



SALINAN

BUPATI TEGAL  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI TEGAL  
NOMOR 12 TAHUN 2026

TENTANG  
KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG  
DAN TATA BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEGAL,

Menimbang :

- a. pembangunan dalam lingkup nasional dan daerah bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan umum untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa guna mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan peruntukannya diperlukan pengaturan mengenai ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
- c. bahwa bangunan gedung merupakan kebutuhan dasar manusia atau kelompok masyarakat yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan berbagai fungsi dan kegiatan dalam rangka menunjang atau menyukseskan pembangunan nasional, sehingga dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- d. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam pemanfaatan ruang dan bangunan gedung, maka diperlukan pengaturan tentang intensitas pemanfaatan ruang dan ketentuan tata bangunan;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan;

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG DAN TATA BANGUNAN.

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Bagian Kesatu Definisi

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tegal.
2. Bupati adalah Bupati Tegal.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Bangunan adalah setiap hasil pekerjaan manusia yang tersusun melekat pada tanah atau bertumpu pada batu-batu landasan secara langsung maupun tidak langsung.

6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
8. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
9. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
10. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
11. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
12. 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 terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
13. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
14. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
15. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah pemilik dan/atau bukan pemilik berdasarkan kesepakatan dengan pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

16. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah daerah yang menjadi pedoman bagi penataan ruang wilayah daerah yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.
17. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
18. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
19. Kawasan Lindung adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
20. Kawasan Budi Daya adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
21. Badan Air adalah air permukaan bumi yang berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
22. Kawasan yang Memberikan Perlindungan terhadap Kawasan Bawahannya adalah Kawasan yang diperuntukkan untuk menaungi lingkungan dan makhluk hidup terdiri atas Kawasan Hutan Lindung dan Kawasan gambut.
23. Kawasan Hutan Lindung adalah Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur Tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah.
24. Kawasan Konservasi adalah bagian Wilayah darat dan/atau laut yang mempunyai ciri khas sebagai satu kesatuan ekosistem yang dilindungi, dilestarikan dan/atau dimanfaatkan secara berkelanjutan.
25. Cagar Alam adalah Kawasan suaka alam yang karena keadaan alamnya mempunyai kekhasan/keunikan jenis tumbuhan dan/atau keanekaragaman tumbuhan beserta gejala alam dan ekosistemnya yang memerlukan upaya perlindungan dan pelestarian agar keberadaan dan perkembangannya dapat berlangsung secara alami.
26. Kawasan Cagar Budaya adalah Kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi.
27. Badan Jalan adalah bagian jalan yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan jalur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.

28. Kawasan Hutan Produksi Terbatas adalah Kawasan Hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai antara 125 (seratus dua puluh lima) sampai dengan 174 (seratus tujuh puluh empat) di luar Kawasan Hutan Lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.
29. Kawasan Hutan Produksi Tetap adalah Kawasan Hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai di bawah 125 (seratus dua puluh lima) di luar Kawasan Hutan Lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.
30. Kawasan Perkebunan Rakyat adalah hutan rakyat yaitu hutan yang dimiliki oleh rakyat dengan luas minimal 0,25 (nol koma dua lima) hektare, penutupan tajuk tanaman berkayu atau jenis lainnya lebih dari 50% (lima puluh persen) atau jumlah tanaman pada tahun pertama minimal 500 (lima ratus) tanaman tiap hektar.
31. Kawasan Tanaman Pangan adalah Kawasan lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
32. Kawasan Hortikultura adalah Kawasan lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman hortikultura secara monokultur maupun tumpang sari.
33. Kawasan Pertambangan adalah wilayah yang memiliki potensi sumber daya bahan tambang dan merupakan tempat dilakukannya kegiatan pertambangan di wilayah darat maupun perairan.
34. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan RTRW yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
35. Kawasan Pariwisata adalah Kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
36. Kawasan Perkotaan adalah Wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi Kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
37. Kawasan Permukiman Perkotaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perkotaan.

38. Kawasan Perdesaan adalah Wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi Kawasan sebagai tempat permukiman pedesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
39. Kawasan Permukiman Perdesaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perdesaan.
40. Fungsi Bangunan Gedung adalah ketetapan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya.

Bagian Kedua  
Maksud, Tujuan dan Asas

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan di wilayah Daerah yang tidak dan/atau belum diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk mewujudkan:
  - a. tertib pemanfaatan ruang;
  - b. Bangunan Gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
  - c. tertib pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
  - d. kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- (3) Pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan diselenggarakan berlandaskan asas penataan ruang dan asas pengaturan bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang; dan
- b. ketentuan tata bangunan.

BAB II  
KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG DAN TATA  
BANGUNAN

Bagian Keempat  
Pengaturan

Pasal 4

Pengaturan mengenai Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 , berpedoman pada:

- a. rencana pola ruang RTRW daerah; dan
- b. fungsi bangunan gedung.

Bagian Kelima  
Rencana Pola Ruang RTRW Daerah

Pasal 5

- (1) Rencana pola ruang RTRW Daerah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 huruf a, terdiri atas:
  - a. kawasan lindung; dan
  - b. kawasan budidaya.
- (2) Kawasan Lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
  - a. badan air;
  - b. kawasan hutan lindung; dan
  - c. cagar alam.
- (3) Kawasan Budi Daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
  - a. badan jalan;
  - b. kawasan hutan produksi terbatas;
  - c. kawasan hutan produksi tetap;
  - d. kawasan perkebunan rakyat;
  - e. kawasan tanaman pangan;
  - f. kawasan hortikultura;
  - g. kawasan perikanan budidaya;
  - h. kawasan peruntukan pertambangan batuan;
  - i. kawasan peruntukan industri;
  - j. kawasan pariwisata;
  - k. kawasan permukiman perkotaan;
  - l. kawasan permukiman perdesaan; dan
  - m. kawasan pertahanan dan keamanan.
- (4) Kawasan Permukiman Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf k, terdiri atas:
  - a. kawasan permukiman perkotaan yang berada pada Pusat Kegiatan Lokal; dan
  - b. kawasan permukiman perkotaan yang berada pada Pusat Pelayanan Kawasan.

Bagian Keenam  
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 huruf b meliputi fungsi:
  - a. hunian;
  - b. keagamaan;
  - c. usaha;
  - d. sosial dan budaya; dan
  - e. campuran.
- (2) Ketentuan penetapan Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Suatu Bangunan Gedung ditetapkan memiliki satu fungsi utama apabila fungsi utama tersebut meliputi sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari keseluruhan luas Bangunan Gedung.
  - b. Fungsi utama tersebut dapat didukung oleh fungsi lainnya dengan ketentuan:
    1. luas fungsi lainnya tidak melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari luas keseluruhan Bangunan Gedung;
    2. fungsi lain tersebut merupakan bagian dari pelayanan fungsi utama; dan
    3. fungsi setiap ruang dalam harus sesuai dengan pola tata ruang, peraturan zonasi dan sub zonasi setempat yang diatur dalam RTRW.

Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia meliputi:
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah meliputi:
  - a. bangunan masjid termasuk mushola/surau;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
  - a. bangunan usaha non industri dan/atau pergudangan; dan
  - b. bangunan usaha industri dan/atau pergudangan.

- (4) Bangunan usaha non industri dan/atau perdagangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha meliputi:
- a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
  - b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar, dan mal;
  - c. Bangunan Gedung peternakan, seperti ternak sapi, ternak ayam, sarang burung walet, atau bangunan sejenis lainnya;
  - d. Bangunan perbengkelan dan laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
  - e. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, villa, homestay dan kondotel;
  - f. Bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan; dan
  - g. Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut.
- (5) Bangunan usaha industri dan/atau perdagangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang berupa pengolahan barang/jasa meliputi:
- a. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, gedung produksi/pengolahan; dan
  - b. Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir penunjang kegiatan industri.
- (6) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi:
- a. Bangunan Gedung pendidikan, termasuk pendidikan usia dini, sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, perguruan tinggi, pondok pesantren, pendidikan keagamaan dan sekolah terpadu;
  - b. Bangunan Gedung kebudayaan, termasuk museum, gedung pameran, dan gedung kesenian;
  - c. Bangunan Gedung kesehatan, termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter bersama, rumah sakit, dan laboratorium; dan
  - d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.

- (7) Satu Bangunan Gedung dapat ditetapkan sebagai fungsi campuran apabila memiliki lebih dari satu fungsi dan/atau sub fungsi yang merupakan fungsi utama gabungan dari fungsi hunian, keagamaan, usaha, dan/atau sosial dan budaya.
- (8) Penggabungan fungsi utama sebagaimana dimaksud huruf c memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. Dapat berupa gabungan fungsi hunian dan fungsi usaha, misalnya Bangunan Gedung rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-mal, hotel-mal, atau kombinasi fungsi-fungsi lainnya;
  - b. Fungsi hunian tidak boleh digabung dengan fungsi usaha yang berupa industri, peternakan, dan/atau budidaya hewan; dan
  - c. Fungsi sosial budaya yang berupa rumah sakit tidak boleh digabung dengan fungsi lainnya.
- (9) Yang dimaksud Bangunan Gedung dengan lebih dari satu sub-fungsi adalah apabila Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari sub-fungsi baik dari fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Penggabungan beberapa sub-fungsi dapat berupa:
  - a. gabungan fungsi-fungsi usaha misalnya Bangunan Gedung perkantoran dan Bangunan Gedung perdagangan pada Bangunan Gedung kantor- toko dan gabungan Bangunan Gedung perhotelan dengan Bangunan Gedung perdagangan pada hotel-mal; atau
  - b. penggabungan beberapa sub-fungsi lainnya.
- (10) Bangunan Gedung fungsi campuran dapat berupa:
  - a. beberapa bangunan massa tunggal (*free standing*) dengan fungsi berbeda dan saling terintegrasi pada tapak yang sama; atau
  - b. bangunan massa tunggal dengan beberapa fungsi berbeda yang saling terintegrasi, dapat tersusun secara horizontal (*side by side*) dan/atau vertikal (*duplex, triplex* atau *multiplex*).
- (11) Bangunan Gedung fungsi campuran tidak boleh menyebabkan dampak negatif terhadap pengguna bangunan dan lingkungan di sekitarnya.
- (12) Bangunan Gedung fungsi campuran wajib mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.
- (13) Bangunan Gedung fungsi campuran dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai zonasi sesuai peruntukannya sesuai RTRW dan/atau RDTR.
- (14) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) dikenai sanksi administratif.

- (15) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (14) berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan:
    1. pembangunan;
    2. pemanfaatan; dan
    3. Pembongkaran;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
    1. tahapan pembangunan;
    2. pemanfaatan; dan
    3. Pembongkaran.
  - d. pembekuan:
    1. PBG;
    2. SLF; dan
    3. persetujuan Pembongkaran;
  - e. pencabutan:
    1. PBG;
    2. SLF; dan
    3. persetujuan Pembongkaran;
  - f. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; dan
  - g. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Bagian Ketujuh  
Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 8

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, berisi ketentuan meliputi:
  - a. KDB;
  - b. KLB;
  - c. KDH; dan
  - d. KTB.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pola ruang RTRW Daerah dan fungsi bangunan gedung tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan  
Tata Bangunan

Pasal 9

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, meliputi:
  - a. KBG;
  - b. Garis Sempadan Pagar;
  - c. Garis Sempadan Bangunan;

- d. Garis Sempadan Saluran;
  - e. Garis Sempadan Sungai;
  - f. Garis Sempadan Danai/Waduk/Embung/Mata Air;
  - g. Garis Sempadan Pantai;
  - h. Garis Sempadan Rel Kereta Api;
  - i. GSB terhadap Jaringan Transmisi Tenaga Listrik;
  - j. Jarak Bangunan Gedung dengan Batas Persil;
  - k. Jarak Antar Bangunan Gedung
  - l. ketentuan yang berkaitan dengan tata bangunan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pola ruang RTRW Daerah dan fungsi bangunan gedung sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB III KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Slawi  
pada tanggal 11 Juni 2026

BUPATI TEGAL,

ttd.

ISCHAK MAULANA ROHMAN

Diundangkan di Slawi  
pada tanggal 11 Juni 2026

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEGAL,

ttd.

AMIR MAKHMUD

BERITA DAERAH KABUPATEN TEGAL TAHUN 2026 NOMOR 12

Lampiran  
Peraturan Bupati Tegal Nomor 12 Tahun 2026  
Tentang Intensitas Pemanfaatan Ruang  
dan Ketentuan Tata Bangunan

Peraturan Bupati Tegal Nomor 12 Tahun 2026  
Tentang  
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang  
dan Tata Bangunan

## DAFTAR ISI

### **BAB I Ketentuan Umum**

- I.A. Pengertian
- I.B. Maksud dan Tujuan
- I.C. Dasar Hukum
- I.D. Ruang Lingkup
- I.E. Pola Ruang
- I.F. Lahan Perencanaan
- I.G. Fungsi Bangunan

### **BAB II Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

- II.A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
- II.B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
- II.C. Koefisien Dasar Hijau (KDH)
- II.D. Koefisien Tapak Basement (KTB)

### **BAB III Ketentuan Tata Bangunan**

- III.A. Ketinggian Bangunan Gedung (KBG)
- III.B. Jarak Bebas Bangunan
  - 1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)
    - a. Garis Sempadan Pagar (GSP)
    - b. GSB terhadap Jalan
    - c. GSB terhadap Saluran / Irigasi
    - d. GSB terhadap Sungai
    - e. GSB terhadap Danau/Waduk/Embung/Mata Air
    - f. GSB terhadap Pantai
    - g. GSB terhadap Rel Kereta Api
    - h. GSB terhadap Jaringan Transmisi Tenaga Listrik
      - 1) Jarak Bebas Minimum Vertikal Dari Konduktor
      - 2) Jarak Bebas Minimum Horizontal Dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang Pada Jaringan Transmisi Tenaga Listrik
  - 2. Jarak Bangunan Gedung dengan Batas Persil
  - 3. Jarak Antar Bangunan Gedung

### **BAB IV Penutup**

# **BAB I**

## **Ketentuan Umum**

### **II.A. Pengertian**

1. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu zona yang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) baik di atas maupun di bawah permukaan tanah.
2. Ketentuan tata bangunan adalah ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona/pola ruang untuk menjaga keselamatan, keamanan dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya yang sekurang-kurangnya meliputi Ketinggian Bangunan Gedung (KBG), Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Pagar (GSP), dan Jarak Bebas Bangunan.

Ketentuan tata bangunan dapat memuat tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya

3. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan dapat didetailkan lebih lanjut dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RDTR dan/atau RTBL.

### **II.B. Maksud dan Tujuan**

1. Maksud

Sebagai panduan umum dalam penyelenggaraan kegiatan yang terkait dengan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan dan/atau kawasan sesuai dengan tata ruang.

2. Tujuan

- a. Mewujudkan pemanfaatan ruang dan penataan bangunan yang efektif, tepat guna, dan selaras dengan lingkungannya meliputi fungsi, estetika, lingkungan/ekologi, dan kearifan lokal sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. Mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang andal, aman dan nyaman serta berwawasan lingkungan;
- c. Meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik serta vitalitas ekonomi lingkungan;
- d. Sebagai perwujudan dalam perlindungan lingkungan;
- e. Sebagai instrumen dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang dan pengaturan tata bangunan yang selaras dengan lingkungannya

### **II.C. Dasar Hukum**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
3. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai;

5. Peraturan Menteri PUPR Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
6. Peraturan Menteri PUPR Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
7. Peraturan Menteri PUPR Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan;
8. Peraturan Menteri PUPR Nomor 8/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Jaringan Irigasi;
9. Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau;
10. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 40/M-IND/PER/7/2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri;
11. Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik;
12. Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau;
13. Peraturan Menteri PUPR Nomor 5 Tahun 2023 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Perencanaan Teknis Jalan;
14. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal Tahun 2023-2043;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung;
17. Surat Edaran Direktur Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum Nomor 06/SE/Dr/2011 tentang Petunjuk Teknis Kriteria Lokasi Menara Telekomunikasi.

#### **II.D. Ruang Lingkup**

1. Pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Tata Bangunan pada zona atau pola ruang yang belum memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
2. Pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Tata Bangunan yang belum diatur pada peraturan perundang-undangan di atasnya dan/atau menjadi kewenangan daerah dalam penetapan kebijakan.
3. Dalam hal suatu zona atau pola ruang telah memiliki RDTR, maka ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengikuti ketentuan sesuai dengan RDTR yang telah ditetapkan.
4. Dalam hal terdapat ketentuan yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini selanjutnya menyesuaikan dengan ketentuan perundang-undangan terkait yang masih berlaku.

#### **II.E. Pola Ruang**

##### **1. Kawasan Badan Air**

- a. Kawasan Badan Air adalah air permukaan bumi yang berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
- b. Perwujudan Kawasan Badan Air meliputi :
  - 1) Normalisasi, restorasi, revitalisasi, dan pemeliharaan badan air;
  - 2) Pembangunan, rehabilitasi, peningkatan, operasi, dan pemeliharaan tanggul badan air;
  - 3) Pengelolaan hidrologi dan kualitas badan air;

- 4) Optimalisasi fungsi lindung dan daya dukung wilayah badan air;
  - 5) Pemanfaatan badan air sebagai sumber air baku, kegiatan perikanan dan pariwisata;
  - 6) Penataan lingkungan dan pengendalian kegiatan budidaya pada kawasan di sekitar badan air;
  - 7) Pengembangan jalur hijau melalui penanaman tanaman tahunan pada kawasan di sekitar badan air.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Badan Air
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) Kegiatan pemeliharaan dan konservasi pelestarian badan air;
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Bangunan pengendalian banjir dan pengelolaan air, dengan syarat dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku;
    - b) Pemanfaatan sumber air baku untuk pemenuhan kebutuhan air bersih, air minum, dan/atau irigasi skala besar harus memperhatikan kelestarian lingkungan;
    - c) Kegiatan perikanan tangkap dan perikanan budidaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - d) Pariwisata alam, kegiatan pendidikan, dan penelitian, dengan syarat tidak mengubah bentuk alam, dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang; dan
    - e) Pembangunan sarana dan prasarana dengan syarat tidak merusak fisik dan fungsi kawasan badan air, memperhatikan fungsi, kawasan sekitarnya, dan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan, meliputi:
    - a) Kegiatan yang berpotensi mengurangi luas badan air;
    - b) Kegiatan yang mengakibatkan terjadinya pencemaran badan air;
    - c) Kegiatan yang mengakibatkan terganggunya aliran air di badan sungai dan/atau keruntuhan tebing; dan
    - d) Mendirikan bangunan yang merusak estetika dan fungsi badan air.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Badan Air
- 1) Kegiatan bersifat sangat terbatas hanya untuk kegiatan yang menjaga keberfungsian badan air.
  - 2) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku

## **2. Kawasan Cagar Alam**

- a. Kawasan suaka alam yang karena keadaan alamnya mempunyai kekhasan/keunikan jenis tumbuhan dan/atau keanekaragaman tumbuhan beserta gejala alam dan ekosistemnya yang memerlukan upaya perlindungan dan pelestarian agar keberadaan dan perkembangannya dapat berlangsung secara alami.
- b. Perwujudan Kawasan Cagar Alam meliputi:
  - 1) Pengembangan pengelolaan, peningkatan fungsi, dan pemertahanan luasan cagar alam.
  - 2) Pencegahan, penanggulangan, dan pembatasan kerusakan kawasan cagar alam.
  - 3) Rehabilitasi dan revitalisasi cagar alam yang terdegradasi dengan menggunakan teknologi lingkungan.

- 4) Peningkatan diversifikasi atau keanekaragaman hayati dalam rangka memantapkan fungsi lindung cagar alam.
  - 5) Pengawasan dan pengendalian pemanfaatan kawasan untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan pariwisata.
  - 6) Penguatan kapasitas dan pemberdayaan masyarakat dalam pemeliharaan maupun pemanfaatan cagar alam.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Cagar Alam disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) Melakukan kegiatan untuk keperluan penelitian, ilmu pengetahuan, dan/atau penyelamatan jenis tumbuhan dan satwa yang bersangkutan; dan
    - b) Kegiatan perlindungan, pengamanan dan pelestarian kawasan cagar alam.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan yang mendukung fungsi lindung dan berbasis mitigasi bencana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
    - b) Kegiatan wisata alam dengan tidak mengubah bentang alam; dan
    - c) Pengembangan sistem jaringan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang dapat mengakibatkan perubahan terhadap keutuhan kawasan cagar alam berupa mengurangi, menghilangkan fungsi dan luas kawasan cagar alam.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Cagar Alam disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pariwisata wisata alam diperbolehkan dengan syarat:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kawasan cagar alam sesuai kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Meminimalisir limpasan air hujan dan menyediakan fasilitas resapan air.
    - d) Menyediakan prasarana dan sarana penanggulangan dampak lalu lintas di luar kawasan cagar alam. Diarahkan berkonsep ekowisata.
    - e) Menggunakan material yang tidak menimbulkan dampak negatif pada ekosistem cagar alam.
  - 2) Kegiatan untuk keperluan penelitian, ilmu pengetahuan, dan/atau penyelamatan jenis tumbuhan dan satwa, dengan ketentuan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kawasan cagar alam sesuai kewenangannya.
    - b) Kegiatan diarahkan untuk meneliti serta penyelamatan tumbuhan dan satwa endemik kawasan cagar alam yang bersangkutan.
    - c) Tidak merusak dan tidak mengganggu fungsi kawasan.
    - d) Menggunakan material yang tidak menimbulkan dampak negatif pada ekosistem cagar alam.

### 3. Kawasan Cagar Budaya

- a. Kawasan Cagar Budaya yaitu Kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi.
- b. Perwujudan Kawasan Cagar Budaya meliputi:
  - 1) Pencegahan dan penanggulangan dari kerusakan, kehancuran, dan kemusnahan cagar budaya.
  - 2) Peningkatan potensi nilai, informasi, dan promosi kawasan cagar budaya serta pemanfaatannya.
  - 3) Pendayagunaan kawasan cagar budaya sebagai destinasi wisata dengan memperhatikan konservasi kawasan cagar budaya.
  - 4) Pengendalian kegiatan budi daya pada kawasan cagar budaya dan Kawasan di sekitar bangunan cagar budaya agar tidak mengganggu fungsi lindung kawasan cagar budaya.
  - 5) Peningkatan kapasitas dan pemberdayaan masyarakat dalam upaya pelestarian dan pengelolaan kawasan cagar budaya.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Cagar Budaya disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) Kegiatan adat budaya masyarakat; dan
    - b) Kegiatan pelestarian kawasan cagar budaya.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Pengembangan sistem jaringan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - b) Pemanfaatan cagar budaya berupa kegiatan keagamaan, agama, sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, teknologi, kebudayaan, dan pariwisata dengan syarat tidak merusak kawasan dan benda cagar budaya, tidak mengganggu fungsi kawasan dan kawasan sekitarnya serta mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan, meliputi:
    - a) Kegiatan dan pendirian bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi kawasan cagar budaya; dan
    - b) Kegiatan yang mengganggu kawasan cagar budaya dan adat budaya masyarakat.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Cagar Budaya disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pariwisata seperti pagelaran seni, padepokan, museum, diperbolehkan dengan syarat:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kawasan cagar budaya sesuai kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Tidak merusak kawasan dan benda cagar budaya.
    - d) Meminimalisir limpasan air (zero run off) dan menyediakan fasilitas resapan air.
    - e) Bangunan yang dibangun selaras dengan kawasan cagar budaya yang bersangkutan.
    - f) Desain bangunan diselaraskan dengan kawasan cagar budaya yang bersangkutan.
  - 2) Kegiatan untuk keperluan penelitian, ilmu pengetahuan, dan/atau pelestarian Cagar Budaya, dengan ketentuan:

- a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kawasan cagar budaya sesuai kewenangannya.
  - b) Kegiatan diarahkan untuk meneliti serta mengembangkan kegiatan guna pelestarian cagar budaya
  - c) Tidak merusak dan tidak mengganggu fungsi kawasan.
- 3) Prasarana Pendukung fungsi kawasan sesuai dengan ketentuan :
- a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kawasan cagar budaya sesuai kewenangannya.
  - b) Tidak merusak dan tidak mengganggu fungsi kawasan.
  - c) Desain bangunan diselaraskan dengan kawasan cagar budaya yang bersangkutan.
  - d) Menggunakan material ramah lingkungan yang tidak menimbulkan dampak negatif pada kawasan cagar budaya.

#### **4. Kawasan Hutan Lindung**

- a. Kawasan Hutan Lindung yaitu Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur Tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah.
- b. Perwujudan Kawasan Hutan Lindung meliputi:
  - 1) Pengembangan pengelolaan, peningkatan fungsi, dan pemertahanan luasan kawasan hutan lindung.
  - 2) Pemeliharaan jenis dan kerapatan tanaman hutan yang memiliki fungsi lindung sesuai dengan parameter fisik di kawasan hutan lindung.
  - 3) Pengawasan dan pemantauan secara rutin untuk mencegah, menanggulangi dan membatasi terjadinya kerusakan kawasan hutan lindung.
  - 4) Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan hutan lindung yang terdegradasi.
  - 5) Pengembangan blok penyangga pada kawasan yang berbatasan dengan kawasan hutan lindung.
  - 6) Penguatan kapasitas dan pemberdayaan masyarakat dalam pemeliharaan maupun pemanfaatan kawasan hutan lindung
  - 7) Pengendalian kegiatan budi daya agar tidak mengganggu fungsi lindung kawasan hutan lindung.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Hutan Lindung disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan berupa kegiatan yang berhubungan dengan pelestarian dan peningkatan fungsi hutan lindung.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan wisata alam, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan, dan/atau jasa lingkungan tanpa merubah bentang alam, tidak merusak fungsi kawasan hutan lindung dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - b) Pengembangan prasarana dan sarana untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - c) Penyediaan jalur evakuasi bencana dan ruang evakuasi bencana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- d) Pemanfaatan hutan untuk kegiatan pembangunan diluar kegiatan kehutanan untuk kegiatan yang mempunyai tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan pada kawasan hutan lindung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta dengan memperhatikan batasan luas dan jangka waktu tertentu serta kelestarian lingkungan.
- 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan, meliputi:
    - a) Kegiatan yang mengganggu bentang alam, kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian lingkungan hidup; dan
    - b) Kegiatan yang mengurangi luas dan tutupan vegetasi.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Hutan Lindung disusun dengan ketentuan:
- 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan :
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kehutanan sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Tidak mengubah kenampakan bentang alam hutan lindung.
    - d) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
    - e) Meminimalisir limpasan air (zero run off) dan menyediakan fasilitas resapan air.
  - 2) Untuk kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Menyediakan prasarana dan sarana penanggulangan dampak lingkungan dan lalu lintas di luar kawasan hutan lindung.
    - b) Diarahkan berkonsep ekowisata atau sesuai dengan potensi kawasan eksisting.
  - 3) Untuk kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan pelestarian flora dan fauna.
  - 4) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
    - b) Jalan untuk kegiatan evakuasi bencana diarahkan supaya aman dan efisien.
    - c) Letak ruang evakuasi bencana diarahkan pada lokasi yang aman.
    - d) Bangunan ruang evakuasi bencana diarahkan untuk bangunan semi permanen yang aman dengan sistem knockdown dan dapat dipindahkan dengan cepat dan mudah.
  - 5) Kegiatan pembangunan diluar kegiatan kehutanan untuk kegiatan yang mempunyai tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan pada kawasan hutan lindung dapat dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan batasan luas dan jangka waktu untuk menjaga kelestarian lingkungan sesuai rekomendasi dari instansi yang berwenang.

## 5. Kawasan Hutan Produksi Tetap

- a. Kawasan Hutan Produksi Tetap yaitu Kawasan Hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai di bawah 125 (seratus dua puluh lima) di luar Kawasan Hutan Lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.
- b. Perwujudan Kawasan Hutan Produksi Tetap meliputi:
  - 1) Pencegahan, penanggulangan, dan pembatasan kerusakan kawasan hutan produksi tetap.
  - 2) Pembangunan, pengembangan, dan pemeliharaan sarana dan prasarana penunjang untuk peningkatan nilai tambah produksi hasil hutan.
  - 3) Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan hutan produksi tetap yang terdegradasi.
  - 4) Monitoring dan evaluasi pemanfaatan kawasan hutan dan pengendalian pemanfaatan kawasan hutan produksi tetap.
  - 5) Peningkatan diversifikasi atau keanekaragaman hayati.
  - 6) Pengembangan blok penyangga pada kawasan yang berbatasan dengan kawasan hutan produksi tetap.
  - 7) Pembinaan dan penyuluhan masyarakat dalam upaya pelestarian dan pengelolaan kawasan hutan produksi tetap.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Hutan Produksi Tetap disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pengembangan hutan secara berkelanjutan; dan
    - b) Kegiatan reboisasi dan rehabilitasi kawasan hutan produksi terbatas.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan wisata alam dengan tidak mengurangi fungsi kawasan dan tidak mengubah bentang alam;
    - b) Pemanfaatan hasil hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait; dan
    - c) Kegiatan pembangunan di luar kegiatan kehutanan untuk kegiatan yang mempunyai tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang mengganggu bentang alam, kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian lingkungan hidup.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Hutan Produksi Tetap disusun dengan ketentuan:
  - 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kehutanan sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Tidak mengubah kenampakan bentang alam kawasan hutan.
    - d) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi sesuai dengan kewenangannya.

- e) Meminimalisir limpasan air (zero run off) dan menyediakan fasilitas resapan air.
  - f) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan.
- 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Menyediakan prasarana dan sarana penanggulangan dampak lalu lintas di luar kawasan hutan lindung.
    - b) Diarahkan berkonsep ekowisata atau sesuai dengan potensi kawasan eksisting.
  - 3) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan komoditas hutan yang bersangkutan.
  - 4) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Kegiatan pengolahan hasil endemik kawasan hutan produksi tetap yang bersangkutan.
  - 5) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan :
    - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
    - b) Jalan untuk kegiatan evakuasi bencana diarahkan supaya aman dan efisien.
    - c) Letak ruang evakuasi bencana diarahkan pada lokasi yang aman.
    - d) Bangunan ruang evakuasi bencana diarahkan untuk bangunan semi permanen yang aman dengan sistem knockdown dan dapat dipindahkan dengan cepat dan mudah.
  - 6) Kegiatan pembangunan di luar kegiatan kehutanan untuk kegiatan yang mempunyai tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan pada kawasan hutan produksi tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta dengan memperhatikan batasan luas dan jangka waktu tertentu serta kelestarian lingkungan dan mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kehutanan sesuai dengan kewenangannya.
  - 7) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **6. Kawasan Hutan Produksi Terbatas**

- a. Kawasan Hutan Produksi Terbatas yaitu Kawasan Hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai antara 125 (seratus dua puluh lima) sampai dengan 174 (seratus tujuh puluh empat) di luar Kawasan Hutan Lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.
- b. Perwujudan Kawasan Hutan Produksi Terbatas meliputi:
  - 1) Pencegahan, penanggulangan, dan pembatasan kerusakan kawasan hutan produksi terbatas.
  - 2) Pembangunan, pengembangan, dan pemeliharaan sarana dan prasarana penunjang untuk peningkatan nilai tambah produksi hasil hutan.
  - 3) Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan hutan produksi terbatas yang terdegradasi.

- 4) Monitoring dan evaluasi pemanfaatan kawasan hutan dan pengendalian pemanfaatan kawasan hutan produksi terbatas.
  - 5) Peningkatan diversifikasi atau keanekaragaman hayati.
  - 6) Pengembangan blok penyangga pada kawasan yang berbatasan dengan kawasan hutan produksi terbatas.
  - 7) Pembinaan dan penyuluhan masyarakat dalam upaya pelestarian dan pengelolaan kawasan hutan produksi terbatas.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Hutan Produksi Terbatas disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pengembangan hutan secara berkelanjutan; dan
    - b) Kegiatan reboisasi dan rehabilitasi kawasan hutan produksi terbatas.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan wisata alam dengan tidak mengurangi fungsi kawasan dan tidak mengubah bentang alam;
    - b) Pemanfaatan hasil hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait; dan
    - c) Kegiatan pembangunan di luar kegiatan kehutanan untuk kegiatan yang mempunyai tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang mengganggu bentang alam, kesuburan dan keawetan tanah, fungsi hidrologi, kelestarian flora dan fauna, serta kelestarian lingkungan hidup.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Hutan Produksi Terbatas disusun dengan ketentuan:
- 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kehutanan sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Tidak mengubah kenampakan bentang alam kawasan hutan.
    - d) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
    - e) Meminimalisir limpasan air (zero run off) dan menyediakan fasilitas resapan air.
    - f) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan.
  - 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Menyediakan prasarana dan sarana penanggulangan dampak lalu lintas di luar kawasan hutan lindung.
    - b) Diarahkan berkonsep ekowisata atau sesuai dengan potensi kawasan eksisting.
  - 3) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan komoditas hutan yang bersangkutan.

- 4) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
  - a) Kegiatan pengolahan hasil endemik kawasan hutan produksi terbatas yang bersangkutan.
- 5) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
  - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
  - b) Jalan untuk kegiatan evakuasi bencana diarahkan supaya aman dan efisien.
  - c) Letak ruang evakuasi bencana diarahkan pada lokasi yang aman.
  - d) Bangunan ruang evakuasi bencana diarahkan untuk bangunan semi permanen yang aman dengan sistem *knockdown* dan dapat dipindahkan dengan cepat dan mudah.
- 6) Kegiatan pembangunan di luar kegiatan kehutanan untuk kegiatan yang mempunyai tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan pada kawasan hutan produksi terbatas dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta dengan memperhatikan batasan luas dan jangka waktu tertentu serta kelestarian lingkungan dan mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang membidangi kehutanan sesuai dengan kewenangannya.
- 7) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **7. Kawasan Tanaman Pangan**

- a. Kawasan Tanaman Pangan yaitu Kawasan lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
- b. Perwujudan Kawasan Tanaman Pangan meliputi:
  - 1) Perencanaan pengembangan prasarana kawasan dan komoditas pertanian.
  - 2) Pengembangan sentra pertanian pangan berkelanjutan berbasis agroindustri dan agrowisata.
  - 3) Peningkatan produktivitas kawasan tanaman pangan melalui usaha diversifikasi, intensifikasi, ekstensifikasi pertanian, dan penerapan teknologi pertanian.
  - 4) Pengembangan, penataan, dan pengendalian pertanian terpadu yang terintegrasi dengan kegiatan perkebunan, peternakan dan perikanan.
  - 5) Pengembangan dan pemeliharaan sistem jaringan irigasi terpadu yang memadai di kawasan tanaman pangan.
  - 6) Pembangunan, rehabilitasi, dan pemeliharaan sarana dan prasarana pertanian.
  - 7) Penelitian dan pengembangan pertanian.
  - 8) Pengendalian alih fungsi kawasan pertanian pangan berkelanjutan.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Tanaman Pangan disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pemantapan lahan sawah dan upaya peningkatan produktivitas tanaman pangan yang sifatnya mendukung kawasan tanaman pangan;

- b) Kegiatan pelestarian sumber daya air; dan
  - c) Pengembangan teknik konservasi lahan pertanian yang bersifat ramah lingkungan dan berkelanjutan.
- 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
- a) Pengembangan sarana dan prasarana pendukung kegiatan pertanian dengan syarat tidak mengubah status tanah pertanian, memperhatikan daya dukung kawasan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
  - b) Kegiatan industri pengolahan hasil pertanian dengan syarat tidak mengubah status tanah pertanian, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
  - c) Kegiatan agrowisata, dengan syarat tanpa mengurangi luas kawasan tanaman pangan, tidak mengubah status tanah pertanian, dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
  - d) Kegiatan perkebunan dan hortikultura dengan tidak mengubah status kawasan tanaman pangan;
  - e) Kegiatan perikanan dan peternakan dengan kriteria dan skala tertentu, dengan syarat tidak mengubah status tanah pertanian, tidak berada pada lahan produktif dan beririgasi teknis dan mendapat pertimbangan teknis dari instansi yang berwenang;
  - f) Pengembangan sistem jaringan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
  - g) Diperbolehkan terbatas untuk rumah tinggal tunggal yang sudah ada sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, dengan syarat tidak menambah luasan dan telah mendapatkan izin dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait;
  - h) Diperbolehkan bersyarat kegiatan budi daya lainnya pada kawasan tanaman pangan yang tidak produktif dan tidak beririgasi teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  - i) Kegiatan pertambangan dan energi yang mendapat izin dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - j) Alih fungsi kawasan tanaman pangan menjadi lahan budi daya nonpertanian dengan syarat hanya untuk kepentingan umum serta penanganan bencana yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa pengembangan kegiatan yang berpotensi mengganggu fungsi kawasan tanaman pangan yang produktif dan beririgasi teknis.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Tanaman Pangan disusun dengan ketentuan:
- 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Menyediakan lahan pengganti terhadap LP2B yang dialihfungsikan.

- d) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
  - e) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - f) Untuk bangunan tempat ibadah perlu mendapatkan persetujuan dari instansi/lembaga yang membidangi tentang kerukunan umat beragama.
- 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Untuk wisata yang ada kegiatan pembangunan fisik / pengurangan, maka pembangunan fisik / pengurangan tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - b) Diarahkan berkonsep ekowisata atau sesuai dengan potensi kawasan eksisting.
    - c) Tidak melakukan alih fungsi lahan.
  - 3) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan pelestarian komoditas kawasan tanaman pangan yang bersangkutan.
    - b) Melakukan kajian dampak terhadap alih fungsi lahan dan strategi untuk menanggulangi dampak berkurangnya tutupan lahan.
    - c) Melakukan kajian kelayakan strategis.
    - d) Menyusun rencana alih fungsi lahan.
    - e) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 4) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Kegiatan pengolahan hasil endemik kawasan tanaman pangan yang bersangkutan.
    - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 5) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin dari instansi yang berwenang.
    - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 6) Rumah tinggal tunggal, sesuai dengan ketentuan :
    - a) Telah berdiri sebelum Peraturan Bupati ini ditetapkan.
    - b) Tidak menambah luasan bangunan.
    - c) Telah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan / Persetujuan Bangunan Gedung.
    - d) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
  - 7) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **8. Kawasan Hortikultura**

- a. Kawasan Hortikultura yaitu Kawasan lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman hortikultura secara monokultur maupun tumpang sari.
- b. Perwujudan Kawasan Hortikultura meliputi:
  - 1) Pengembangan sentra pertanian hortikultura berbasis agropolitan.
  - 2) Pengembangan dan pemeliharaan sistem jaringan irigasi yang memadai di hortikultura.

- 3) Pengembangan kegiatan agroindustri, agrobisnis, dan agrowisata.
  - 4) Peningkatan produktivitas pertanian hortikultura melalui intensifikasi dan ekstensifikasi lahan serta penerapan teknologi pertanian.
  - 5) Penyediaan, pengembangan, dan pemeliharaan sarana dan prasarana penunjang Kawasan Hortikultura.
  - 6) Penelitian dan pengembangan pertanian hortikultura.
  - 7) Pengendalian alih fungsi lahan pada kawasan hortikultura.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Hortikultura disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pemantapan lahan sawah dan upaya peningkatan produktivitas tanaman hortikultura yang sifatnya mendukung Kawasan Hortikultura;
    - b) Kegiatan pelestarian sumber daya air; dan
    - c) Pengembangan teknik konservasi lahan pertanian yang bersifat ramah lingkungan dan berkelanjutan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Pengembangan sarana dan prasarana pendukung pertanian Hortikultura dengan syarat tidak mengubah status tanah pertanian, memperhatikan daya dukung Kawasan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - b) Kegiatan industri pengolahan hasil pertanian dengan syarat tidak mengubah status tanah pertanian, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - c) Kegiatan agrowisata, dengan syarat tanpa mengurangi luas Kawasan Hortikultura, tidak mengubah status tanah pertanian dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - d) Kegiatan pertanian tanaman pangan dan perkebunan dengan tidak mengubah status Kawasan Hortikultura;
    - e) Kegiatan perikanan dan peternakan dengan kriteria dan skala tertentu, dengan syarat tidak mengubah status tanah pertanian, tidak berada pada lahan produktif dan beririgasi teknis dan mendapat pertimbangan teknis dari instansi yang berwenang;
    - f) Pengembangan sistem jaringan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - g) Diperbolehkan terbatas untuk rumah tinggal tunggal yang sudah ada sebelum peraturan daerah ini ditetapkan, dengan syarat tidak menambah luasan dan telah mendapatkan izin dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait; dan
    - h) Alih fungsi Kawasan Hortikultura menjadi lahan budi daya non pertanian dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan dalam hal terjadi bencana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa pengembangan kegiatan yang berpotensi mengganggu fungsi kawasan tanaman pangan yang produktif dan beririgasi teknis.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Hortikultura disusun dengan ketentuan:
- 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.

- b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
  - c) Tidak mengurangi target produksi komoditas hortikultura daerah.
  - d) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
  - e) Tidak berada di area yang memiliki kesuburan tanah yang sangat baik ditentukan setelah menumpang-tindihkan (overlay) lokasi dengan Peta Zona Agro-Ekologi (AEZ) Daerah.
  - f) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
  - g) Meminimalisir limpasan air (zero run off) dan menyediakan fasilitas resapan air.
  - h) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - i) Untuk bangunan tempat ibadah perlu mendapatkan persetujuan dari instansi/lembaga yang membidangi tentang kerukunan umat beragama.
- 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
- a) Untuk wisata yang ada kegiatan pembangunan fisik / pengurangan, maka pembangunan fisik / pengurangan tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
  - b) Diarahkan berkonsep ekowisata.
  - c) Tidak melakukan alih fungsi lahan.
  - d) Tidak mengubah status tanah pertanian.
- 3) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
- a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan pelestarian komoditas kawasan hortikultura yang bersangkutan.
  - b) Melakukan kajian dampak terhadap alih fungsi lahan dan strategi untuk menanggulangi dampak berkurangnya tutupan lahan.
  - c) Melakukan kajian kelayakan strategis.
  - d) Menyusun rencana alih fungsi lahan.
  - e) Tidak mengubah status tanah pertanian.
- 4) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
- a) Kegiatan pengolahan hasil endemik kawasan hortikultura yang bersangkutan.
  - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
- 5) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
- a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
  - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
- 6) Rumah tinggal tunggal, sesuai dengan ketentuan :
- a) Telah berdiri sebelum Peraturan Bupati ini ditetapkan.
  - b) Tidak menambah luasan bangunan.
  - c) Telah mendapatkan IMB/PBG
  - d) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
- 7) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 8) Alih fungsi Kawasan Perkebunan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan dalam hal terjadi bencana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **9. Kawasan Perkebunan Rakyat**

- a. Kawasan Perkebunan Rakyat yaitu hutan rakyat yaitu hutan yang dimiliki oleh rakyat dengan luas minimal 0,25 (nol koma dua lima) hektare, penutupan tajuk tanaman berkayu atau jenis lainnya lebih dari 50% (lima puluh persen) atau jumlah tanaman pada tahun pertama minimal 500 (lima ratus) tanaman tiap hektare.
- b. Perwujudan Kawasan Perkebunan Rakyat meliputi:
  - 1) Penyusunan masterplan pengembangan prasarana, sarana, kawasan dan komoditas perkebunan.
  - 2) Pengembangan sentra perkebunan berbasis bisnis.
  - 3) Pembangunan, rehabilitasi, dan pemeliharaan sarana prasarana dan teknologi lingkungan pendukung kawasan perkebunan.
  - 4) Pengembangan kawasan perkebunan rakyat yang terintegrasi dengan kegiatan peternakan.
  - 5) Rehabilitasi dan revitalisasi kawasan perkebunan rakyat yang terdegradasi.
  - 6) Peningkatan produktivitas perkebunan.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Perkebunan Rakyat disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan yang mendukung pengembangan kawasan perkebunan rakyat;
    - b) Kegiatan yang meningkatkan produktivitas kawasan perkebunan rakyat; dan
    - c) Kegiatan pemanfaatan hasil perkebunan rakyat.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan budi daya dengan syarat tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kawasan perkebunan rakyat;
    - b) Pendirian bangunan untuk menunjang kegiatan pemanfaatan hasil perkebunan rakyat;
    - c) Pengembangan sarana dan prasarana pendukung pengembangan perkebunan dengan memperhatikan daya dukung kawasan;
    - d) Kegiatan pariwisata dengan tetap memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup serta mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - e) Kegiatan peternakan dan perikanan yang mendapat izin dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - f) Kegiatan pertambangan dan energi yang mendapat izin dari instansi yang berwenang dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang menimbulkan kerusakan kawasan perkebunan rakyat.

- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Perkebunan Rakyat disusun dengan ketentuan:
- 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Tidak mengurangi target produksi komoditas perkebunan daerah.
    - d) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - e) Tidak berada di area yang memiliki kesuburan tanah yang sangat baik ditentukan setelah menumpang-tindihkan (overlay) lokasi dengan Peta Zona Agro-Ekologi (AEZ) Daerah.
    - f) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
    - g) Meminimalisir limpasan air (zero run off) dan menyediakan fasilitas resapan air.
    - h) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
    - i) Untuk bangunan tempat ibadah perlu mendapatkan persetujuan dari instansi/lembaga yang membidangi tentang kerukunan umat beragama.
  - 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Untuk wisata yang ada kegiatan pembangunan fisik / pengurangan, maka pembangunan fisik / pengurangan tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - b) Diarahkan berkonsep ekowisata.
    - c) Tidak melakukan alih fungsi lahan.
    - d) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 3) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan pelestarian komoditas kawasan perkebunan.
    - b) Melakukan kajian dampak terhadap alih fungsi lahan dan strategi untuk menanggulangi dampak berkurangnya tutupan lahan.
    - c) Melakukan kajian kelayakan strategis.
    - d) Menyusun rencana alih fungsi lahan.
    - e) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 4) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Kegiatan pengolahan hasil endemik kawasan perkebunan yang bersangkutan.
    - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 5) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
    - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 6) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 7) Alih fungsi Kawasan Perkebunan rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan dalam hal terjadi bencana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 10. Kawasan Perikanan Budidaya

- a. Kawasan Perikanan Budidaya yaitu Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk budi daya ikan atas dasar potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan kondisi lingkungan serta kondisi prasarana sarana umum yang ada.
- b. Perwujudan Kawasan Perikanan Budidaya meliputi:
  - 1) Pengembangan agribisnis perikanan di kawasan perikanan budi daya.
  - 2) Pengembangan dan peningkatan produktivitas komoditas perikanan unggulan yaitu perikanan budi daya air tawar dan perikanan budi daya tambak di kawasan perikanan.
  - 3) Pengembangan sistem pengolahan hasil perikanan.
  - 4) Pengendalian baku mutu perairan kawasan perikanan budi daya.
  - 5) Pengembangan sarana dan prasarana pendukung kawasan perikanan budi daya.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Perikanan Budidaya disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan perikanan budi daya;
    - b) Kegiatan penanaman hutan mangrove;
    - c) Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau; dan
    - d) Kegiatan pertahanan dan keamanan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan industri hasil perikanan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak mengganggu fungsi kawasan;
    - b) Kegiatan penelitian dan pendidikan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak mengganggu fungsi kawasan;
    - c) Kegiatan wisata alam yang berbasis ekowisata yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak mengganggu fungsi kawasan; dan
    - d) Kegiatan pengembangan sistem jaringan prasarana yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang mengganggu keseimbangan daya dukung lingkungan dan mengganggu fungsi kawasan perikanan budi daya.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Perikanan Budidaya disusun dengan ketentuan:
  - 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
    - c) Tidak mempengaruhi target produksi perikanan daerah.
    - d) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - e) Tidak berada di area yang memiliki produksi perikanan yang sangat baik ditentukan setelah menumpang-tindihkan (overlay) lokasi dengan peta produksi perikanan daerah.

- f) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
  - g) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - h) Untuk bangunan tempat ibadah perlu mendapatkan persetujuan dari instansi/lembaga yang membidangi tentang kerukunan umat beragama.
- 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Untuk wisata yang ada kegiatan pembangunan fisik / pengurangan, maka pembangunan fisik / pengurangan tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - b) Diarahkan berkonsep ekowisata.
  - 3) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan pelestarian komoditas kawasan perikanan budi daya yang bersangkutan.
  - 4) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Kegiatan pengolahan hasil endemik kawasan perikanan budi daya yang bersangkutan.
  - 5) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
    - b) Tidak mengubah status tanah pertanian.
  - 6) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 7) Alih fungsi Kawasan Perikanan Budi Daya dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan dalam hal terjadi bencana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **11. Kawasan Pertambangan**

- a. Kawasan Pertambangan yaitu Kawasan pada permukaan tanah dan/atau dibawah permukaan tanah yang direncanakan sebagai kegiatan hilir pertambangan minyak dan gas bumi dan/atau kegiatan operasi produksi pertambangan mineral dan batubara serta Kawasan panas bumi dan Kawasan pembangkitan tenaga listrik.
- b. Perwujudan Kawasan Pertambangan meliputi:
  - 1) Pengelolaan kawasan peruntukan pertambangan batuan secara berkelanjutan.
  - 2) Pengawasan dan pengendalian terhadap kegiatan pertambangan.
  - 3) Rehabilitasi dan reklamasi lingkungan pasca kegiatan pertambangan di kawasan peruntukan pertambangan batuan.
  - 4) Perlindungan terhadap kawasan sekitar kawasan peruntukan pertambangan batuan.
  - 5) Pembangunan, rehabilitasi, peningkatan, dan pemeliharaan sarana dan prasarana penunjang kegiatan pertambangan.
  - 6) Penyusunan kajian, penelitian, dan pengembangan potensi pertambangan.

- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Pertambangan disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan peruntukan pertambangan batuan;
    - b) Kegiatan pemulihan bentang alam setelah kegiatan penambangan agar dapat digunakan kembali bagi kegiatan lain; dan
    - c) Kegiatan reklamasi di kawasan bekas penambangan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan Penambangan dengan;
      - i. Mendapat izin usaha pertambangan;
      - ii. Teknik penambangan ramah lingkungan (green mining);
      - iii. Menjaga sarana dan prasarana di sekitar Kawasan peruntukan pertambangan;
      - iv. Memperhitungkan keseimbangan antara biaya dan manfaat serta keseimbangan antara risiko dan manfaat;
      - v. Mempertimbangkan potensi bahan tambang, kondisi geologi, geohidrologi, dan kemampuan daya dukung lingkungan dalam kaitannya dengan kelestarian lingkungan;
      - vi. Harus menyimpan dan mengamankan tanah atas untuk keperluan rehabilitasi lahan bekas penambangan;
      - vii. Kegiatan pertambangan dengan memiliki persetujuan lingkungan; dan
      - viii. Melakukan pengelolaan lingkungan selama dan setelah berakhirnya kegiatan penambangan
    - b) Kegiatan pada kawasan yang teridentifikasi keterdapatan minyak dan gas bumi yang bernilai ekonomi tinggi, sementara lahan pada bagian atas potensi minyak dan gas bumi tersebut merupakan kawasan lindung atau kawasan budi daya sawah yang tidak boleh alih fungsi, atau kawasan permukiman, maka pengeboran eksplorasi dan/atau eksploitasi minyak dan gas bumi dapat dilaksanakan, namun harus disertai dengan persetujuan lingkungan;
    - c) Penambangan pasir atau pasir batu di dalam badan sungai dengan hanya diperbolehkan pada ruas-ruas tertentu yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - d) Kegiatan industri pengolahan hasil pertambangan terpadu dengan bahan baku pertambangan sepanjang tidak mengubah fungsi zonasi utama;
    - e) Kegiatan mendirikan bangunan sebagai penunjang kegiatan pertambangan dengan syarat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan
    - f) Pengembangan sistem jaringan prasarana untuk mendukung kawasan pertambangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
    - g) Diperbolehkan bersyarat kegiatan pencampuran kegiatan penambangan dengan fungsi kawasan lain sepanjang mendukung dan/atau tidak mengubah fungsi utama kawasan; dan
    - h) Alih fungsi kawasan pertambangan dan energi untuk pertahanan dan keamanan, kepentingan umum, proyek strategis nasional dan/atau karena bencana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  - a) Kegiatan usaha pertambangan tanpa izin dari instansi/pejabat yang berwenang;
  - b) Kegiatan pertambangan di lokasi yang menimbulkan rawan longsor serta merusak sarana lingkungan permukiman dan sistem jaringan prasarana yang telah ada;
  - c) Kegiatan penambangan batuan di perbukitan yang di bawahnya terdapat mata air penting;
  - d) Kegiatan penambangan di dalam kawasan lindung;
  - e) Pengambilan material tambang yang dapat menimbulkan bencana di kawasan sekitarnya;
  - f) Kegiatan penambangan di kawasan rawan bencana dengan tingkat kerentanan tinggi; dan
  - g) Kegiatan pertambangan atau pemanfaatan ruang lainnya yang dapat mengganggu fungsi kawasan lindung atau fungsi budi daya lainnya di sekitar kawasan pertambangan.
  
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Pertambangan disusun dengan ketentuan:
  - 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - c) Tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar baik langsung maupun tidak langsung serta telah mendapatkan izin dari instansi yang membidangi lingkungan hidup sesuai dengan kewenangannya.
    - d) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
    - e) Untuk bangunan tempat ibadah perlu mendapatkan persetujuan dari instansi/lembaga yang membidangi tentang kerukunan umat beragama.
  - 2) Kegiatan pariwisata selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, juga perlu memenuhi syarat:
    - a) Kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan pengelolaan komoditas kawasan pertambangan yang bersangkutan.
  - 3) Kegiatan pengolahan komoditi selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Kegiatan pengolahan hasil tambang kawasan pertambangan yang bersangkutan.
  - 4) Prasarana Pendukung fungsi kawasan selain yang disyaratkan pada poin 1) di atas, sesuai dengan ketentuan:
    - a) Pemanfaatan Sumber Daya Alam (air tanah, mata air, dan SDA lainnya) perlu mendapatkan izin/rekomendasi dari instansi yang berwenang.
  - 5) Kegiatan kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - 6) Alih fungsi Kawasan Pertambangan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan dalam hal terjadi bencana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 7) Syarat jarak minimum kegiatan pertambangan batuan dengan kawasan permukiman, fasilitas umum, jembatan dan sempadan sungai meliputi:

- a) Kawasan permukiman dan fasilitas umum dengan jarak minimal 100 mter, dengan mempertimbangkan jangkauan dampak lingkungan.
- b) Dari jembatan dengan jarak minimal 50 meter.
- c) Dari sempadan sungai dengan jarak minimal 25 meter, dengan mempertimbangkan morfologi sungai.

## **12. Badan Jalan**

- a. Bagian jalan yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan jalur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.
- b. Perwujudan Badan Jalan meliputi:
  - 1) Operasional dan pemeliharaan jalan;
  - 2) Peningkatan kapasitas jalan;
  - 3) Pengembangan prasarana dan utilitas jalan; dan
  - 4) Pengembangan penghijauan sekitar badan jalan.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Badan Jalan disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Pengembangan prasarana pelengkap jalan; dan
    - b) Pengembangan ruang terbuka hijau di sisi badan jalan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat berupa pengembangan sistem jaringan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan pemanfaatan ruang yang memanfaatkan ruang milik jalan dan ruang pengawasan jalan yang mengakibatkan terganggunya fungsi sistem jaringan jalan
- d. Ketentuan Lain Zonasi Badan Jalan disusun dengan ketentuan:
  - 1) Seluruh kegiatan ketentuan lain, diharuskan:
    - a) Mendapatkan persetujuan dari instansi atau lembaga yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Tidak berada pada lahan yang beroverlay dengan LP2B.
    - c) Memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 2) Bangunan Pelengkap Jalan adalah bangunan untuk mendukung fungsi dan keamanan konstruksi jalan yang dibangun sesuai dengan persyaratan teknis yang berfungsi sebagai:
    - a) Jalur lalu lintas, berupa:
      - jembatan;
      - lintas atas;
      - lintas bawah;
      - terowongan; dan
      - jalan layang
    - b) Pendukung konstruksi jalan, berupa:
      - saluran tepi Jalan;
      - gorong-gorong; dan
      - dinding penahan tanah
    - c) Fasilitas lalu lintas dan fasilitas pendukung pengguna jalan, berupa:
      - gerbang tol;
      - jembatan penyeberangan pejalan kaki;
      - terowongan penyeberangan pejalan kaki;

- pulau Jalan;
  - trotoar;
  - tempat parkir (sementara). Untuk Jalan Arteri Primer dan/atau Kolektor Primer tempat parkir harus berada di luar badan Jalan;
  - teluk bus; dan
  - jalur penghentian darurat
- 3) RTH dapat disediakan dengan penempatan tanaman antara 20–30% dari ruang milik jalan (rumija) sesuai dengan klas jalan serta memperhatikan visibilitas jalan. Untuk menentukan pemilihan jenis tanaman, perlu memperhatikan 2 (dua) hal, yaitu fungsi tanaman dan persyaratan penempatannya. Disarankan agar dipilih jenis tanaman khas daerah setempat, yang disukai oleh burung-burung, serta tingkat evapotranspirasi rendah. RTH pada jalan dapat ditempatkan pada :
- Pulau jalan dan median jalan;
  - Jalur pejalan kaki
  - Ruang dibawah jalan layang
- 4) Pengembangan sistem jaringan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **13. Kawasan Pertahanan dan Keamanan**

- a. Kawasan Pertahanan dan Keamanan yaitu Kawasan yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat latihan, kodim, koramil, dan sebagainya.
- b. Perwujudan Kawasan Pertahanan dan Keamanan meliputi:
- 1) Penataan dan pengelolaan kawasan pertahanan dan keamanan;
  - 2) Pengendalian perkembangan kegiatan di sekitar kawasan pertahanan dan keamanan; dan
  - 3) Pengembangan dan peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas kawasan pertahanan dan keamanan.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Pertahanan dan Keamanan disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Pengembangan ruang terbuka hijau; dan
    - b) Kegiatan operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan pertahanan dan keamanan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan perdagangan dan jasa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - b) Pendirian bangunan untuk menunjang fungsi kawasan pertahanan dan keamanan; dan
    - c) Pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan budi daya yang mengganggu fungsi kawasan pertahanan dan keamanan.

- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Pertahanan dan Keamanan disusun dengan ketentuan:
- 1) Tidak diperkenankan adanya kegiatan industri dan/atau pergudangan kecuali industri mikro yang tidak mengganggu fungsi utama kawasan.
  - 2) Pada lokasi bangunan yang terletak pada daerah yang memiliki kontur atau kemiringan lahan tertentu, harus direncanakan sesuai dengan daya dukung tanah dan mempertimbangkan dampak limpasan air hujan.
  - 3) Untuk bangunan dengan Jumlah lantai 3 lantai atau lebih tidak diperkenankan dibangun pada lokasi yang berupa tebing/lereng dengan kemiringan lebih dari 20%. Sedangkan untuk bangunan dengan jumlah lantai 1-2 lantai dapat dibangun pada tingkat kecuraman tebing/lereng dengan syarat tidak mengubah bentang alam dan dilakukan perencanaan oleh tenaga ahli / perencana bersertifikat.
  - 4) Sebagian atau seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dapat digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pertahanan negara, baik pada masa damai maupun dalam keadaan perang. Pada masa damai wilayah dimaksud digunakan untuk kepentingan pembangunan dan pembinaan kemampuan pertahanan sebagai perwujudan daya tangkal bangsa. Sementara dalam keadaan perang wilayah dimaksud digunakan sebagai Wilayah Pertahanan untuk kepentingan perang. Wilayah Pertahanan sebagaimana dimaksud, terdiri atas:
    - a) Pangkalan militer atau kesatrian
    - b) Instalasi militer.
    - c) Daerah uji coba peralatan dan persenjataan militer.
    - d) Daerah penyimpanan barang eksplosif dan berbahaya lainnya.
    - e) Daerah disposal amunisi dan peralatan pertahanan berbahaya lainnya.
    - f) Obyek vital nasional yang bersifat strategis; dan/atau Kepentingan pertahanan udara.
    - g) Kegiatan perkantoran, pelatihan, barak/mess, gudang peralatan atau amunisi, istana negara, mako, lanal, dermaga, bandara, dan bangunan atau prasarana lain yang menurut undang-undang merupakan bagian dari unsur Pertahanan dan Keamanan.
  - 5) Diperbolehkan adanya kegiatan perdagangan dan jasa termasuk kegiatan penunjang lainnya seperti keagamaan, sosial budaya, dan hunian masyarakat dengan syarat:
    - a) Untuk kegiatan milik pemerintah, dapat dibangun pada wilayah yang sesuai dengan kewenangannya.
    - b) Untuk kegiatan milik swasta / perorangan, harus dibangun pada lahan yang dikuasai sendiri dengan memperhatikan:
      - Jenis kegiatan tidak menimbulkan gangguan terhadap bangunan pertahanan dan keamanan
      - Kegiatan tidak berpotensi menimbulkan bahaya baik bagi pelaku kegiatan perdagangan dan jasa maupun pengguna lain dalam kawasan pertahanan dan keamanan. Misalnya tidak diperkenankan melakukan kegiatan diarea latihan tembak, area dengan tingkat keamanan/ kerahasiaan tinggi dan sejenisnya.

#### 14. Kawasan Pariwisata

- a. Kawasan Pariwisata yaitu Kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
- b. Perwujudan Kawasan Pariwisata meliputi:
  - 1) Perencanaan, pengembangan, dan pengelolaan daya tarik dan destinasi pariwisata;
  - 2) Pengembangan kawasan unggulan, andalan, potensi, dan pengembangan pariwisata;
  - 3) Penyusunan masterplan kawasan pariwisata unggulan, andalan dan potensial pengembangan pariwisata;
  - 4) Mensinergikan kegiatan lainnya yang memiliki potensi sebagai daya tarik pariwisata dan mendukung kegiatan pariwisata;
  - 5) Penguatan promosi dan pemasaran pariwisata melalui pengembangan sistem informasi pariwisata;
  - 6) Pengembangan dan peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas dalam pengelolaan kawasan pariwisata;
  - 7) Peningkatan kapasitas kelembagaan dan pemberdayaan masyarakat dalam pengelolaan kawasan pariwisata.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Pariwisata disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan pariwisata;
    - b) Kegiatan penelitian dan pendidikan;
    - c) Kegiatan pertahanan dan keamanan;
    - d) Pengembangan sarana dan prasarana wilayah untuk kepentingan umum; dan
    - e) Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Pemanfaatan potensi alam sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan dan tidak mengubah atau merusak landscape/bentang alam dan ekosistem kawasan;
    - b) Penataan kawasan pariwisata dengan memperhatikan kelestarian ekosistem dan fungsi lindung lingkungan;
    - c) Kegiatan pendirian bangunan untuk aktivitas komersial yang mendukung pembangunan kepariwisataan dengan syarat menyediakan fasilitas parkir yang cukup bagi setiap objek/daya tarik wisata, bangunan akomodasi dan fasilitas penunjang pariwisata;
    - d) Pengembangan usaha penyediaan akomodasi wisata kerakyatan atau usaha penyediaan akomodasi wisata berkualitas lainnya dengan melibatkan masyarakat setempat;
    - e) Kegiatan industri kecil penunjang pariwisata, dengan syarat tidak mengganggu fungsi kawasan;
    - f) Kegiatan permukiman, pertanian, dan perikanan yang selaras dengan fungsi kawasan;
    - g) Pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- h) Pemanfaatan badan air, hutan lindung, sempadan, hutan produksi, perkebunan rakyat, pertanian, perikanan, dan permukiman yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan objek wisata dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, mitigasi bencana dan kelerengan dengan persyaratan teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang menimbulkan kerusakan lingkungan di kawasan pariwisata.
- d. Ketentuan Lain Zonasi Kawasan Pariwisata disusun dengan ketentuan:
- 1) Tidak diperkenankan adanya kegiatan industri dan/atau pergudangan kecuali industri mikro yang sesuai dengan potensi dan karakteristik wisata.
  - 2) Pada lokasi bangunan yang terletak pada daerah yang memiliki kontur atau kemiringan lahan tertentu, harus direncanakan sesuai dengan daya dukung tanah dan mempertimbangkan dampak limpasan air hujan.
  - 3) Untuk bangunan dengan Jumlah lantai 3-4 lantai tidak diperkenankan dibangun pada lokasi yang berupa tebing/lereng dengan kemiringan lebih dari 20%. Sedangkan untuk bangunan dengan jumlah lantai 1-2 lantai dapat dibangun pada tingkat kecuraman tebing/lereng dengan syarat tidak mengubah bentang alam dan dilakukan perencanaan oleh tenaga ahli / perencana bersertifikat.
  - 4) Kawasan Pariwisata yang berada pada area resapan air, pendukung fungsi hutan, kawasan konservasi dan kawasan rawan bencana dalam perencanaan bangunan harus meminimalisir luas lantai dan jumlah lantai dengan memaksimalkan ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai resapan atau vegetasi yang selaras dengan ekosistemnya.

## **15. Kawasan Permukiman Pedesaan**

- a. Kawasan Pedesaan adalah Wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi Kawasan sebagai tempat permukiman pedesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- b. Kawasan Permukiman Pedesaan yaitu Merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Pedesaan.
- c. Perwujudan Kawasan Permukiman Pedesaan meliputi:
  - 1) Peningkatan dan pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas di seluruh kawasan perdesaan untuk menunjang fungsi pelayanan lingkungan;
  - 2) Mendorong pertumbuhan kawasan perdesaan dan pengembangan akses bagi desa tertinggal; dan
  - 3) Penyusunan masterplan kawasan perdesaan pada pusat pelayanan lingkungan.

- d. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Permukiman Pedesaan disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pelestarian, pemanfaatan, dan pengelolaan cagar budaya;
    - b) Rumah tinggal tunggal;
    - c) Pengembangan ruang terbuka hijau dengan luas paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan yang terdiri dari ruang terbuka hijau publik sebesar 20% (dua puluh persen) dan ruang terbuka hijau privat sebesar 10% (sepuluh persen); dan
    - d) Pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perkotaan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan pembangunan perumahan baru dengan intensitas rendah hingga sedang, dengan syarat membuat kajian atau dokumen perencanaan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang, menyediakan sarana prasarana dan utilitas serta menyediakan ruang terbuka hijau;
    - b) Pembangunan fasilitas perumahan dan permukiman, kesehatan, pendidikan, peribadatan, perdagangan dan jasa, perkantoran dan fasilitas umum serta fasilitas sosial lainnya, dengan syarat mempertimbangkan daya dukung daya tampung lingkungan hidup, mitigasi bencana dan kelerengan dengan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait;
    - c) Kegiatan pariwisata dengan syarat tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, dan tidak mencemari lingkungan;
    - d) Pembangunan, pengembangan dan pemanfaatan industri kecil yang tidak menimbulkan dampak lingkungan dan sosial;
    - e) Pembangunan menara telekomunikasi dengan mempertimbangkan jarak terhadap bangunan serta tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, dan kualitas hidup masyarakat;
    - f) Pembangunan stasiun pengisian bahan bakar umum, dan stasiun pengisian bahan bakar elpiji dengan tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, dan tidak mencemari lingkungan;
    - g) Kegiatan industri kecil yang tidak menimbulkan dampak lingkungan dan sosial;
    - h) Industri yang telah ada dan berizin pada saat peraturan ini berlaku, dengan syarat tidak menambah luas lahan, tidak mengubah jenis industri, tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - i) Kegiatan peternakan dan perikanan skala mikro dan kecil yang tidak mengganggu fungsi kawasan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - j) Kegiatan pertahanan dan keamanan, kepentingan umum, proyek strategis nasional, dan penanggulangan bencana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - k) Pemanfaatan ruang pada kawasan yang diduga terdapat keunikan batuan dan fosil dilaksanakan dengan persyaratan teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 3) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan terutama kegiatan yang menimbulkan polusi lingkungan (udara, suara, air, dan sebagainya) yang dapat mengganggu berlangsungnya aktivitas hunian.

## **16. Kawasan Peruntukkan Industri**

- a. Kawasan Peruntukkan Industri yaitu merupakan bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan RTRW yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Perwujudan Kawasan Peruntukkan Industri meliputi:
  - 1) Pengembangan dan penataan lokasi kegiatan industri di dalam kawasan peruntukan industri dan mendorong relokasi kegiatan industri menuju kawasan peruntukan industri;
  - 2) Peningkatan kegiatan industri yang bernilai tambah tinggi dengan penggunaan teknologi tinggi dan ramah lingkungan;
  - 3) Pembangunan, pengembangan, dan pemeliharaan sarana, prasarana, dan utilitas pendukung kawasan peruntukan industri;
  - 4) Pemberdayaan industri kecil dan menengah;
  - 5) Penataan areal kawasan di sekitar kawasan peruntukan industri; dan
  - 6) Penyusunan rencana, kebijakan, strategi, dan perencanaan teknis pengembangan sistem pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) di kawasan peruntukan industri; dan
  - 7) Pengawasan dan pemantauan terhadap kegiatan industri untuk mencegah timbulnya pencemaran lingkungan.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Kawasan Peruntukkan Industri disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan peruntukan industri;
    - b) Pengembangan ruang terbuka hijau; dan
    - c) Kegiatan pertahanan dan keamanan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan pengelolaan limbah yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - b) Pembangunan sarana dan prasarana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - c) Kegiatan pergudangan dan perkantoran, perdagangan dan jasa serta kegiatan budi daya lainnya yang selaras dengan fungsi kawasan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - d) Perumahan, fasilitas sosial, dan fasilitas ekonomi yang mendukung pengembangan fungsi zona industri dengan syarat melakukan penataan lingkungan, menyediakan ruang terbuka hijau dan sabuk hijau;
    - e) Diperbolehkan terbatas untuk permukiman yang sudah ada sebelum peraturan daerah ini ditetapkan, dengan syarat melakukan penataan lingkungan, menyediakan ruang terbuka hijau dan sabuk hijau; dan
    - f) Kegiatan industri wajib memperoleh persetujuan lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 3) Pengembangan prasarana, sarana, dan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan meliputi:
  - a) Kegiatan yang dapat menurunkan kualitas lingkungan dan menimbulkan konflik sosial ekonomi; dan
  - b) Kegiatan yang dapat mengganggu operasional, penunjang, dan pengembangan kawasan peruntukan industri.

#### **17. Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan**

- a. Definisi Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan :
  - Kawasan Perkotaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi Kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
  - Kawasan Permukiman Perkotaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perkotaan.
  - Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) adalah pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala Kecamatan.
- b. Perwujudan Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan meliputi:
  - 1) Peningkatan dan pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas Wilayah untuk menunjang fungsi PPK
  - 2) Penyusunan RDTR WP Mejasem - Warureja;
  - 3) Penyusunan RDTR WP Lebaksiu - Balapulang;
  - 4) Penyusunan RDTR WP Pangkah;
  - 5) Penyusunan RDTR WP Margasari;
  - 6) Penyusunan RDTR WP Dukuhwaru;
  - 7) Penyusunan RDTR WP Bumijawa - Bojong;
  - 8) Penyusunan RDTR WP Tarub; dan
  - 9) Evaluasi dan revisi RDTR WP Talang – Dukuhturi.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pelestarian, pemanfaatan, dan pengelolaan cagar budaya;
    - b) Rumah tinggal tunggal;
    - c) Pengembangan ruang terbuka hijau dengan luas paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan yang terdiri dari ruang terbuka hijau publik sebesar 20% (dua puluh persen) dan ruang terbuka hijau privat sebesar 10% (sepuluh persen);
    - d) Pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perkotaan.
  - 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan pembangunan perumahan dengan intensitas sedang hingga tinggi, dengan syarat membuat kajian atau dokumen perencanaan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang, menyediakan sarana prasarana dan utilitas serta menyediakan ruang terbuka hijau;

- b) Pembangunan fasilitas perumahan dan permukiman, kesehatan, pendidikan, peribadatan, perdagangan dan jasa, perkantoran dengan mempertimbangkan daya dukung daya tampung lingkungan hidup, mitigasi bencana dan kelerengan dengan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait;
  - c) Kegiatan pelabuhan perikanan dengan syarat tidak menimbulkan dampak lingkungan dan sosial yang mengganggu Kawasan permukiman perkotaan;
  - d) Kegiatan pariwisata dengan tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, dan tidak mencemari lingkungan;
  - e) Kegiatan industri kecil dan usaha mikro dengan syarat tidak menimbulkan dampak lingkungan dan sosial yang mengganggu kawasan permukiman perkotaan;
  - f) Pembangunan menara telekomunikasi dengan mempertimbangkan jarak terhadap bangunan serta tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, dan kualitas hidup masyarakat;
  - g) Pembangunan stasiun pengisian bahan bakar umum, dan stasiun pengisian bahan bakar elpiji dengan tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, dan tidak mencemari lingkungan;
  - h) Industri yang telah ada dan berizin pada saat peraturan ini berlaku, dengan syarat tidak menambah luas lahan, tidak mengubah jenis industri, tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
  - i) Kegiatan pertahanan dan keamanan, kepentingan umum, proyek strategis nasional, dan penanggulangan bencana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - j) Pemanfaatan ruang pada kawasan yang diduga terdapat keunikan batuan dan fosil dilaksanakan dengan persyaratan teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Pengembangan prasarana, sarana, dan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa c. kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan terutama kegiatan yang menimbulkan polusi lingkungan (udara, suara, air, dan sebagainya) yang dapat mengganggu berlangsungnya aktivitas hunian.
- d. Ketentuan Umum Zonasi Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan perekonomian, sosial dan budaya dengan skala pelayanan kecamatan dan/atau beberapa desa;
    - b) Kegiatan pengembangan permukiman dengan intensitas kepadatan menengah hingga tinggi;
    - c) Kegiatan pengembangan jaringan sarana, prasarana dan utilitas skala layanan kecamatan dan/atau beberapa desa untuk mendukung fungsi dan peran PPK; dan
    - d) Penyediaan dan pengembangan ruang terbuka hijau.

- 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
  - a) Pemanfaatan ruang harus mempertimbangkan garis sempadan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b) Intensitas pemanfaatan ruang meliputi penyediaan ruang terbuka hijau paling sedikit 30% (20% ruang terbuka hijau publik dan 10% ruang terbuka hijau privat) dari luas kawasan perkotaan;
  - c) Kegiatan industri besar dan menengah dengan syarat terdapat pada zona kawasan peruntukan industri, memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan, mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang serta tidak mengganggu fungsi dan peran PPK; dan
  - d) Kegiatan industri kecil yang memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan, mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang serta tidak mengganggu fungsi dan peran PPK.
- 3) Pengembangan prasarana, sarana, dan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang dapat menurunkan kualitas lingkungan dan/atau gangguan terhadap berfungsinya sistem pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana.

### **18. Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal**

- a. Definisi Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal:
  - Kawasan Perkotaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi Kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
  - Kawasan Permukiman Perkotaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perkotaan.
  - Pusat Kegiatan Lokal (PKL) adalah Kawasan Perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala Kabupaten atau beberapa Kecamatan.
- b. Perwujudan Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal meliputi:
  - 1) Peningkatan dan pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas wilayah untuk menunjang fungsi PKL; dan
  - 2) Review dan revisi RDTR WP Slawi – Adiwerna.
- c. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal disusun dengan ketentuan:
  - 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - a) Kegiatan pelestarian, pemanfaatan, dan pengelolaan cagar budaya;
    - b) Rumah tinggal tunggal;
    - c) Pengembangan ruang terbuka hijau dengan luas paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan yang terdiri dari ruang terbuka hijau publik sebesar 20% (dua puluh persen) dan ruang terbuka hijau privat sebesar 10% (sepuluh persen);
    - d) Pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perkotaan.

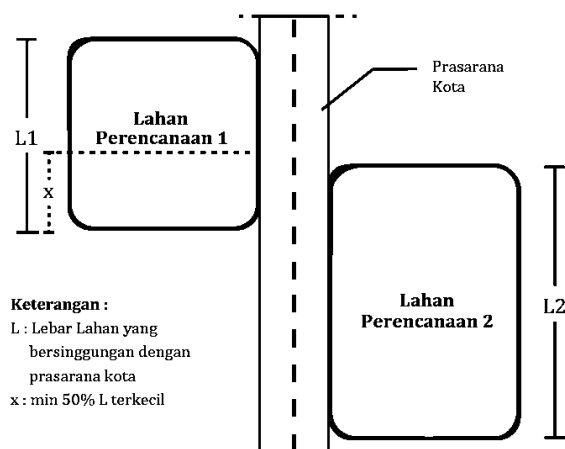
- 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) Kegiatan pembangunan perumahan dengan intensitas sedang hingga tinggi, dengan syarat membuat kajian atau dokumen perencanaan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang, menyediakan sarana prasarana dan utilitas serta menyediakan ruang terbuka hijau;
    - b) Pembangunan fasilitas perumahan dan permukiman, kesehatan, pendidikan, peribadatan, perdagangan dan jasa, perkantoran dengan mempertimbangkan daya dukung daya tampung lingkungan hidup, mitigasi bencana dan kelerengan dengan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait;
    - c) Kegiatan pelabuhan perikanan dengan syarat tidak menimbulkan dampak lingkungan dan sosial yang mengganggu Kawasan permukiman perkotaan;
    - d) Kegiatan pariwisata dengan tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, dan tidak mencemari lingkungan;
    - e) Kegiatan industri kecil dan usaha mikro dengan syarat tidak menimbulkan dampak lingkungan dan sosial yang mengganggu kawasan permukiman perkotaan;
    - f) Pembangunan menara telekomunikasi dengan mempertimbangkan jarak terhadap bangunan serta tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, dan kualitas hidup masyarakat;
    - g) Pembangunan stasiun pengisian bahan bakar umum, dan stasiun pengisian bahan bakar elpiji dengan tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, dan tidak mencemari lingkungan;
    - h) Industri yang telah ada dan berizin pada saat peraturan ini berlaku, dengan syarat tidak menambah luas lahan, tidak mengubah jenis industri, tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
    - i) Kegiatan pertahanan dan keamanan, kepentingan umum, proyek strategis nasional, dan penanggulangan bencana dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - j) Pemanfaatan ruang pada kawasan yang diduga terdapat keunikan batuan dan fosil dilaksanakan dengan persyaratan teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) Pengembangan prasarana, sarana, dan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa c. kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan terutama kegiatan yang menimbulkan polusi lingkungan (udara, suara, air, dan sebagainya) yang dapat mengganggu berlangsungnya aktivitas hunian.
- d. Ketentuan Umum Zonasi Pusat Kegiatan Lokal (PKL) disusun dengan ketentuan:
- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi :
    - 1) Pemanfaatan ruang untuk kegiatan perekonomian, sosial dan budaya dengan skala layanan daerah atau beberapa kecamatan dan/atau lebih tinggi untuk mendukung fungsi dan peran PKL;
    - 2) Pemanfaatan ruang untuk jaringan sarana, prasarana dan utilitas untuk mendukung fungsi dan peran PKL;

- 3) Intensitas pemanfaatan ruang untuk pengembangan permukiman dengan intensitas kepadatan menengah hingga tinggi; dan
  - 4) Penyediaan dan pengembangan ruang terbuka hijau.
- 2) Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
- 1) Pemanfaatan ruang harus mempertimbangkan garis sempadan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 2) Intensitas pemanfaatan ruang meliputi penyediaan ruang terbuka hijau paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan;
  - 3) Kegiatan industri besar dan menengah dengan syarat terdapat pada zona kawasan peruntukan industri, memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan, mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang serta tidak mengganggu fungsi dan peran PKL; dan
  - 4) Kegiatan industri kecil yang memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan, mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang serta tidak mengganggu fungsi dan peran PKL.
- 3) Pengembangan prasarana, sarana, dan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang dapat menurunkan kualitas lingkungan dan/atau gangguan terhadap berfungsinya sistem pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana wilayah daerah.

#### II.F. Lahan Perencanaan

Lahan Perencanaan (yang bisa disebut juga sebagai daerah perencanaan) adalah luas lahan yang dikuasai untuk kegiatan pemanfaatan ruang dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung yang diperoleh dan/atau dikuasai secara legal sesuai peraturan perundang-undangan. Jika tidak ditentukan lain, ketentuan Lahan Perencanaan antara lain:

1. Lahan Perencanaan dapat berupa sebagian dari satu alas hak, seluruh bagian dari satu alas hak, atau terdiri lebih dari satu alas hak.
2. Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam 1 (satu) Lahan Perencanaan atau penggabungan lebih dari 1 (satu) Lahan Perencanaan
3. Penggabungan Lahan Perencanaan sebagaimana dimaksud pada nomor 2 (dua) berlaku ketentuan:
  - a. saling bersinggungan atau berhadapan; atau
  - b. dipisahkan oleh prasarana dengan syarat:
    - 1) Lebar Lahan Perencanaan sekurang-kurangnya 20 meter;
    - 2) Terdapat bagian yang berurusan antar Lahan Perencanaan paling sedikit 50% dari lebar Lahan Perencanaan terkecil sehingga dapat dimungkinkan adanya prasarana bangunan seperti rambu-rambu dan jalur/sirkulasi/akses penghubung.



*Ilustrasi Lahan Perencanaan yang dipisahkan oleh prasarana*

- 3) Apabila Lahan Perencanaan melewati Prasarana yang memiliki lebar lebih besar dari 12 m, maka harus disediakan akses penghubung berupa bangunan layang, terowongan, penyeberangan orang, dan/atau akses penghubung.
  - 4) Masing-masing Lahan Perencanaan harus tetap mengikuti ketentuan tata bangunan masing-masing persil/kaveling.
  - 5) Akses penghubung antar bangunan dan/atau Lahan Perencanaan tidak diperkenankan melalui area privat tanpa izin. Dalam hal melalui prasarana publik maka perlu mendapatkan rekomendasi dari pengelola prasarana terkait.
  - 6) Dalam hal menyediakan akses penghubung, intensitas pemanfaatan ruang dapat dilakukan pada Lahan Perencanaan yang digabung, sedangkan ketentuan tata bangunan tetap ditentukan pada masing-masing Lahan Perencanaan sesuai dengan batas-batas tiap Lahan Perencanaan.
  - 7) Dalam hal tidak menyediakan akses penghubung antarbangunan sebagaimana nomor 2) diatas, pemanfaatan intensitas ruang sesuai batasan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan pada masing-masing Lahan Perencanaan.
4. Dalam hal Lahan Perencanaan berisisian dengan lebih dari satu Pola Ruang dan/atau Subzona dan/atau lebih dari ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, maka berlaku ketentuan:
- a. Bagi wilayah yang telah memiliki RDTR, dapat mengikuti subzona dengan strata subzona tertinggi;
  - b. Lahan Perencanaan yang bersisian dengan besaran Intensitas Pemanfaatan Ruang bervariasi diambil nilai Intensitas Pemanfaatan Ruang tertinggi dengan mempertimbangkan fungsi/sub-fungsi bangunan gedung dan mengedepankan optimalisasi KDH sesuai rencana tata ruang;
  - c. Dikecualikan untuk pola ruang dan/atau zonasi kawasan yang sesuai rencana tata ruang tidak diperbolehkan adanya kegiatan atau bangunan, maka Lahan Perencanaan yang berada pada pola ruang dan/atau zonasi kawasan tersebut tetap tidak diperkenankan adanya kegiatan dan/atau bangunan.
5. Luas Lahan Perencanaan yang berkurang akibat adanya perubahan pembangunan infrastruktur berdasarkan rencana daerah yang telah ditetapkan namun belum dilakukan pembebasan lahan, maka berlaku ketentuan:
- a. jarak GSB dihitung terhadap rencana kota yang ditetapkan sebelum dilakukan perubahan dengan memperhatikan aspek keamanan, keselamatan dan kenyamanan pengguna bangunan gedung serta pengguna prasarana publik; dan
  - b. Nilai KDH tetap dipertahankan dengan menghitung luas Lahan Perencanaan yang tersisa, sedangkan Intensitas Pemanfaatan Ruang lainnya dapat ditentukan dari luas keseluruhan Lahan Perencanaan.

## II.G. Fungsi Bangunan

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya.

Fungsi Bangunan Gedung ditentukan berdasarkan aktivitas pada bangunan. Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan fungsi utama bangunan. Fungsi utama Bangunan Gedung ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan. Fungsi utama tersebut yang dapat dikelompokkan dalam:

### 1. Fungsi Hunian

- b. Fungsi hunian merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa:
  - 1) Bangunan Gedung rumah tinggal tunggal;
  - 2) Rumah tinggal deret;
  - 3) Rumah susun;
  - 4) Asrama/Losmen/Panti; dan
  - 5) Rumah tinggal sementara yang meliputi Bangunan Gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya.
- c. Bangunan Gedung fungsi hunian dapat didirikan pada:
  - 1) Zonasi yang diperuntukkan sebagai kawasan perumahan dan/atau permukiman sesuai rencana tata ruang.
  - 2) Di luar kawasan perumahan dan/atau permukiman yang diatur dalam rencana tata ruang dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi hunian apabila dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi hunian dengan intensitas dan/atau syarat tertentu.

### 2. Fungsi Usaha

- a. Fungsi Usaha merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari:
  - 1) Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
  - 2) Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
  - 3) Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
  - 4) Bangunan Gedung peternakan, seperti ternak sapi, ternak ayam, sarang burung walet, atau bangunan sejenis lainnya;
  - 5) Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
  - 6) Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel dan kondotel;
  - 7) Bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop dan gedung pertunjukan;
  - 8) Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut; dan
  - 9) Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.
- b. Bangunan Gedung fungsi usaha dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai:
  - 1) Zonasi perkantoran, zonasi perdagangan dan jasa, zonasi industri, subzonasi pariwisata pada zonasi peruntukan lainnya, serta subzonasi transportasi dan subzonasi olahraga pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR; atau

- 2) Kawasan perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri, kawasan pariwisata, dan kawasan lain-lain (terkait kegiatan usaha) dalam RTRW;
  - 3) Di luar kawasan-kawasan tersebut yang diatur dalam rencana tata ruang dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi usaha apabila dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi usaha atau kegiatan perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, rekreasi dan wisata, terminal, dan/atau tempat penyimpanan dengan intensitas dan/atau syarat tertentu.
- c. Bangunan fungsi Usaha yang berupa industri/pergudangan dengan klasifikasi usaha mikro-kecil dengan resiko menengah-rendah dalam penentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunannya dapat mengikuti fungsi usaha selain perindustrian/pergudangan.

### 3. Fungsi Sosial dan Budaya

- a. Fungsi sosial dan budaya merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri dari:
- 1) Bangunan Gedung pendidikan, termasuk sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, perguruan tinggi, dan sekolah terpadu;
  - 2) Bangunan Gedung kebudayaan, termasuk museum, gedung pameran, dan gedung kesenian;
  - 3) Bangunan Gedung kesehatan, termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter bersama, rumah sakit, dan laboratorium; dan
  - 4) Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.
- b. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai:
- 1) Subzonasi pendidikan, subzonasi kesehatan, subzonasi sosial budaya pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR;
  - 2) Kawasan pelayanan umum atau kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan sosial) dalam RTRW,
  - 3) Di luar kawasan-kawasan tersebut yang diatur dalam rencana tata ruang dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan sosial budaya dengan intensitas dan/atau syarat tertentu.

### 4. Fungsi Keagamaan

- a. Fungsi Keagamaan merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah yang berupa:
- 1) Bangunan masjid termasuk musala;
  - 2) Bangunan gereja termasuk kapel;
  - 3) Bangunan pura;
  - 4) Bangunan vihara;
  - 5) Bangunan kelenteng; dan
  - 6) Bangunan peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.
- b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai subzonasi peribadatan pada zonasi sarana pelayanan umum dalam rencana tata ruang

- c. Dalam hal belum tersedia rencana tata ruang atau di luar subzonasi peribadatan pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR, dapat dimungkinkan didirikan Bangunan Gedung fungsi keagamaan apabila memperoleh persetujuan lingkungan dengan dengan intensitas dan/atau syarat tertentu.

## 5. Fungsi Khusus

- a. Fungsi khusus merupakan Bangunan Gedung yang fungsinya:
  - 1) Mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya dan/ atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh menteri yang membidangi Bangunan Gedung berdasarkan usulan menteri terkait tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional;
  - 2) Sebagai bangunan instalasi pertahanan misalnya kubu-kubu dan atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi; dan
  - 3) Sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.
- b. Bangunan Gedung fungsi khusus dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai zonasi peruntukan khusus terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi atau kawasan lain-lain terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi) dalam rencana tata ruang.
- c. Di luar kawasan-kawasan tersebut dalam rencana tata ruang dapat didirikan Bangunan Gedung fungsi khusus apabila dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam rencana tata ruang dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan khusus (tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi) dengan intensitas dan/atau syarat tertentu.
- d. Bangunan fungsi khusus secara umum merupakan kewenangan Pemerintah Pusat. Jika tidak ditentukan lain, maka intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunannya dapat mengacu pada bangunan fungsi sosial dan budaya.

## 6. Ketentuan penetapan Fungsi Bangunan Gedung meliputi:

1. Suatu Bangunan Gedung ditetapkan memiliki satu fungsi utama apabila fungsi utama tersebut meliputi sekurang-kurangnya 75% dari keseluruhan luas Bangunan Gedung.
2. Fungsi utama tersebut dapat didukung oleh fungsi lainnya dengan ketentuan:
  - a. Luas fungsi lainnya tidak melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari luas keseluruhan Bangunan Gedung;
  - b. Fungsi lain tersebut merupakan bagian dari pelayanan fungsi utama; dan
  - c. Fungsi setiap ruang dalam harus sesuai dengan pola ruang, peraturan zonasi dan sub zonasi setempat yang diatur dalam rencana tata ruang.
3. Satu Bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi dan/atau sub fungsi yaitu apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Penggabungan fungsi utama memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. Dapat berupa gabungan fungsi hunian dan fungsi usaha, misalnya Bangunan Gedung rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-mal, hotel-mal, atau kombinasi fungsi-fungsi lainnya;

- b. Fungsi hunian tidak boleh digabung dengan fungsi usaha yang berupa industri, peternakan; dan/atau budidaya hewan.
  - c. Fungsi sosial budaya yang berupa rumah sakit tidak boleh digabung dengan fungsi lainnya.
4. Yang dimaksud dengan lebih dari satu sub fungsi adalah apabila Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari sub fungsi baik dari fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Penggabungan beberapa sub fungsi dapat berupa:
- a. Gabungan fungsi-fungsi usaha misalnya Bangunan Gedung perkantoran dan Bangunan Gedung perdagangan pada Bangunan Gedung kantor- toko dan gabungan Bangunan Gedung perhotelan dengan Bangunan Gedung perdagangan pada hotel-mal; atau
  - b. penggabungan beberapa sub fungsi lainnya.
5. Bangunan Gedung fungsi campuran dapat berupa:
- a. Beberapa bangunan massa tunggal free standing) dengan fungsi berbeda dan saling terintegrasi pada tapak yang sama; atau
  - b. Bangunan massa tunggal dengan beberapa fungsi berbeda yang saling terintegrasi, dapat tersusun secara horizontal :side by :side) dan/atau vertikal (duplex, triplex atau multiplen).
6. Bangunan Gedung fungsi campuran tidak boleh menyebabkan dampak negatif terhadap pengguna bangunan dan lingkungan di sekitarnya.
7. Bangunan Gedung fungsi campuran wajib mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung. Bangunan Gedung fungsi campuran dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai zonasi peruntukan campuran dalam rencana tata ruang.
8. Bangunan Gedung dapat memiliki Fungsi Ruang Luar Pada Persil Bangunan Gedung yang harus memenuhi ketentuan:
- a. Ruang luar pada persil Bangunan Gedung dapat difungsikan sebagai fungsi penunjang baik tunggal maupun campuran; dan
  - b. Fungsi penunjang di ruang luar pada persil Bangunan Gedung harus sesuai dengan rencana tata ruang.

## **BAB II**

### **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu zona, yang meliputi:

#### **III.A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**

KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling/lahan perencanaan yang sesuai dengan rencana tata ruang. KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. KDB maksimum dinyatakan dalam satuan persentase.

##### 1. Ketentuan Umum

a. Apabila tidak ditentukan lain, Perhitungan KDB ditentukan sebagai berikut:

- 1) KDB dihitung dengan menjumlahkan luas Dinding terluar lantai dasar dan proyeksi atap atau kantilever di luar atau menempel pada Bangunan Gedung di lantai dasar;
- 2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,2 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung sebagai luas lantai bangunan penuh 100%;
- 3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding kurang dari 1,2 m di atas lantai ruangan dapat dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- 4) *Overstek* atap yang melebihi lebar 1,5 meter maka luas mendatar kelebihannya disebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- 5) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding kurang dari 1,2 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- 6) Ram dan tangga terbuka dapat dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
- 7) Untuk pembangunan yang berskala kawasan / superblok, perhitungan KDB dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dalam kawasan tersebut terhadap luas total keseluruhan luas kawasan;
- 8) Dimungkinkan adanya pengaturan KDB terhadap lebih dari satu Lahan Perencanaan yang dipisahkan oleh prasarana dengan syarat setiap Lahan Perencanaan memenuhi ketentuan KDH dan GSB masing-masing.

b. KDB dapat diberikan pembebasan perhitungan pada:

- 1) Proyeksi atap atau kantilever pada rumah tapak dan rumah flat dari *overstek* datar atau miring yang tidak digunakan untuk kegiatan/aktivitas;
- 2) Proyeksi kanopi atau bangunan penghubung antara bangunan Gedung yang digunakan sebagai area publik/sirkulasi yang luasnya tidak lebih dari 10% luas dasar bangunan;
- 3) Proyeksi bangunan layang yang berada di atas prasarana Jalan, Sungai, jalur rel, dan/atau RTH (contohnya jembatan penyeberangan orang / JPO atau bangunan layang multiguna lainnya);
- 4) Lantai dasar yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha mikro dan kecil yang terpisah atau menempel dengan bangunan utama sepanjang masih dalam satu lahan perencanaan dan tidak ber dinding atau menggunakan kontainer tanpa pondasi (*portable*);

- 5) Luas bangunan bawah tanah yang berupa prasarana penunjang yang terpisah dari bangunan utama dan merupakan instalasi atau utilitas bangunan serta bukan sarana penunjang yang dapat dikomersialkan (misalnya *groundtank*, *septictank*, kolam pengolahan, IPAL dan sejenisnya);
- 6) Bangunan penampungan air hujan berupa sumur resapan, kolam resapan, biopori, kolam retensi, atau bak penampungan air hujan sepanjang tidak beratap; dan/atau
- 7) Fasilitas Parkir sepanjang tidak berdinding dan tidak beratap dengan tetap memperhitungkan rasio KDH. Perkerasan parkir terbuka diupayakan menggunakan material yang dapat membantu meresapkan air.

## 2. Ketentuan KDB

Besarnya nilai KDB maksimum dapat dikategorikan sebagai berikut:

a. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Badan Air;
- 2) Kawasan Cagar Alam;
- 3) Kawasan Cagar Budaya;
- 4) Kawasan Hutan Lindung;
- 5) Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- 6) Kawasan Hutan Produksi Terbatas;
- 7) Kawasan Tanaman Pangan;
- 8) Kawasan Hortikultura;
- 9) Kawasan Perkebunan Rakyat;
- 10) Kawasan Perikanan Budidaya;
- 11) Kawasan Pertambangan; atau
- 12) Badan Jalan

Secara umum tidak diperbolehkan adanya bangunan kecuali diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang. Apabila tidak ditentukan lain, ketentuan KDB maksimum terhadap bangunan yang diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas adalah 15% dari luas lahan perencanaan yang dikuasai.

b. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK)
- 2) Kawasan Pariwisata
- 3) Kawasan Permukiman Pedesaan (PD)
- 4) Kawasan Peruntukan Industri (KPI)
- 5) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan
- 6) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal

Besarnya nilai KDB maksimum apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:

Fungsi Bangunan		Pola Ruang / Zonasi					
		HK	Pariwi -sata	PD	KPI	Perkot -PPK	Perkot -PKL
1.	Hunian	60 %	60 %	60 %	60 %	75 %	75 %
2.	Usaha (selain Perindustrian / Pergudangan)	60 %	60 %	60 %	60 %	70 %	70 %
3.	Usaha (Perindustrian / Pergudangan)	60 % *	60 % *	60 % *	60 %	60 %	60 %
4.	Sosial dan Budaya	60 %	60 %	60 %	60 %	60 %	60 %
5.	Campuran	60 %	60 %	60 %	60 %	70 %	70 %
6.	Keagamaan	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %

Keterangan :

- \*) Untuk jenis usaha industri/pergudangan mikro-kecil tertentu diperbolehkan pada Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK), Kawasan Pariwisata, dan Kawasan Permukiman Pedesaan (PD) sesuai dengan hasil kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

### III.B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

KLB adalah koefisien perbandingan antara luas total lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling/lahan perencanaan yang sesuai dengan rencana tata ruang. KLB maksimum dinyatakan dalam satuan nilai rasio yang diperoleh dari hasil pembagian antara jumlah luas seluruh lantai bangunan dengan luas luas persil/kavling/lahan perencanaan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

#### 1. Ketentuan Umum

a. Apabila tidak ditentukan lain, Perhitungan KLB ditentukan sebagai berikut:

- 1) Perhitungan luas total lantai bangunan adalah jumlah seluruh luas lantai sesuai jumlah lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- 2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,2 m diatas lantai ruangan tersebut dihitung sebagai luas lantai bangunan penuh 100%;
- 3) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding kurang dari 1,2 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- 4) Ram dan tangga terbuka dapat dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
- 5) Untuk pembangunan yang berskala kawasan / superblock, perhitungan KLB dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dalam kawasan tersebut terhadap luas total keseluruhan luas kawasan;
- 6) Dimungkinkan adanya pengaturan KLB terhadap lebih dari satu Lahan Perencanaan yang dipisahkan oleh prasarana dengan syarat setiap Lahan Perencanaan memenuhi ketentuan KDH dan GSB masing-masing.

b. KLB dapat diberikan pembebasan perhitungan pada:

- 1) Balkon dengan overstek (termasuk lantai *catwalk* untuk *maintenance*) yang menempel pada fasad Bangunan Gedung dengan lebar maksimal 1,5 m (satu koma lima meter);
- 2) Mezanin yang luasnya kurang dari 20% (dua puluh persen) dari luas lantai dasar dan memiliki tinggi ruang mezanin tidak lebih dari 2,5 meter (diukur dari lantai dasar ke lantai mezanin);
- 3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding kurang dari 1,2 m di atas lantai ruangan dapat dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KLB yang ditetapkan;
- 4) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50 % dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50 % terhadap KLB;.
- 5) Bidang mendatar ruang terbuka tidak beratap pada lantai atap Bangunan Gedung yang dimanfaatkan hanya sebagai fungsi atap, taman atap, bak penampungan air hujan, atau kolam renang;
- 6) Bangunan penampungan air hujan berupa sumur resapan, kolam resapan, biopori, kolam retensi, atau bak penampungan air hujan pada luar Bangunan Gedung sepanjang tidak beratap;

- 7) Void Tangga atau Ramp pada lantai bangunan;
- 8) Bangunan jembatan penghubung yang digunakan sebagai akses publik dengan lebar maksimal 4 (empat) meter dan paling tinggi 2 (dua) lantai.

## 2. Ketentuan KLB

Besarnya nilai KLB maksimum dapat dikategorikan sebagai berikut:

### a. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Badan Air;
- 2) Kawasan Cagar Alam;
- 3) Kawasan Cagar Budaya;
- 4) Kawasan Hutan Lindung;
- 5) Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- 6) Kawasan Hutan Produksi Terbatas;
- 7) Kawasan Tanaman Pangan;
- 8) Kawasan Hortikultura;
- 9) Kawasan Perkebunan Rakyat;
- 10) Kawasan Perikanan Budidaya;
- 11) Kawasan Pertambangan; atau
- 12) Badan Jalan

Secara umum tidak diperbolehkan adanya bangunan kecuali diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang. Apabila tidak ditentukan lain, ketentuan KLB maksimum terhadap bangunan yang diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas adalah 0,15 dari luas lahan perencanaan yang dikuasai.

### b. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK)
- 2) Kawasan Pariwisata
- 3) Kawasan Permukiman Pedesaan (PD)
- 4) Kawasan Peruntukan Industri (KPI)
- 5) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan
- 6) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal

Besarnya nilai KLB maksimum apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:

Fungsi Bangunan		Pola Ruang / Zonasi					
		HK	Pariwi -sata	PD	KPI	Perkot -PPK	Perkot -PKL
1.	Hunian						
	• Jalan Arteri/Kolektor	1,8	1,8	1,8	1,8	3,9	5,0
	• Jalan Lokal	1,8	1,8	1,8	1,8	2,8	3,9
	• Jalan Lingkungan	1,2	1,2	1,2	1,2	2,1	2,8
2.	Usaha (selain Perindustrian / Pergudangan)						
	• Jalan Arteri/Kolektor	1,8	2,4	1,8	2,4	3,9	5,0
	• Jalan Lokal	1,8	2,4	1,8	1,8	2,8	3,9
	• Jalan Lingkungan	1,2	1,8	1,2	1,2	2,1	2,8
3.	Usaha (Perindustrian / Pergudangan)						
	• Jalan Arteri/Kolektor	1,2*	1,2*	1,2*	2,4	1,2	1,2
	• Jalan Lokal	1,2*	1,2*	1,2*	1,8	1,2	1,2
	• Jalan Lingkungan	0,6*	0,6*	0,6*	1,2	0,6	0,6
4.	Sosial dan Budaya						
	• Jalan Arteri/Kolektor	1,8	1,8	1,8	1,8	3,4	4,3
	• Jalan Lokal	1,8	1,8	1,8	1,8	2,4	3,4
	• Jalan Lingkungan	1,2	1,2	1,2	1,2	1,8	2,4

5.	Campuran						
	• Jalan Arteri/Kolektor	1,8	1,8	1,8	1,8	3,9	5,0
	• Jalan Lokal	1,8	1,8	1,8	1,8	2,8	3,9
	• Jalan Lingkungan	1,2	1,2	1,2	1,2	2,1	2,8
6.	Keagamaan						
	• Jalan Arteri/Kolektor	1,4	2,1	2,1	2,1	2,8	2,8
	• Jalan Lokal	1,4	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
	• Jalan Lingkungan	1,4	1,4	1,4	1,4	2,1	2,1

Keterangan :

- \*) Untuk jenis usaha industri/pergudangan mikro-kecil tertentu diperbolehkan pada Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK), Kawasan Pariwisata, dan Kawasan Permukiman Pedesaan (PD) sesuai dengan hasil kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

### III.C. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling/lahan perencanaan yang sesuai dengan rencana tata ruang. KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase. KDH minimal dinyatakan dinyatakan dalam satuan persentase.

#### 1. Ketentuan Umum

- a. Apabila tidak ditentukan lain, Perhitungan KDH ditentukan sebagai berikut:
  - 1) KDH bertujuan untuk menciptakan iklim mikro pada bangunan gedung, iklim makro pada kawasan, pelindung gangguan dari dan ke dalam bangunan, visual kota, dan penyediaan RTH pasif maupun aktif;
  - 2) Lahan perencanaan yang secara fisik berupa tanah/media tanam (tidak tertutupi material lain baik diatas maupun dibawah tanahnya) yang digunakan sebagai area pertamanan/penghijauan dapat dihitung sebagai luas KDH secara penuh;
  - 3) Selain dihitung berdasarkan luas area pertamanan/penghijauan, KDH juga dapat dihitung dengan metode perhitungan Indeks Hijau Biru Indonesia (IHBI);
  - 4) Metode perhitungan dengan menggunakan IHBI merupakan cara menilai kualitas RTH berdasarkan fungsi ekologis dan sosial dengan cara memberikan nilai pembobotan (persentase), Faktor Hijau-Biru Indonesia (FHBI) (koefisien), dan bonus elemen terhadap luasan RTH.
  - 5) IHBI dihitung dengan menjumlahkan seluruh luas objek ruang berfungsi RTH dikalikan dengan bobot dan Faktor Hijau Biru Indonesia (FHBI) ditambah dengan bonus elemen pembentuk RTH.
  - 6) Objek ruang berfungsi RTH sebagaimana dimaksud pada nomor (5) terdiri atas:
    - a. objek ruang pada bangunan;
    - b. objek ruang pada kaveling;
    - c. ruang terbuka biru (RTB); dan
    - d. bonus elemen pembentuk RTH.

- 7) Metode perhitungan IHBI dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$IHBI = (\text{Luas Tipologi RTH} \times \text{Bobot} \times \text{FHBI}) + \text{BE}$$

$$\text{BE} = (\text{Luas Elemen RTH} \times \text{FHBI})$$

$$\text{KDH} = \frac{\sum_{i=1}^n IHBI_i}{\text{Lahan Perencanaan}} \times 100\%$$

Keterangan :

IHBI = Indeks Hijau Biru Indonesia dihitung dengan mengalikan luas masing-masing RTH sesuai tipologi (kawasan/objek ruang berfungsi RTH/ruang terbuka biru) dengan bobot dan Faktor Hijau-Biru Indonesia (FHBI)

BE = Bonus Elemen dihitung dengan mengalikan jumlah Elemen RTH dengan FHBI.

KDH = Koefisien Dasar Hijau dihitung dengan menjumlahkan seluruh IHBI dibagi dengan Luas Lahan Perencanaan selanjutnya dikalikan 100%

- 8) Nilai pembobotan dan FHBI dalam perhitungan IHBI dalam lingkup Objek Ruang Berfungsi RTH sebagaimana dimaksud pada nomor (6) ditentukan sebagai berikut:

No.	Tipologi RTH	Bobot (%)	FHBI (Koef.)
1.	Objek ruang pada Bangunan		
	a. Taman atap / <i>roof garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,65
	b. Taman podium / <i>podium garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,65
	c. Taman balkOn / <i>balcony garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,65
	d. Taman koridor / <i>corridor garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,65
	e. Taman vertical / <i>vertical garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,5
	f. Taman dalam pot / <i>planter box</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,4
	g. Taman dalam container (per 1 m <sup>2</sup> )	100	0,45
2.	Objek ruang pada Kaveling		
	a. Persil pada Kawasan/zona perumahan	100	1,0
	b. Persil pada Kawasan/zona perdagangan dan jasa	100	1,0
	c. Persil pada Kawasan/zona perkantoran	100	1,0
	d. Persil pada Kawasan/zona Kawasan industri	100	1,0
	e. Pekarangan rumah	100	1,0
3.	Ruang terbuka biru (RTB)		
	a. Danau	20	1,0
	b. Waduk	20	1,0
	c. Sungai	20	1,0
	d. Embung	20	1,0
	e. Situ	20	1,0
	f. Mata air (termasuk sempadan)	50	1,0
	g. Rawa	20	1,0
	h. Biopori (10 biopori = 1 m <sup>2</sup> ; masing-masing dengan ukuran minimal diameter 0,1 m dan kedalaman 1 m)	100	0,2
	i. Sumur resapan (3 sumur = 1 m <sup>2</sup> ; masing-masing dengan ukuran minimal diameter 0,3 m dan kedalaman 0,3 m)	100	0,5
	j. <i>Bioswales</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	1,2
	k. Kebun hujan atau rain garden (per 1 m <sup>2</sup> )	100	1,2
	l. Kolam retensi dan detensi (per 1 m <sup>2</sup> )	100	1,2
	m. Rawa buatan / <i>constructed wetland</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	100	1,5

- 9) Nilai faktor elemen dalam perhitungan bonus elemen pembentuk RTH sebagaimana dimaksud pada nomor (6) poin d. ditentukan sebagai berikut:

No.	Elemen RTH	Faktor Elemen RTH (Koef.)
1	Perkerasan tidak berpori seperti beton / aspal (per 1 m <sup>2</sup> )	0,00
2	Aspal berpori (per 1 m <sup>2</sup> )	0,1
3	Paving block (per 1 m <sup>2</sup> )	0,15
4	Beton berpori (per 1 m <sup>2</sup> )	0,20
5	Paving berpori (per 1 m <sup>2</sup> )	0,25
6	Taman dalam pot / <i>planter box garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	0,4
7	Taman dalam container / <i>container garden</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	0,45
8	Taman vertical atau vertical garden (per 1 m <sup>2</sup> )	0,50
9	Tanah atau batuan terbuka (per 1 m <sup>2</sup> )	0,50
10	<i>Grass block</i> (per 1 m <sup>2</sup> )	0,60
11	Rumput (per 1 m <sup>2</sup> )	1,00
12	Semak (per 1 m <sup>2</sup> )	1,10
13	Tanaman rambat (per 1 m <sup>2</sup> )	1,20
14	Pohon kecil (per pohon per luas tajuk)	1,30
15	Pohon sedang (per pohon per luas tajuk)	1,50
16	Pohon besar (per pohon per luas tajuk)	2,00

- 10) Apabila lahan perencanaan berada pada lokasi yang merupakan kawasan/zonasi yang bersisian dengan kawasan/zonasi hutan lindung, resapan air atau zonasi lain yang secara ketentuan tata ruang perlu dilakukan konservasi lingkungan/alam, maka pendekatan KDH adalah dengan memaksimalkan RTH dengan penghijauan/vegetasi yang selaras dengan kondisi lingkungannya.
- 11) Pemilik bangunan (termasuk RTH) bertanggungjawab dalam merawat, memelihara, dan tetap memfungsikan objek dalam KDH sesuai dengan dokumen rencana teknis.

## 2. Ketentuan KDH

Besarnya nilai KDH minimum dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Badan Air;
- 2) Kawasan Cagar Alam;
- 3) Kawasan Cagar Budaya;
- 4) Kawasan Hutan Lindung;
- 5) Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- 6) Kawasan Hutan Produksi Terbatas;
- 7) Kawasan Tanaman Pangan;
- 8) Kawasan Hortikultura;
- 9) Kawasan Perkebunan Rakyat;
- 10) Kawasan Perikanan Budidaya;
- 11) Kawasan Pertambangan; atau
- 12) Badan Jalan

Secara umum diperbolehkan sebagai RTH semaksimal mungkin (100%) dengan mempertimbangkan keselarasan lingkungan eksisting dan tidak diperbolehkan adanya bangunan kecuali diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang. Apabila tidak ditentukan lain, ketentuan KDH minimum terhadap bangunan yang diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas adalah 80% dari luas lahan perencanaan yang dikuasai.

b. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK)
- 2) Kawasan Pariwisata
- 3) Kawasan Permukiman Pedesaan (PD)
- 4) Kawasan Peruntukan Industri (KPI)
- 5) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan
- 6) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal

Besarnya nilai KDH minimum apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:

Fungsi Bangunan		Pola Ruang / Zonasi					
		HK	Pariwi -sata	PD	KPI	Perkot -PPK	Perkot -PKL
1.	Hunian	20 %	25 %	20 %	25 %	15 %	10 %
2.	Usaha (selain Perindustrian / Pergudangan)	20 %	25 %	20 %	25 %	15 %	10 %
3.	Usaha (Perindustrian / Pergudangan)	25 % *	25 % *	25 % *	25 %	25 %	25 %
4.	Sosial dan Budaya	20 %	25 %	20 %	25 %	15 %	10 %
5.	Campuran	20 %	25 %	20 %	25 %	15 %	10 %
6.	Keagamaan	20 %	25 %	20 %	25 %	15 %	10 %

Keterangan :

- \*) Untuk jenis usaha industri/pergudangan mikro-kecil tertentu diperbolehkan pada Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK), Kawasan Pariwisata, dan Kawasan Permukiman Pedesaan (PD) sesuai dengan hasil kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

### III.D. Koefisien Tapak Basement (KTB)

KTB adalah angka prosentasi luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan dibawah permukaan tanah terhadap luas perpeetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang. KTB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal.

#### 1. Ketentuan Umum

Apabila tidak ditentukan lain, Perhitungan KTB ditentukan sebagai berikut:

- a. KTB dihitung dari dinding bagian dalam basement ditambah 30 cm (tiga puluh sentimeter) ke sisi luar dinding bagian dalam.
- b. Luas basement harus memperhatikan luas RTH diatasnya agar proporsi KDH dan area resapan tetap tercapai sesuai dengan ketentuan.
- c. Penentuan lantai basement ditentukan berdasarkan ketinggian lantai dasar bangunan terhadap jalan utama dengan ketentuan:
  - 1) Lantai basement merupakan lantai yang terletak dibawah lantai dasar dan/atau dibawah tanah baik sebagian maupun seluruhnya.
  - 2) Apabila lantai dasar memiliki ketinggian kurang dari 1,2 meter dari jalan utama dan dibawah lantai dasar tersebut terdapat ruang/lantai bangunan maka ruang/lantai bangunan dibawah lantai dasar tersebut ditetapkan sebagai lantai basement.
  - 3) Apabila lahan perencanaan berbatasan lebih dari 1 (satu) jalan, maka jalan utama merupakan jalan yang memiliki kelas/klasifikasi jalan paling tinggi dan/atau digunakan sebagai akses dari dan/atau ke lahan perencanaan.

- d. Pembangunan bangunan di bawah tanah (basement) wajib memperhatikan:
- 1) pada galian bangunan di bawah tanah (basement) harus dilakukan perhitungan terinci mengenai keamanan galian termasuk dampak langsung dan tidak langsung terhadap bangunan dan/atau lingkungan sekitar.
  - 2) untuk dapat melakukan perhitungan keamanan galian, harus dilakukan test tanah yang dapat mendukung perhitungan tersebut sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 3) angka keamanan untuk stabilitas galian harus memenuhi syarat sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Faktor keamanan yang diperhitungkan adalah dalam aspek sistem galian, sistem penahan tanah lateral, heave dan blow in.
  - 4) analisis pemompaan air tanah (dewatering) harus memperhatikan keamanan lingkungan dan memperhatikan urutan pelaksanaan pekerjaan. Analisis dewatering perlu dilakukan berdasarkan parameter-parameter desain dari suatu uji pemompaan (pumping test)
  - 5) analisis kelayakan tapak/lahan perencanaan sesuai kondisi tanah/jenis tanah, sarana prasarana publik (saluran, irigasi, jalan, sungai, dsb.), penanggulangan banjir, dan dampak terhadap lingkungan sekitar.

## 2. Ketentuan KTB

Besarnya nilai KTB maksimum dapat dikategorikan sebagai berikut:

a. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Badan Air;
- 2) Kawasan Cagar Alam;
- 3) Kawasan Cagar Budaya;
- 4) Kawasan Hutan Lindung;
- 5) Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- 6) Kawasan Hutan Produksi Terbatas;
- 7) Kawasan Tanaman Pangan;
- 8) Kawasan Hortikultura;
- 9) Kawasan Perkebunan Rakyat;
- 10) Kawasan Perikanan Budidaya;
- 11) Kawasan Pertambangan; atau
- 12) Badan Jalan

Secara umum tidak diperbolehkan adanya basement (KTB 0%).

b. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK)
- 2) Kawasan Pariwisata
- 3) Kawasan Permukiman Pedesaan (PD)
- 4) Kawasan Peruntukan Industri (KPI)
- 5) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan
- 6) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal

Besarnya nilai KTB maksimum apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:

- a) Besarnya KTB maksimum dipersamakan dengan besarnya KDB maksimum sesuai dengan Pola Ruang / Zonasi dan Fungsi Bangunannya;

- b) Untuk bangunan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi yang berbatasan dengan fungsi konservasi (seperti hutan lindung, cagar alam, dan zona resapan air termasuk daerah yang memiliki bentang alam berupa lereng/pegunungan) tidak diperkenankan adanya basement yang berupa galian. Diperkenankan basement yang berupa pengaturan level lantai bangunan sesuai dengan kontur eksisting (terasering).
- c) Khusus untuk bangunan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi dengan kepadatan tinggi (KDB >60%) besarnya KTB maksimum dapat ditambah 5% yang diperuntukkan sebagai fungsi penunjang bangunan seperti sirkulasi, instalasi utilitas, dan pertimbangan keamanan secara teknis dengan syarat berada pada jarak minimal 4 meter dari batas lahan perencanaan dan tidak mengganggu kondisi prasarana/utilitas publik.
- d) Jumlah lapis basement dapat dibangun 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) lapis disesuaikan dengan kebutuhan dan daya dukung tanah yang diperuntukkan sebagai penggunaan non-komersil seperti area parkir, ruang *service*, dan utilitas lainnya.

### BAB III

## Ketentuan Tata Bangunan

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu zona, yang meliputi:

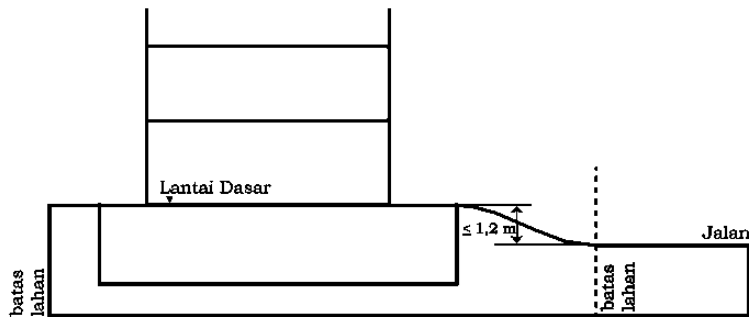
### III.A. Ketinggian Bangunan Gedung (KBG)

KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung sesuai ketinggian bangunan yang diperkenankan pada lahan perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang.

#### 1. Ketentuan Umum

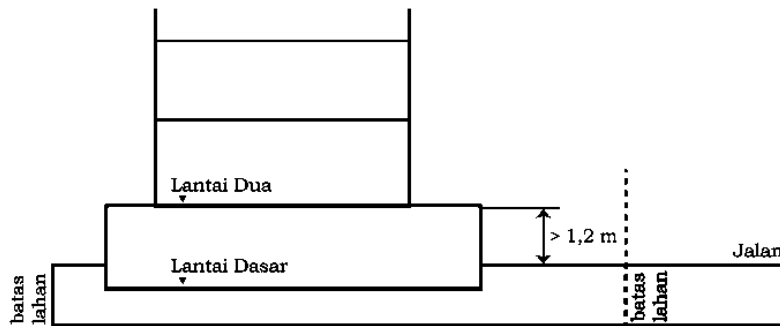
a. Apabila tidak ditentukan lain, Perhitungan KBG ditentukan sebagai berikut:

- 1) Jumlah lantai bangunan dihitung dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi dengan mempertimbangkan ketinggian bangunan.
- 2) Penentuan peil lantai bangunan adalah sebagai berikut:
  - a) Lantai dasar diperbolehkan paling tinggi 1,2 meter dari rata-rata Jalan dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.



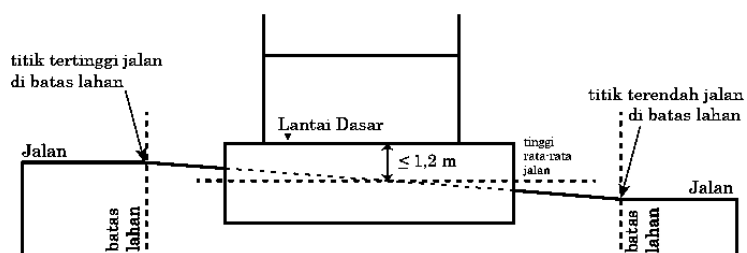
Ilustrasi kondisi peil lantai < 1,2 m dari Jalan

- b) Apabila peil lantai lebih dari 1,2 meter dari rata-rata Jalan, maka lantai tersebut dihitung sebagai lantai dua dan apabila ada lantai dibawahnya dihitung sebagai lantai dasar.



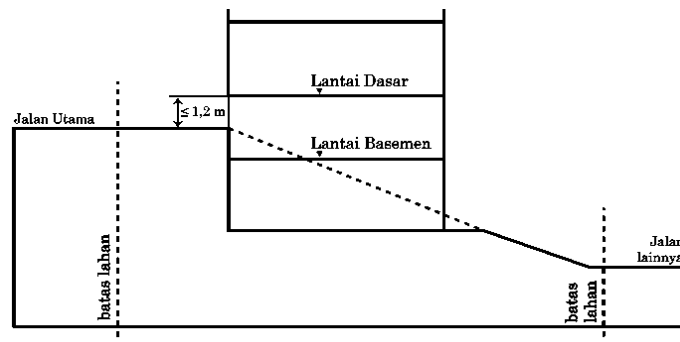
Ilustrasi kondisi peil lantai > 1,2 m dari Jalan

- c) Rata-rata Jalan merupakan level Jalan tertinggi ditambah dengan level Jalan paling rendah dibagi dua. Rata-rata jalan diperhitungkan apabila lahan perencanaan berbatasan lebih dari 1 (satu) jalan dan/atau berada pada permukaan jalan/lahan berkontur.



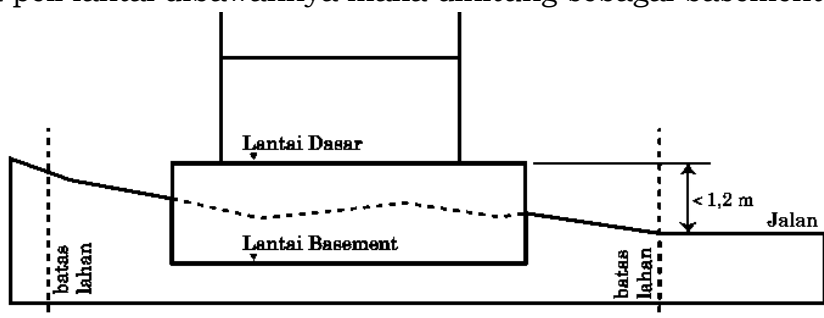
Ilustrasi kondisi peil lantai terhadap Jalan yang bervariasi

- d) Apabila lahan perencanaan berbatasan lebih dari 1 (satu) jalan, maka jalan yang menjadi acuan adalah jalan utama yaitu jalan yang digunakan sebagai akses utama dari dan/atau ke lahan perencanaan dan/atau memiliki kelas/klasifikasi jalan paling tinggi.



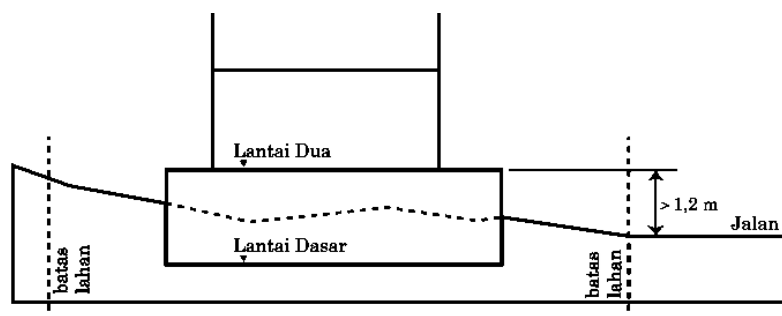
*Ilustrasi kondisi peil lantai terhadap Jalan Utama Yang lebih tinggi dari Jalan lainnya*

- e) Dalam hal lahan perencanaan berkontur dengan posisi jalan lebih rendah dari rata-rata ketinggian lahan, maka terhadap peil lantai yang memiliki elevasi tidak lebih dari 1,2 meter dari rata-rata ketinggian lahan dihitung sebagai lantai dasar dan apabila ada peil lantai dibawahnya maka dihitung sebagai basement.



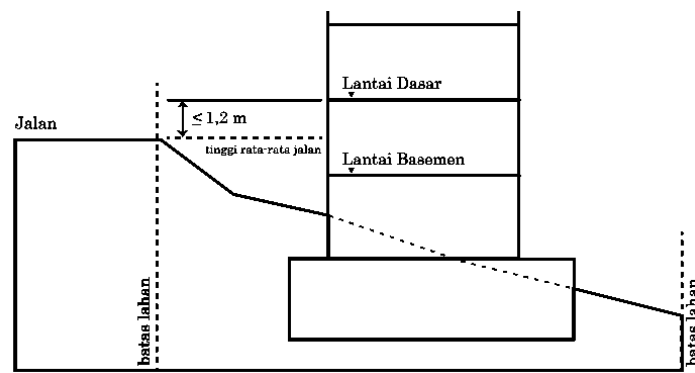
*Ilustrasi kondisi peil lantai terhadap rata-rata ketinggian lahan dengan lantai bangunan < 1,2 m dari Jalan*

- f) Dalam hal lahan perencanaan berkontur dengan posisi jalan lebih rendah dari rata-rata ketinggian lahan, maka terhadap peil lantai yang memiliki elevasi lebih dari 1,2 meter dari rata-rata ketinggian lahan dihitung sebagai lantai dua dan apabila ada peil lantai dibawahnya maka dihitung sebagai lantai dasar.



*Ilustrasi kondisi peil lantai terhadap rata-rata ketinggian lahan dengan lantai bangunan > 1,2 m dari Jalan*

- g) Dalam hal lahan perencanaan berkontur dengan posisi jalan lebih tinggi dari rata-rata ketinggian lahan, maka terhadap peil lantai yang memiliki elevasi tidak lebih dari 1,2 meter dari rata-rata Jalan dihitung sebagai lantai dasar dan apabila ada peil lantai dibawahnya maka dihitung sebagai basement.



*lustrasi kondisi peil lantai terhadap Jalan yang lebih tinggi dari Lahan berkontur*

- 3) Ketinggian bangunan ditentukan sebagai berikut:
  - a) Ketinggian antarlantai pada Bangunan Gedung dengan fungsi hunian paling tinggi 5 meter.
  - b) Ketinggian antarlantai pada Bangunan Gedung dengan fungsi non-hunian paling tinggi 10 meter) dihitung dari lantai dasar ke lantai ke-2. Ketinggian antarlantai selanjutnya (lantai ke-3 dan seterusnya) paling tinggi 5 meter, dalam hal melebihi 5 meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
  - c) Apabila lahan perencanaan berbatasan lebih dari 1 (satu) jalan, maka jalan yang menjadi acuan dalam penentuan Ketinggian bangunan adalah jalan utama atau jalan yang digunakan sebagai akses utama dari/ke lahan perencanaan dan sebagai orientasi utama bangunan.
- 4) Diperbolehkan terdapat lantai mezanin dengan ketentuan:
  - a) Lantai mezanin terletak diantara 2 (dua) lapis lantai dengan ketinggian tidak lebih dari tinggi antarlantai bangunan diukur dari lantai mezanin ke lantai dibawahnya dan disesuaikan dengan kebutuhan ruang gerak atau jenis aktifitasnya.
  - b) Luas mezanin yang kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai penuh di bawahnya tidak dihitung sebagai lantai bangunan.
  - c) Luas mezanin yang lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai penuh di bawahnya dihitung sebagai lantai bangunan;
- 5) Jumlah lantai atau lapis bangunan masih dalam batasan KLB dan memenuhi batasan ketinggian pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).
- 6) Ketentuan ketinggian antarlantai Bangunan Gedung dapat dikecualikan pada:
  - a) Bangunan Gedung fungsi keagamaan;
  - b) Bangunan Gedung pertemuan;
  - c) Bangunan Gedung pertunjukan termasuk bioskop;
  - d) Bangunan Gedung prasarana pendidikan;
  - e) Bangunan monumental yang memiliki nilai arsitektur spesifik;
  - f) Infrastruktur menara;
  - g) Bangunan Gedung olahraga;
  - h) Bangunan Gedung serbaguna;
  - i) Lantai berhimpun / titik kumpul darurat (*Refuge Floor*);
  - j) Bangunan Gedung industri; dan
  - k) Pergudangan.

2. Ketentuan KBG

Besarnya nilai KBG maksimal dapat dikategorikan sebagai berikut:

a. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Badan Air;
- 2) Kawasan Cagar Alam;
- 3) Kawasan Cagar Budaya;
- 4) Kawasan Hutan Lindung;
- 5) Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- 6) Kawasan Hutan Produksi Terbatas;
- 7) Kawasan Tanaman Pangan;
- 8) Kawasan Hortikultura;
- 9) Kawasan Perkebunan Rakyat;
- 10) Kawasan Pertambangan; atau
- 11) Badan Jalan

Secara umum tidak diperbolehkan adanya bangunan kecuali diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang. Apabila tidak ditentukan lain, ketentuan KBG maksimum terhadap bangunan yang diperbolehkan bersyarat dan/atau terbatas adalah 2 (dua) lantai.

b. Untuk kegiatan yang berada pada Pola Ruang / Zonasi :

- 1) Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK)
- 2) Kawasan Pariwisata
- 3) Kawasan Permukiman Pedesaan (PD)
- 4) Kawasan Peruntukan Industri (KPI)
- 5) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Pelayanan Kawasan
- 6) Kawasan Permukiman Perkotaan – Pusat Kegiatan Lokal

Besarnya nilai KBG maksimum apabila tidak ditentukan lain adalah sebagai berikut:

Fungsi Bangunan		Pola Ruang / Zonasi					
		HK	Pariwisata	PD	KPI	Perkot-PPK	Perkot-PKL
1.	Hunian						
	• Jalan Arteri/Kolektor	3	3	3	3	6	8
	• Jalan Lokal	3	3	3	3	4	6
	• Jalan Lingkungan	2	2	2	2	3	4
2.	Usaha (selain Perindustrian/ Pergudangan)						
	• Jalan Arteri/Kolektor	3	4	3	4	6	8
	• Jalan Lokal	3	4	3	3	4	6
	• Jalan Lingkungan	2	3	2	2	3	4
3.	Usaha (Perindustrian / Pergudangan)						
	• Jalan Arteri/Kolektor	2 *	2 *	2 *	4	2	2
	• Jalan Lokal	2 *	2 *	2 *	3	2	2
	• Jalan Lingkungan	1 *	1 *	1 *	2	1	1
4.	Sosial dan Budaya						
	• Jalan Arteri/Kolektor	3	3	3	3	6	8
	• Jalan Lokal	3	3	3	3	4	6
	• Jalan Lingkungan	2	2	2	2	3	4
5.	Campuran						
	• Jalan Arteri/Kolektor	3	3	3	3	6	8
	• Jalan Lokal	3	3	3	3	4	6
	• Jalan Lingkungan	2	2	2	2	3	4
6.	Keagamaan						
	• Jalan Arteri/Kolektor	2	3	3	3	4	4
	• Jalan Lokal	2	3	3	3	3	3
	• Jalan Lingkungan	2	2	2	2	3	3

Keterangan :

- \*) Untuk jenis usaha industri/pergudangan mikro-kecil tertentu diperbolehkan pada Kawasan Pertahanan dan Keamanan (HK), Kawasan Pariwisata, dan Kawasan Permukiman Pedesaan (PD) sesuai dengan hasil kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

### **III.B. Jarak Bebas Bangunan (JBB)**

Jarak Bebas Bangunan (JBB) adalah jarak yang mengatur batasan lahan perencanaan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika. Jarak bebas Bangunan meliputi:

#### **1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)**

GSB merupakan garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas as jalan, tepi saluran/irigasi, tepi sungai, tepi danau, tepi pantai, as jalan kereta api, dan/atau as jaringan listrik tegangan tinggi.

Dalam hal lahan perencanaan berada pada lebih dari 1 (satu) ketentuan GSB (misalnya lahan yang sejajar dengan jalan inspeksi dan saluran/sungai, jalan lingkungan dan rel kereta api, dan sejenisnya) maka penetapan GSB minimum dihitung berdasarkan jarak GSB yang tertinggi.

Apabila tidak ditentukan lain, ketentuan GSB sebagai berikut:

#### **a. Garis Sempadan Pagar (GSP)**

GSP adalah garis yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibuat pagar. GSP diukur dari as jalan ke arah lahan perencanaan dengan satuan meter dengan ketentuan:

- 1) Ketentuan Umum
  - a) Pagar dibangun pada lahan perencanaan dengan jarak GSP yang ditetapkan.
  - b) Apabila batas lahan perencanaan memiliki jarak lebih besar dari GSP yang ditetapkan, maka Pagar dibangun sesuai batas lahan perencanaan dengan sisi depan pagar tidak melebihi batas lahan perencanaan.
  - c) Untuk pagar yang berfungsi sebagai struktur bangunan gedung atau menjadi satu-kesatuan dengan komponen struktur bangunan yang apabila pagar dibongkar dapat mempengaruhi sebagian atau keseluruhan struktur bangunan gedung, maka garis sempadan pagar minimal mengikuti ketentuan Garis Sempadan Bangunan terhadap jalan (GSB).
  - d) Pagar pada tikungan/persimpangan tidak diperkenankan membentuk sudut siku/lancip yang menimbulkan titik buta (*blind spot*) dan/atau keterbatasan ruang manuver.
  - e) Ketinggian pagar maksimum untuk fungsi hunian 1 (satu) lantai adalah 2 meter untuk pagar sisi depan dan 3 meter untuk pagar sisi samping dan belakang.
  - f) Ketinggian pagar maksimum untuk fungsi hunian bertingkat adalah 2,5 meter untuk pagar sisi depan dan 6 meter untuk pagar sisi samping dan belakang.
  - g) Ketinggian pagar maksimum untuk fungsi non-hunian adalah 2,5 meter untuk pagar sisi depan dan 3 meter untuk pagar sisi samping dan belakang. Kecuali untuk bangunan fungsi khusus dapat disesuaikan dengan standar teknis bangunan fungsi khusus.

- 2) Ketentuan GSP
  - a) GSP terhadap Jalan Arteri (Primer/Sekunder) ditentukan paling sedikit 12,5 meter dari as jalan.
  - b) GSP terhadap Jalan Kolektor (Primer/Sekunder) ditentukan paling sedikit 7,5 meter dari as jalan.
  - c) GSP terhadap Jalan Lokal (Primer/Sekunder) ditentukan paling sedikit 5,5 meter dari as jalan.
  - d) GSP terhadap Jalan Lingkungan (Primer/Sekunder) ditentukan paling sedikit 5,5 meter dari as jalan.
  - e) GSP terhadap Jalan Inspeksi ditentukan paling sedikit 5,5 meter dari as jalan.
  - f) GSP terhadap Jalan Perumahan ditentukan paling sedikit 3,5 meter dari as jalan untuk fungsi hunian atau 5,5 meter untuk fungsi non-hunian.
  - g) GSP terhadap Jalan Gang/Lontrong ditentukan paling sedikit 2,5 meter dari as jalan untuk fungsi hunian atau 5,5 meter dari as jalan untuk fungsi non-hunian.
  - h) Khusus untuk GSP terhadap Jalan Tol ditentukan paling sedikit 5,5 meter dari tepi pagar batas tol terluar.

**b. GSB terhadap Jalan**

GSB terhadap Jalan adalah garis yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan Bangunan. GSB diukur dari as jalan ke arah lahan perencanaan dengan satuan meter dengan ketentuan:

- 1) Ketentuan Umum
  - a) Penetapan GSB didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
  - b) GSB dihitung dari sisi terluar dinding atau komponen struktur ke as jalan, kecuali GSB terhadap Jalan Tol dihitung dari tepi pagar batas tol terluar.
  - c) Besarnya GSB ditentukan berdasarkan klasifikasi jalan dan fungsi bangunan.
  - d) Lebar jalan Gang / Lontrong ditentukan maksimal 2 meter, atau sesuai petunjuk dokumen lain yang menunjukkan bahwa klas jalan tersebut masuk ke dalam jalan Gang / Lontrong.
  - e) Jalan Gang / Lontrong merupakan jalan akses pejalan kaki dan/atau kendaraan roda 2.
  - f) GSB terhadap Jalan Perumahan berlaku untuk fungsi hunian pada kompleks perumahan yang telah berizin. Apabila berlokasi bukan di kompleks perumahan yang berizin, maka pengenaan GSB disesuaikan dengan klasifikasi jalan dan fungsi bangunan.
  - g) Terhadap bangunan yang telah memiliki izin sebelumnya (IMB/PBG) pengenaan GSB tetap mengacu pada dokumen perizinan sebelumnya dengan catatan tidak terdapat adanya perubahan fungsi dan/atau luas bangunan.
- 2) Ketentuan GSB terhadap Jalan  
Secara umum penentuan GSB dikelompokkan berdasarkan Klasifikasi Jalan dengan Fungsi Bangunan yang berupa Perindustrian/Pergudangan dan Selain Perindustrian/Pergudangan (Hunian, Usaha, Sosial dan Budaya, Campuran, dan Keagamaan) sesuai tabel berikut:

No.	Klasifikasi Jalan	Fungsi Bangunan	
		Selain Perindustrian/ Pergudangan	Perindustrian/ Pergudangan
1.	Jalan Arteri Primer (JAP)	20,5 m	40 m
2.	Jalan Arteri Sekunder (JAS)	20,5 m	40 m
3.	Jalan Kolektor Primer (JKP)	14,5 m	30 m
4.	Jalan Kolektor Sekunder (JKS)	9,5 m	30 m
5.	Jalan Lokal Primer (JLP)	10,75 m	20 m
6.	Jalan Lokal Sekunder (JLS)	6,75 m	20 m
7.	Jalan Lingkungan Primer	6,75 m	10 m
8.	Jalan Lingkungan Sekunder	5,5 m	10 m
9.	Jalan Perumahan	5,5 m	10 m
10.	Jalan Inspeksi	10 m	15 m
11.	Jalan Gang / Lontrong	3 m	10 m
12.	Jalan Tol (dari tepi pagar terluar)	5,5 m	10 m

Untuk bangunan fungsi industri/pergudangan dengan skala mikro/kecil dengan luas total lantai bangunan tidak lebih dari 1.000 m<sup>2</sup> dan/atau luas lahan kurang dari 2.500 m<sup>2</sup>, maka GSB dapat ditentukan sebagai berikut:

- a) Untuk jalan Arteri dengan jalan lebih dari 2 lajur, dikenakan GSB minimal 30 meter dari as jalan.
- b) Untuk jalan Arteri dengan jalan 2 lajur, dikenakan GSB minimal 25 meter dari as jalan.
- c) Untuk jalan Kolektor, dikenakan GSB minimal 20 meter dari as jalan
- d) Untuk jalan Lokal, dikenakan GSB minimal 15 meter dari as jalan.
- e) Untuk jalan Lingkungan / Perumahan, dikenakan GSB minimal 10 meter dari as jalan

dengan syarat:

- i. Memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang (KDB, KDH, KLB, dan KBG) sesuai dengan ketentuan.
- ii. Memiliki ruang parkir (dalam persil) yang sesuai dengan kebutuhan berdasarkan jenis kegiatan, fungsi bangunan dan standar teknis.
- iii. Dibangun diatas lahan perencanaan yang sesuai dengan rencanan tata ruang.
- iv. Tidak menimbulkan gangguan dan/atau menyebabkan berkurangnya kegiatan, aktifitas, dan fungsi prasarana publik seperti menimbulkan kemacetan/gangguan sirkulasi publik, parkir ditempat yang tidak sesuai, mengganggu/merusak fasilitas publik, mengganggu fungsi saluran/irigasi, dan sebagainya
- v. Jumlah lantai maksimal 2 (dua) lantai, apabila terdapat penambahan jumlah lantai, maka lantai ke-3 dan seterusnya harus dibangun sesuai dengan ketentuan GSB dan intensitas pemanfaatan ruang yang seharusnya ditetapkan.
- vi. Ketinggian bangunan tidak lebih dari 12 meter dan tidak menimbulkan gangguan visual baik bagi pengguna jalan maupun prasarana lingkungan disekitar lokasi bangunan.
- vii. Jenis kendaraan yang digunakan harus disesuaikan dengan kapasitas parkir, ruang manuver yang tersedia, analisis dampak lalu lintas dan kondisi Jalan serta jarak bangunan dengan jalan sehingga kegiatan mobilisasi kendaraan tidak menimbulkan gangguan publik.

- 3) Ketentuan GSB yang berbatasan lebih dari 1 (satu) Jalan  
 Apabila Lahan Perencanaan berbatasan/bersisian dengan lebih dari 1 (satu) jalan misalnya terdapat jalan di samping atau di belakang lahan perencanaan, maka GSB terhadap jalan di samping atau di belakang bangunan tersebut dapat ditentukan sebagai berikut:

No.	Klasifikasi Jalan	Fungsi Bangunan	
		Selain Perindustrian/ Pergudangan	Perindustrian/ Pergudangan
1.	Jalan Arteri Primer (2 Lajur)	16,5 m	
2.	Jalan Arteri Primer (>2 Lajur)	20,5 m	
3.	Jalan Arteri Sekunder (2 Lajur)	16,5 m	
4.	Jalan Arteri Sekunder (>2 Lajur)	20,5 m	
5.	Jalan Kolektor Primer (JKP)	11,5 m	14,5 m
6.	Jalan Kolektor Sekunder (JKS)	11,5 m	14,5 m
7.	Jalan Lokal Primer (JLP_	8,5 m	11 m
8.	Jalan Lokal Sekunder (JLS)	8,5 m	11 m
9.	Jalan Lingkungan Primer	5,5 m	8,5 m
10.	Jalan Lingkungan Sekunder	5,5 m	8,5 m
11.	Jalan Perumahan	5,5 m	8,5 m
12.	Jalan Inspeksi	10 m	15 m
13.	Jalan Gang / Lontrong	3 m	8,5 m

Dengan syarat:

- Memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang (KDB, KDH, KLB, dan KBG) sesuai dengan ketentuan.
- Memiliki ruang parkir yang sesuai dengan kebutuhan berdasarkan jenis kegiatan, fungsi bangunan dan standar teknis.
- Dibangun diatas lahan perencanaan yang sesuai dengan rencanan tata ruang.
- Tidak menimbulkan gangguan dan/atau menyebabkan berkurangnya kegiatan, aktifitas, dan fungsi prasarana publik seperti menimbulkan kemacetan, parkir ditempat yang tidak sesuai, mengganggu/merusak fasilitas publik, mengganggu fungsi saluran/irigasi, dan sebagainya)
- Bangunan maksimal terdiri dari 2 (dua) lantai, apabila terdapat penambahan jumlah lantai, maka lantai ke-3 dan seterusnya harus dibangun sesuai dengan ketentuan GSB dan intensitas pemanfaatan ruang yang seharusnya ditetapkan.
- Diperkenankan adanya akses pendukung yang digunakan secara terbatas untuk keperluan insidental, darurat, atau keperluan servis (termasuk pemeliharaan bangunan) yang tidak menimbulkan bangkitan dan/atau dampak lingkungan secara rutin/terus menerus seperti keluar/masuk area parkir (*side entrance*), aktifitas bongkar muat, dan *drop-off area*.
- Apabila terdapat akses selain yang disebutkan pada poin f, maka dikenakan ketentuan GSB sesuai dengan GSB Jalan utama.

### c. GSB terhadap Saluran / Irigasi

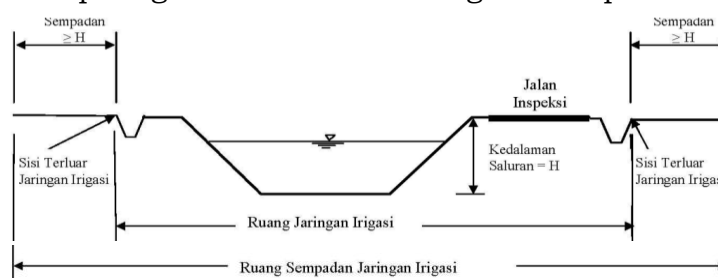
- Ketentuan Umum
  - Saluran adalah sarana untuk mengalirkan sejumlah air tertentu sesuai dengan fungsinya.
  - Saluran bertanggung adalah saluran yang memiliki tanggul alam dan/atau buatan di kanan atau kirinya dalam rangka memenuhi fungsinya. Sedangkan saluran tidak bertanggung adalah saluran yang memiliki tanggul di kanan atau kirinya.

- c) Saluran irigasi adalah saluran yang berfungsi sebagai usaha penyediaan, pengaturan, dan pembuangan air irigasi untuk menunjang pertanian
- d) Garis sempadan saluran / jaringan irigasi adalah batas pengamanan bagi saluran dan/atau bangunan irigasi dengan jarak tertentu sepanjang saluran dan sekeliling bangunan.
- e) Lahan perencanaan yang berbatasan dengan saluran / jaringan irigasi, penentuan jarak sempadan bangunan terhadap saluran / saluran irigasi diukur dari batas terluar bangunan ke garis sempadan saluran/ jaringan irigasi dengan mempertimbangkan:
  - i. ruang gerak untuk mendukung pelaksanaan kegiatan operasi dan pemeliharaan jaringan irigasi;
  - ii. kepadatan penduduk dengan memperhatikan daerah kawasan industri, kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, dan rencana rinci tata ruang yang disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - iii. rencana pengembangan dan pengelolaan jaringan irigasi, dan/atau perubahan wilayah/lingkungan yang mengakibatkan berubahnya dimensi jaringan irigasi.
- f) Garis sempadan saluran irigasi terdiri atas:
  - i. Garis sempadan saluran irigasi tidak bertanggung;
  - ii. Garis sempadan saluran irigasi bertanggung; dan
  - iii. Garis sempadan saluran irigasi yang terletak pada lereng/tebing.

2) Ketentuan GSB terhadap Saluran / Irigasi

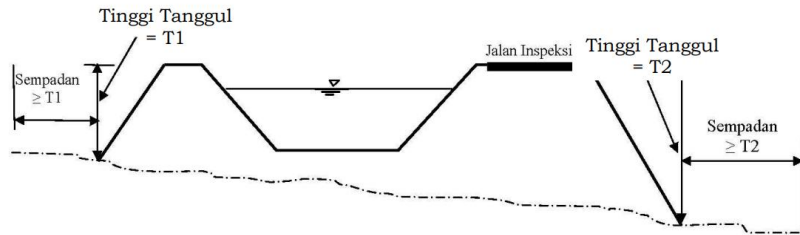
Apabila tidak ditentukan lain, GSB terhadap Saluran / Irigasi ditentukan sebagai berikut:

- a) Penentuan jarak garis sempadan saluran / saluran irigasi tidak bertanggung diukur dari tepi luar parit di kanan dan kiri saluran / saluran irigasi.
- b) Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggung diukur dari sisi luar kaki tanggul.
- c) Jarak garis sempadan saluran / saluran irigasi baik tidak bertanggung maupun bertanggung paling sedikit sama dengan kedalaman saluran irigasi.
- d) Dalam hal saluran / saluran irigasi baik tidak bertanggung maupun bertanggung yang mempunyai kedalaman kurang dari 1 (satu) meter, jarak garis sempadan saluran / saluran irigasi paling sedikit 1 (satu) meter.
- e) Bangunan selain fungsi perindustrian/ pergudangan yang berbatasan dengan saluran / saluran irigasi tidak bertanggung, GSB ditentukan paling sedikit 1 meter dari garis sempadan saluran / irigasi.
- f) Bangunan fungsi perindustrian/ pergudangan yang berbatasan dengan saluran/ saluran irigasi tidak bertanggung, GSB ditentukan paling sedikit 2 meter dari garis sempadan saluran.



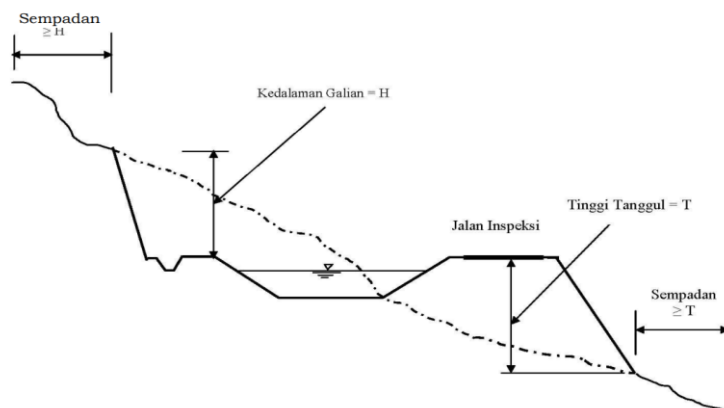
*Ilustrasi sempadan saluran tidak bertanggung*

- g) Bangunan selain fungsi perindustrian/peredagangan yang berbatasan dengan saluran / saluran irigasi bertanggul, GSB dapat berhimpit dengan batas terluar garis sempadan saluran.
- h) Bangunan fungsi perindustrian/peredagangan yang berbatasan dengan saluran/saluran irigasi bertanggul, GSB ditentukan paling sedikit 2 meter dari garis sempadan saluran / irigasi.



*Ilustrasi sempadan saluran bertanggul*

- i) Penentuan jarak garis sempadan saluran/saluran irigasi yang terletak pada lereng/tebing diukur dari titik potong antara garis galian dengan permukaan tanah asli untuk sisi lereng di atas saluran dan sisi luar kaki tanggul untuk sisi lereng di bawah saluran.
- j) Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di atas saluran paling sedikit sama dengan kedalaman galian saluran.
- k) Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di bawah saluran paling sedikit sama dengan ketinggian tanggul saluran.



*Ilustrasi sempadan saluran di Lereng/Tebing*

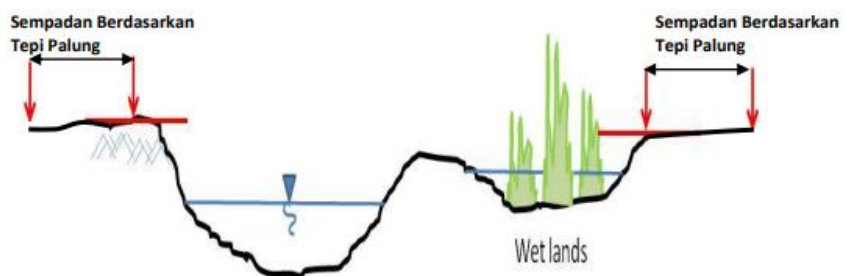
- l) Dalam hal lahan perencanaan berbatasan/sejajar dengan lebih dari 1 (satu) garis sempadan, GSB ditentukan berdasarkan garis sempadan yang tertinggi.

#### **d. GSB terhadap Sungai**

##### 1) Ketentuan Umum

- m) Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
- n) Daerah Aliran Sungai yang selanjutnya disingkat DAS adalah suatu wilayah daratan yang merupakan satu kesatuan dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke laut secara alami, yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas di laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktifitas daratan.

- o) Sungai besar dengan luas DAS lebih besar dari 500 km<sup>2</sup> (lima ratus kilometer persegi).
  - p) Sungai kecil dengan luas DAS kurang dari atau sama dengan 500 km<sup>2</sup> (lima ratus kilometer persegi).
- 2) Ketentuan GSB terhadap Sungai
- Apabila tidak ditentukan lain, GSB terhadap Sungai ditentukan sebagai berikut:
- a) Sempadan sungai meliputi ruang di kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepi palung sungai untuk sungai tidak bertanggul, atau di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggul.
  - b) Garis sempadan sungai ditentukan pada:
    - i. Sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan;
    - ii. Sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan;
    - iii. Sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan;
    - iv. Sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan;
    - v. Sungai yang terpengaruh pasang air laut;
  - c) Tanggul sebagaimana dimaksud pada nomor 1) merupakan bangunan penahan banjir yang terbuat dari timbunan tanah.
  - d) Garis sempadan pada sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan ditentukan:
    - i. paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter;
    - ii. paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter; dan
    - iii. paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter
  - e) Sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan terdiri atas:
    - i. sungai besar dengan luas daerah aliran sungai lebih besar dari 500 (lima ratus) Km<sup>2</sup>; dan
    - ii. sungai kecil dengan luas daerah aliran sungai kurang dari atau sama dengan 500 (lima ratus) Km<sup>2</sup>.
  - f) Garis sempadan sungai besar tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 100 (seratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
  - g) Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, ditentukan paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.

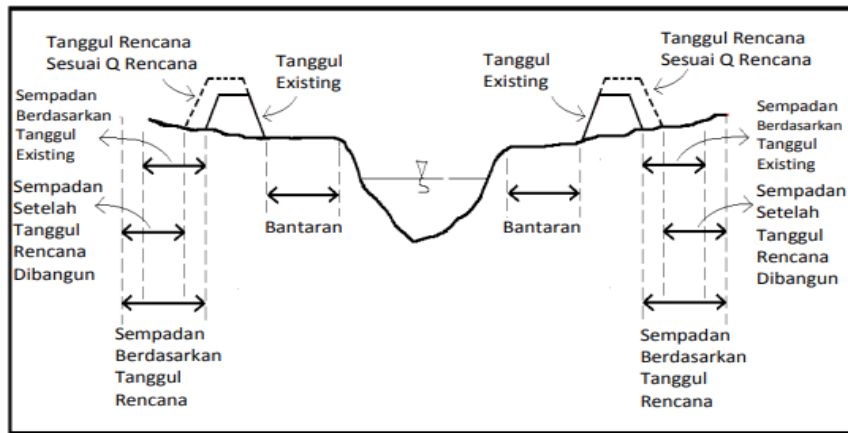


*Ilustrasi sempadan Sungai dari tepi palung*



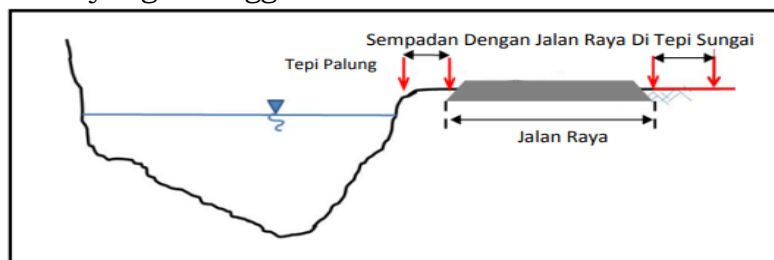
*Ilustrasi sempadan Sungai dari tepi palung*

- h) Garis sempadan sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan, ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
- i) Garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, ditentukan paling sedikit berjarak 5 (lima) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
- j) Dalam hal di dalam sempadan sungai terdapat tanggul untuk mengendalikan banjir, ruang antara tepi palung sungai dan tepi dalam kaki tanggul merupakan bantaran sungai, yang berfungsi sebagai ruang penyalur banjir.



*Ilustrasi sempadan Sungai Bertanggul*

- k) Penentuan garis sempadan sungai yang terpengaruh pasang air laut, dilakukan dengan cara yang sama dengan penentuan garis sempadan sungai yang diukur dari tepi muka air pasang rata-rata.
- l) Dalam hal lahan perencanaan berbatasan/sejajar dengan lebih dari 1 (satu) garis sempadan, GSB ditentukan berdasarkan garis sempadan yang tertinggi.



*Ilustrasi sempadan Sungai yang lebih tinggi daripada sempadan Jalan*

- m) Apabila tidak dapat diamati secara visual maka kategori sungai dan/atau klasifikasi sungai ditentukan sesuai dengan informasi dari Instansi Pengelola Sungai yang berwenang.
- n) Pemanfaatan ruang sempadan Sungai, Danau/Waduk dan Mata Air harus mendapat persetujuan atau rekomendasi dari instansi yang berwenang.

**e. GSB terhadap Danau/Waduk/Embung/Mata Air**

- 1) Ketentuan Umum
  - a) Danau adalah bagian dari sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan.
  - b) Waduk adalah wadah buatan yang terbentuk sebagai akibat dibangunnya bendungan.
  - c) Embung merupakan bangunan konservasi air berbentuk kolam atau cekungan untuk menampung air limpasan serta sumber air lainnya yang dirancang untuk menampung air hujan dan aliran limpasan (*run-off*) pada musim hujan untuk memenuhi berbagai kebutuhan air.
  - d) Embung kecil merupakan bangunan konservasi air berbentuk kolam atau cekungan untuk menampung air limpasan serta sumber air lainnya untuk memenuhi berbagai kebutuhan air dengan volume tampungan 500 m<sup>3</sup> sampai 3.000 m<sup>3</sup>, dan kedalaman dari dasar hingga puncak tanggul maksimal 3 meter. Embung kecil umumnya memiliki panjang 20 meter sampai dengan 50 meter dan lebar 10 meter sampai dengan 30 meter.
- 2) Ketentuan GSB terhadap Danau/Waduk/Embung/Mata Air
  - a) GSB terhadap danau/waduk ditentukan mengelilingi danau paling sedikit berjarak 50 (lima puluh) meter dari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi. Muka air tertinggi yang pernah terjadi menjadi batas badan danau yang merupakan ruang yang berfungsi sebagai wadah air.
  - b) GSB terhadap embung kecil ditentukan mengelilingi embung kecil paling sedikit berjarak 5 meter dari tepi tanggul terluar atau 10 meter dari tepi muka air tertinggi.
  - c) GSB terhadap embung dengan dimensi embung lebih besar dari embung kecil (kategori embung menengah-besar), nilai GSB dipersamakan dengan GSB terhadap danau/waduk kecuali ditentukan lain atau mendapat rekomendasi dari instansi/lembaga yang berwenang dalam pengelolaan danau/waduk/embung.
  - d) Garis sempadan mata air ditentukan mengelilingi mata air paling sedikit berjarak 200 (dua ratus) meter dari pusat mata air.
  - e) Pemanfaatan ruang sempadan Sungai, Danau/Waduk dan Mata Air harus mendapat persetujuan atau rekomendasi dari instansi yang berwenang.

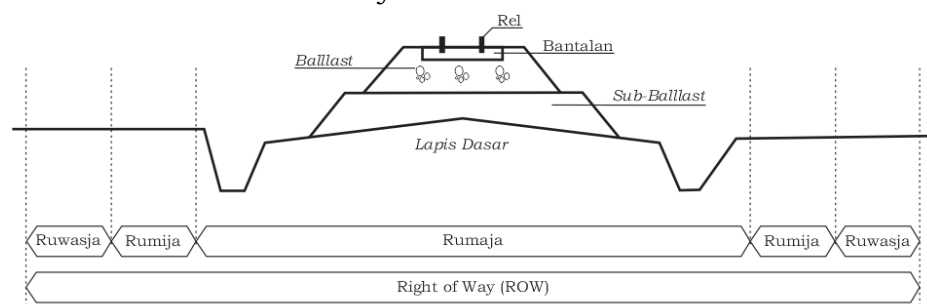
**f. GSB terhadap Pantai**

- 1) Ketentuan Umum
  - a) Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai.
  - b) Penetapan batas sempadan pantai sebagaimana dimaksud dalam dilakukan dengan tujuan untuk melindungi dan menjaga:
    - i. kelestarian fungsi ekosistem dan segenap sumber daya
    - ii. di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
    - iii. melindungi kehidupan masyarakat di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dari ancaman bencana alam seperti gelombang pasang tinggi, rob, dan abrasi;
    - iv. alokasi ruang untuk akses publik melewati pantai; dan
    - v. alokasi ruang untuk saluran air dan limbah.

- 2) Ketentuan GSB terhadap Pantai
  - a) Garis Sempadan Pantai adalah 100 meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
  - b) GSB terhadap garis sempadan pantai ditentukan paling sedikit sama dengan garis sempadan pantai yaitu 100 meter diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat / batas bangunan terluar.
  - c) Pemanfaatan ruang sempadan pantai bersifat sangat terbatas untuk ruang terbuka hijau, bangunan pencegah abrasi, penunjang rekreasi pantai tanpa mengubah bentang alam, pelabuhan, galangan kapal, dan pendidikan/penelitian. Pemanfaatan ruang sempadan pantai harus disertai dengan studi kelayakan dan persetujuan dari instansi yang berwenang.

**g. GSB terhadap Rel Kereta Api**

- 1) Ketentuan Umum
  - a) Jalur kereta api adalah jalur yang terdiri atas rangkaian petak jalan rel yang meliputi ruang manfaat jalur kereta api, ruang milik jalur kereta api, dan ruang pengawasan jalur kereta api, termasuk bagian atas dan bawahnya yang diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api.
  - b) Ruang manfaat jalur kereta api terdiri atas jalan rel dan bidang tanah di kiri dan di kanan jalan rel beserta ruang dikiri, kanan, atas, dan bawah yang digunakan untuk konstruksi jalan rel dan penempatan fasilitas operasi kereta api serta bangunan pelengkap lainnya.
  - c) Ruang milik jalur kereta api meliputi bidang tanah di kiri dan di kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel.
  - d) Ruang pengawasan jalur kereta api meliputi bidang tanah atau bidang lain di kiri dan di kanan ruang milik jalur kereta api digunakan untuk pengamanan dan kelancaran operasi kereta api.
  - e) Hak Jalan (*Right of Way/ROW*) rel kereta api adalah area khusus milik pengelola kereta api yang dilindungi undang-undang untuk operasional kereta, mencakup jalur rel, bahu jalan, dan ruang udara dan tanah sekitarnya



*Ilustrasi rumaja, rumija, dan ruwasja rel kereta api*

- 2) Ketentuan GSB terhadap Rel Kereta Api
 

Apabila tidak ditentukan lain, GSB terhadap Rel Kereta Api dapat ditentukan sebagai berikut:

  - a) GSB dengan terhadap Rel Kereta Api paling sedikit 9 (sembilan) meter dari batas ruang milik jalur kereta api yang terdekat dengan batas lahan perencanaan. Khusus untuk pagar pembatas dapat dibangun pada batas lahan perencanaan dengan jarak minimal 7,5 meter dari as rel kereta api dengan syarat tidak mengganggu pandangan bebas dan membahayakan keselamatan perjalanan kereta api.

- b) Dalam hal ruang milik jalur kereta api tidak dapat ditentukan secara visual, maka penetapan GSB terhadap Rel Kereta Api dapat ditentukan berdasarkan Hak Jalan atau *Right of Way* (ROW) yaitu 12 meter dari as jalan rel. Khusus untuk perkotaan dan/atau daerah dengan kepadatan tinggi, GSB terhadap rel kereta api dapat ditentukan 6 (enam) meter dari batas terluar konstruksi (*sub-ballast*) atau ruang milik jalan (*rumija*) jalan rel kereta api.

#### h. GSB terhadap Jaringan Transmisi Tenaga Listrik

Jaringan Transmisi Tenaga Listrik adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 35 (tiga puluh lima) kilovolt sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan.

##### 1) Jarak Bebas Minimum Vertikal Dari Konduktor

Jarak Bebas Minimum Vertikal dari Konduktor adalah jarak terpendek secara vertikal antara konduktor Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan permukaan bumi atau benda di atas permukaan bumi yang tidak boleh kurang dari jarak yang telah ditetapkan demi keselamatan manusia, makhluk hidup, dan benda lainnya, serta keamanan operasi Jaringan Transmisi Tenaga Listrik. Jarak Bebas Minimum Vertikal dari Konduktor ditentukan sebagai berikut:

No.	Lokasi	SUTT		SUTET		SUTTAS	
		66 kV	150 kV	25 kV	500 kV	250 kV	500 kV
1.	Lapangan terbuka atau daerah terbuka	7,5 m	8,5 m	10,5 m	12,5 m	7,0 m	12,5 m
2.	Daerah dengan keadaan tertentu						
	- Bangunan, jembatan	4,5 m	5,0 m	7,0 m	9,0 m	6,0 m	9,0 m
	- Tanaman/tumbuhan, hutan, perkebunan	4,5 m	5,0 m	7,0 m	9,0 m	6,0 m	9,0 m
	- Jalan/ jalan raya/ rel kereta api	8,0 m	9,0 m	11,0 m	15,0 m	10,0 m	15,0 m
	- Lapangan umum	12,5 m	13,5 m	15,0 m	18,0 m	13,0 m	17,0 m
	- SUTT lain, Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR), Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM), Saluran udara komunikasi, antena dan kereta gantung	3,0 m	4,0 m	5,0 m	8,5 m	6,0 m	7,0 m
	- Titik tertinggi tiang kapal pada kedudukan air pasang / tertinggi pada lalu lintas air	3,0 m	4,0 m	6,0 m	8,5 m	6,0 m	10,0 m

##### 2) Jarak Bebas Minimum Horizontal Dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang Pada Jaringan Transmisi Tenaga Listrik

Jarak Bebas Minimum Horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang adalah jarak terpendek secara horizontal dari sumbu vertikal menara atau tiang ke bidang vertikal Ruang Bebas, meliputi jarak dari sumbu vertikal menara ke konduktor, jarak horizontal akibat ayunan konduktor, dan jarak bebas impuls petir. Jarak Bebas sebagaimana dimaksud ditentukan sebagai berikut:

No.	Saluran Udara	Jarak Bebas
1.	SUTT 66 kV tiang baja	4,0 m
2.	SUTT 66 kV tiang beton	4,0 m
3.	SUTT 66 kV menara	7,0 m
4.	SUTT 150 kV tiang baja	6,0 m
5.	SUTT 150 kV tiang beton	5,0 m
6.	SUTT 150 kV menara sirkuit ganda	10,0 m
7.	SUTT 150 kV menara sirkuit empat	10,0 m
8.	SUTET 275 kV menara sirkuit ganda	13,0 m
9.	SUTET 500 kV menara sirkuit tunggal	22,0 m
10.	SUTET 500 kV menara sirkuit ganda	17,0 m
11.	SUTET 500 kV menara sirkuit 4 (empat) vertikal	17,0 m
12.	SUTET 500 kV menara sirkuit empat horizontal	30,0 m
13.	SUTET 500 kV <i>compact tower</i> sirkuit ganda	14,0 m
14.	SUTET 500 kV <i>compact tower</i> sirkuit 4 (empat) vertikal	14,0 m
15.	SUTET 500 kV tiang baja sirkuit ganda	14,0 m
16.	SUTET 500 kV tiang baja sirkuit empat	14,0 m

Catatan:

- Untuk jenis menara atau tiang kombinasi, Jarak bebas Minimum Horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang menggunakan nilai tegangan yang tertinggi.
- Jenis saluran udara sesuai dengan informasi dari pengelola Jaringan Transmisi Tenaga Listrik yang berwenang.

## 2. Jarak Bangunan Gedung dengan Batas Persil

### a. Ketentuan Umum

- 1) Jarak bangunan dengan batas persil adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung dengan batas persil / lahan perencanaan.
- 2) Jarak bangunan dengan batas persil ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan yang dihitung dari dinding terluar bangunan gedung terhadap lahan perencanaan dengan memperhatikan GSJ, jarak antar massa bangunan, pagar/batas lahan perencanaan yang dikuasai, rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, dan jaringan utilitas lainnya.
- 3) Jarak bangunan dengan batas persil dimaksudkan untuk memberikan ruang sirkulasi (udara, akses publik, kegawatdaruratan, keamanan antarbangunan, dan pengaturan visual suatu ruang)

### b. Ketentuan Jarak Bangunan Gedung dengan Batas Persil

Apabila tidak ditentukan lain, Jarak Bangunan Gedung dengan Batas Persil ditentukan sebagai berikut:

- 1) Bangunan yang memiliki jumlah lantai tidak lebih dari 4 (empat) lantai paling rendah berjarak 4 (empat) meter dari batas lahan perencanaan;

- 2) Apabila bangunan memiliki jumlah lantai lebih dari 6 (empat) lantai, maka jarak bangunan pada lantai di atasnya dengan batas persil ditambah 0,5 meter tiap lantai.
- 3) Ketentuan jarak bangunan gedung dengan batas persil direkomendasikan untuk bangunan non-hunian di atas 2 (dua) lantai dan dibebaskan untuk bangunan fungsi hunian dan usaha mikro-kecil dengan tetap memperhatikan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- 4) Apabila batas terluar bangunan berada pada batas lahan perencanaan, maka tidak diperkenankan terdapat sebagian komponen bangunan yang melebihi batas persil seperti struktur, arsitektur termasuk bukaan/ventilasi, dan instalasi utilitas.

### **3. Jarak Antar Bangunan Gedung**

#### a. Ketentuan Umum

- 1) Jarak antar-Bangunan Gedung adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung dengan bidang terluar massa Bangunan Gedung lain dalam satu persil / lahan perencanaan.
- 2) Jarak Antar Bangunan Gedung dimaksudkan untuk memberikan ruang sirkulasi (ventilasi udara dan cahaya), pengaturan privasi ruang/bangunan, mencegah efek lembah panas, keperluan perawatan bangunan, memberi ruang dalam aspek keselamatan dan evakuasi kebakaran/bencana dan mengatur estetika tata kota.

#### b. Ketentuan Jarak Antar Bangunan Gedung

Apabila tidak ditentukan lain, Jarak Antar Bangunan Gedung ditentukan sebagai berikut:

- 1) Jarak antar bangunan yang memiliki jumlah lantai tidak lebih dari 2 (dua) lantai paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter.
- 2) Jarak antar bangunan yang memiliki jumlah lantai lebih dari 2 (dua) lantai ditentukan sebagai berikut:
  - a) Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal 6 (enam) meter.
  - b) Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka atau dinding tembok tertutup, maka jarak antara dinding tersebut minimal 3 (tiga) meter.
- 3) Untuk Lahan Perencanaan yang memiliki lebar kurang dari 12 meter dapat dibebaskan dari ketentuan jarak antara bangunan dengan tetap mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan dan keselarasan bangunan gedung disekitarnya.

## **BAB IV**

### **Penutup**

1. Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini dinyatakan tetap berlaku.
2. Dalam hal suatu wilayah telah ditetapkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), maka Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Tata Bangunan mengikuti ketentuan RDTR yang telah ditetapkan.
3. IMB atau PBG yang telah diterbitkan namun terdapat ketidaksesuaian dengan beberapa ketentuan teknis Peraturan Bupati ini dinyatakan dapat tetap berlaku dan dipergunakan oleh pemilik sepanjang tidak terdapat:
  - a. Perubahan fungsi bangunan gedung;
  - b. Perubahan lapis bangunan;
  - c. Perubahan luas bangunan;
  - d. Perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada bangunan gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
  - e. Perkuatan bangunan gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat;
  - f. Perlindungan dan/atau pengembangan BGCB; atau Perbaikan bangunan gedung yang terletak di Kawasan Cagar Budaya dengan tingkat kerusakan ringan, sedang atau berat; dan/atau
  - g. Dampak yang mengganggu lingkungan yang disebabkan oleh adanya bangunan beserta prasarana pendukungnya.
4. Dalam hal terdapat permohonan perubahan IMB atau PBG yang telah diterbitkan atau permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) atas IMB atau PBG yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini maka berlaku ketentuan:
  - a. Apabila intensitas pemanfaatan ruang (KDB, KDH, KLB, dan KTB) sesuai dengan yang ditentukan pada Peraturan Bupati ini maka proses permohonan dilanjutkan sesuai ketentuan perundang-undangan.
  - b. Apabila intensitas pemanfaatan ruang (KDB, KDH, KLB, dan KTB) tidak sesuai dengan yang ditentukan pada Peraturan Bupati ini, maka Pemilik Bangunan harus menyediakan Daerah Hijau pada Lahan Perencanaan sesuai Perhitungan Indeks Hijau-Biru Indonesia (IBHI) dan menerapkan prinsip *zero run off* (mengurangi limpasan air hujan ke luar lahan perencanaan).

Ditetapkan di Slawi  
pada tanggal 11 Juni 2026

BUPATI TEGAL,

ttd.

ISCHAK MAULANA ROHMAN

Diundangkan di Slawi  
pada tanggal 11 Juni 2026

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEGAL,

ttd.

AMIR MAKHMUD

BERITA DAERAH KABUPATEN TEGAL TAHUN 2026 NOMOR 12