemenuhan yang dimaksud pada ayat (1) sub (b) pasal ini adalah terpenuhinya jumlah fasilitas yang dibutuhkan untuk setiap jenis fasilitas, baik dari segi kualitas maupun segi kuantitas.
- 4) Azas pencapaian yang dimaksud pada ayat (1) sub (c) pasal ini adalah kemudahan pencapaian fasilitas sesuai dengan sifat pelayanan fasilitas dan pemakai fasilitas tersebut.

Pasal 21

- (1) Rencana penyediaan jaringan air bersih yang dimaksud pada Pasal 19 ayat (2) Peraturan Daerah ini meliputi perluasan dan rehabilitasi jaringan, perluasan daerah pelayanan serta peningkatan kapasitas produksi.
- (2) Tahapan Pembangaunan kapasiotas air bersih disesuaikan dengan proyeksi jumlah penduduk dan poerkembangan kegiatan perkotaan.

Pasal 22

- (1) Rencana penyediaan jaringan air hujan dan air limbah seperti dimaksud pada Pasal 19 ayat (3) Peraturan Daerah ini dilakukan dengan sistem terbuka.
- (2) Sistem terpisah seperti dimaksud ayat (1) pasal ini adalah dengan mengalirkan air hujan dan air limbah secara sendiri-sendiri

Pasal 23

- (1) Rencana penyediaan jaringan listrik seperti dimaksud pada Pasal 19 ayat (4) Peraturan Daerah ini dilakukan dengan menambah kapasitas daya serta peningkatan dan perluasan jaringan.
- (2) Rencana penyediaan jaringan Telepon seperti dimaksud pada Pasal 19 ayat (4) Peraturan Daerah ini dilakukan dengan meningkatkan intensitas dan kapasitas pelayanan, pengadaan dan penambahan fasilitas telepon Detail dan perluasan jaringan pada rencana kawasan permukiman dan kawasan perkotaan dan industri.

Pasal 24

- (1) Rencana penyediaan sistim pengelolaan sampah seperti dimaksud pada Pasal 19 ayat (5) Peraturan Daerah ini dilakukan secara terpadu, menyeluruh dan Profesional.
- (2) Sistem pengelolaan sampah terpadu dan profesional aeperti dimaksud pada ayat (1) pasal ini yaitu dengan sistem pengumpulan, pengangkutan, penampungan sementara dan penampungan akhir serta pemusnahan ampah secara pribadi.

Bagian Ketujuh
Rencana Sarana dan Prasarana Sistem Transportasi Kota

Pasal 28

- (1) Untuk memberikan pelayanan terhadap sistem transportasi secara merata, perlu dibuat rencana sarana dan prasarana transportasi kota yang terpadu.
- (2) Rencana sarana dan prasarana seperti yang dimaksud pada ayat 1 (satu) pasal ini dimaksudkan untuk mendukung terhadap sistem transportasi kota sehingga menunjang kelancaran kota serta memberikan kemudahan dalam pencapaian hubungan antar penduduk kota.

Pasal 29

Sarana dan prasarana sistem transportasi kota sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 28 Peraturan Daerah ini adalah :

- (1) Rencana Pengembangan Terminal
- (2) Rencana Sistem Perparkiran
- (3) Rencana Rute Angkutan Detail

Pasal 30

Rencana pengembangan terminal sebagaimana disebut pada Pasal 29 diatas meliputi 4 (empat) buah terminal yakni 1 terminal regional, 1 terminal kota, dan 2 sub terminal kota, ditambah dengan 1 terminal khusus untuk truk dan peti kemas.

Pasal 31

- (1) Rencana sistem perparkiran yang dimaksud dalam Pasal 29 meliputi sistem parkir di jalan dan diluar jalan.
- (2) Sistem parkir di jalan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini didasarkan kepada pertimbangan berikut :
 - (a) Kawasan bersangkutan sudah tidak siap menampung perkembangan jumlah kendaraan.
 - (b) Kawasan bersangkutan tidaka memungkinkan dikembangkan sistem parkir diluar jalan disebabkan tidak tersedianya lahan khusus untuk parkir di luar jalan.
 - (c) Adanya kegiatan khusus yang menuntut fasilitas parkir relatif besar (perdagangan, pendidikan, perkantoran).
 - (d) Jalan bersangkutan memungkinkan diterapkan sistem parkir pinggir jalan, dengan pengaturan sudut parkir (sejajar 30°, 45°, 60°).

- (e) Tidak bertentangan dengan kawasan (jalan) bebas parkir (estetika, keamanan, jalur jalan kecepatan tinggi).
- (3) Sistem parkir di luar jalan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini didasarkan kepada pertimbangan sebagai berikut :
- (a) Kawasan bersangkutan masih siap menampung perkembangan jumlah kendaraan.
 - (b) Kawasan bersangkutan masih memungkinkan dikembangkan sistem parkir diluar jalan disebabkan masih tersedia lahan khusus untuk parkir di luar jalan.
 - (c) Adanya kegiatan yang diharuskan membangun fasilitas parkir di luar jalan.
 - (d) Jalan bersangkutan tidak memungkinkan diterapkan sistem parkir di pinggir jalan walaupun dengan pengaturan sudut parkir (sejajar 30°, 45°, 60°).
 - (e) Ditetapkannya jalan bebas parkir karena pertimbangan estetika, keamanan, jalur jalan kecepatan tinggi.

Pasal 32

- (1) Rencana rute angkutan Detail yang dimaksud dalam Pasal 29 meliputi 2 (dua) skala pelayanan.
- (2) Skala pelayanan rute angkutan Detail yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini yaitu rute pelayanan angkutan regional dan rute pelayanan angkutan lokal.
- (3) Pertimbangan terhadap rencana rute angkutan Detail didasarkan kepada beberapa pertimbangan, yaitu :
 - (a) Seluruh masyarakat dapat dengan mudah terlayani rute angkutan Umum penumpang.
 - (b) Menjamin sistem operasi yang aman bagi kepentingan masyarakat, pengguna jasa angkutan, petugas pengelola angkutan dan pengusaha jasa angkutan.
 - (c) Alokasi terminal yang dikemukakan dalam rencana pengembangan terminal.
 - (d) Simpul utama angkutan Umum adalah terminal kota, dengan demikian rute angkutan Detail tersebut harus saling menghubungkan satu terminal dengan terminal lainya dengan rute berbeda.
 - (e) Tidak boleh adanya lintasan berimpit yang tidak saling menunjang sehingga menyebabkan persaingan yang tidak sehat antar rute angkutan Umum penumpang kota maupun antar angkutan penumpang.
 - (f) Mengarahkan agar lingkungan terutama lingkungan yang memerlukan ketenangan tidak terlalu terganggu oleh kegiatan angkutan umum penumpang.
 - (g) Rencana rute angkuta umum merupakan satu kesatuan dalam lingkup kota yang salinh menunjang.

- (h) Jenis angkutan Umum regional diarahkan untuk tidak melayani penumpang dalam kota.

Bagian Kedelapan
Rencana Pengembangan Kawasan
Pusat Pemerintahan Kabupaten Sarolangun

Pasal 33

- (1) Untuk lebih meningkatkan kemudahan pelayanan serta untuk mendukung tercapainya efektifitas interaksi dan optimasi koordinasi antar instansi, maka seluruh dinas/kantor/badan/lembaga yang berskala kabupaten dan berada di bawah kewenangan Bupati akan ditempatkan pada satu lokasi kawasan khusus.
- (2) Untuk pelayanan pemerintahan yang berskala kota seperti kantor kecamatan, kantor kelurahan dan atau kantor-kantor lain akan ditempatkan di berbagai tempat di wilayah Kota Sarolangun sesuai dengan tingkat/hirarki pelayanannya.
- (3) Kawasan khusus yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini selanjutnya akan disebut sebagai kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Sarolangun atau Kawasan Pusat Pemerintahan.
- (4) Kawasan dimaksud dalam ayat (2) pasal ini akan berlokasi di BWK D yang secara administrasi merupakan bagian dari wilayah Kelurahan sarolangun Kembang dengan luas area kawasan \pm 100 ha.
- (5) Penataan kawasan Pusat Pemerintahan ini harus diupayakan sedemikian rupa sehingga secara Detail harus memberikan kesan visual yang berwibawa, terbuka dan ramah serta indah dan teratur.
- (6) Selain kegiatan pemerintahan, dalam kawasan ini juga akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang yang antara lain akan terdiri dari :
 - (a) Rumah jabatan Bupati dan jajaran Muspida Kabupaten Sarolangunserta rumah jabatan para Kepala Dinas/Badan/Kantor/Lembaga yang ada di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sarolangun.
 - (b) Gedung serba Guna (Convension Hall) yang dilengkapi sarana penunjang lainnya, dimana tujuan utama penyiapan fasilitas ini adalah untuk menunjang dijadikannya Kota Sarolangun sebagai Penyelenggaraan berbagai seminar (City Conference).
 - (c) Komplek sarana olah raga terbuka (lapangan tenis, basket, volly dan lapangan golf mini) serta kolan renang dengan ukuran standar internasional.
 - (d) Kolan rekreasi yang selain berfungsi sebagai tempat rekreasi juga berfungsi sebagai tempat penampungan air resapan.

Bagian kesembilan
Pengembangan Kegiatan Pariwisata dan Rekreasi.

Pasal 34

- (1) Rencana pengembangan kegiatan pariwisata/rekreasi yang dimaksud pada pasal ini didasarkan kepada konsep dasar pengembangan kawasan wisata.
- (2) Rencana pengembangan kawasan pariwisata/rekreasi yang dimaksud ayat (1) pasal ini meliputi hal sebagai berikut :
 - (a) Kreasi dan pemeliharaan lingkungan uyang baik.
 - (b) Peningkatan kebutuhan fasilitas pariwisata.
 - (c) Pemeliharaan estetika dan pemeliharaan alam
 - (d) Pencegahan bencana dana penyelamatan
 - (e) Perbaikan kondisi sanitasi atau peningkatan kebersihan.
 - (f) Pemanfaatan potensi sumber daya yang ada.

BAB VI
PENETAPAN KRITERIA PENGENDALIAN FISIK

Pasal 35

- (1) Untuk mengendalikan pelaksanaan pembangunan agar sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, perlu dibuat ketentuan teknis dalam pelaksanaanya.
- (2) Ketentuan teknis yang dimaksud ayat (1) pasal ini harus mempertimbangkan dan menyangkut hal-hal sebagai berikut :
 - (a) Kebutuhan akan udara segar
 - (b) Pencahayaan matahari yang mencukupi.
 - (c) Sirkulasi pergerakan manusia tidak terhambat.
 - (d) Kemungkinan bahaya kebakaran
 - (e) Jenis kegiatan pada blok peruntukan.
 - (f) Pengaturan bangunan dan jalan
 - (g) Pengaturan proposal terbangun.

Pasal 36

Kriteria penentuan jenis kegiatan yang akan diijinkan pada setiap blok peruntukan lahan adalah :

- (a) Sesuai dengan struktur tata ruang dan rencana pemanfaatan ruang Kota Sarolangun tahun 2005 - 2015
- (b) Memenuhi persyaratan lokasi yang ditentukan untuk setiap macam kegiatan.

- (c) Memperhatikan kuantitas dan kualitas gangguan yang mungkin ditimbulkan setiap kegiatan terhadap kegiatan lainnya.

Pasal 37

Pengaturan bangunan dan jalan meliputi hal-hal sebagai berikut ;

- (a) Rencana Sempadan bangunan dan sempadan jalan
- (b) Rencana Pengaturan Tinggi Bangunan.

Pasal 38

Pengaturan Proporsi terbangun setiap peruntukan ditentukan oleh ;

- (a) Struktur Tata Ruang Kota.
- (b) Harga dan nilai tanah
- (c) Efisiensi
- (d) Keseimbangan lingkungan

BAB VII ASPEK PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KOTA

Bagian Pertama Rumusan Program Pembangunan Fisik

Pasal 39

- (1) Dalam pengaturan prioritas pelaksanaan pembangunan kota dan kegiatannya dilakukan dengan menilai setiap sektor berdasarkan kriteria.
- (2) Kriteria yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah sebagai berikut :
 - (a) Pembangunan bersifat mendesak
 - (b) Pembangunan bersifat strategis.
 - (c) Pembangunan bersifat penunjang.

Bagian Kedua Prosedur Perijinan dan Persyaratan Teknis Pendirian Bangunan.

Pasal 40

- (1) Untuk mendirikan bangunan diperlukan ketentuan dasar bagi masing-masing fungsi bangunan.
- (2) Ketentuan dasar sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah :
 - a. Lokasi
 - b. Kondisi Geologi/Topografi
 - c. Kepastian Hukum

Bagian Ketiga
Rumusan Sumber Pembiayaan Program dan Proyek.

Pasal 41

- (1) Dalam pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kota berkaitan dengan kemampuan sumber dana pembiayaan yang tersedia.
- (2) Sumber pembiayaan dalam pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kota sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini bersumber dari APBD Kabupaten, APBN, Masyarakat dan Sumber-sumber lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB VIII
WEWENANG PENATAAN RUANG KOTA SAROLANGUN

Pasal 42

- (1) Kepala Daerah berwenang mengambil langkah-langkah kebijaksanaan dalam melaksanakan Rencana Detail Tata Ruang Kota secara keseluruhan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan langkah-langkah kebijaksanaan pembangunan seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Daerah dapat menunjuk aparat pelaksana dan pengawas pembangunan sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Sarolangun.

BAB IX
KETENTUAN PIDANA

Pasal 43

- (1) Peraturan Daerah ini adalah sebagai dasar bagi Pemerintah Daerah untuk membangun dan menata ruang Kota Sarolangun agar tercapai keseimbangan, keserasian dan keterpaduan dalam melaksanakan program-program pembangunan fisik daerah.
- (2) Barang siapa yang membangun dalam Wilayah Kota Sarolangun harus mengajukan permohonan ijin kepada Kepala Daerah.

- (3) Barang siapa melanggar sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diancam pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).
- (4) Selain Pejabat Penyidik Detail yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat pula dilakukan oleh Penyidik Pegawai Begeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, para penyidik sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pasal ini berwenang :
 - (a) Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
 - (b) Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.
 - (c) Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka.
 - (d) Melakukan penyitaan benda dan atau surat.
 - (e) Mengambil sidik jari dan memotret tersangka.
 - (f) Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
 - (g) Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara.
 - (h) Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberikan hal tersebut kepada penuntut Detail, tersangka atau keluarganya.
 - (i) Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 44

Peraturan Daerah ini dirinci lebih lanjut berupa uraian bentuk Dokumen Buku Fakta Analisis, Buku Rencana dan Album Peta Rencana dan album peta rencana yang merupakan bagian dari Peraturan Daerah ini tidak dapat dipisahkan .

Pasal 45

Hal - hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaan akan diatur dengan keputusan Bupati.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan perundangan peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam lembaran Daerah Kabupaten Sarolangun

Disahkan di : Sarolangun
Pada Tanggal : 26 Januari 2007

**BUPATI
KABUPATEN SAROLANGUN**



(H. HASAN BASRI AGUS)

Diundangkan di : Sarolangun
Pada Tanggal : 26 Januari 2007

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SAROLANGUN**



Ir. M. BASYARI
Pembina Tk. I NIP. 080 054 513

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SAROLANGUN TAHUN 2007

NOMOR1..... Tahun 2007