SALINAN

BUPATI BANJAR
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BANJAR
NOMOR 19 TAHUN 2026

TENTANG

RENCANA DETAIL TATA RUANG
WILAYAH PERENCANAAN SIMPANG EMPAT-MATARAMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 55 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Pasal 41 ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 2021-2041, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Simpang Empat-Mataraman.

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 1820);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725), 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);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) 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 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);

6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

7. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6914);

8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran 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);

9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5601) 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);

10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 59 Tahun 2024. tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2025—2045 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 194, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6987);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5539) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6623);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2017 tentang Partisipasi Masyarakat dalam Penyelenggaran Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6133);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2019 Nomor 157);
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329);

18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 326);
20. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2023-2042 (Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2023 Nomor 6);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 8 Tahun 2020 tentang Rencana Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2020 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2021 Nomor 5);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2021 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2021 Nomor 4);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 11 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2025-2045 (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2024 Nomor 11);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH PERENCANAAN SIMPANG EMPAT-MATARAMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.
3. Daerah adalah Kabupaten Banjar.

4. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom Kabupaten Banjar.
5. Bupati adalah Bupati Banjar.
6. Kecamatan adalah bagian wilayah dari Daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh Camat.
7. Kelurahan adalah wilayah kerja lurah sebagai perangkat kabupaten dalam wilayah kerja Kecamatan.
8. Desa dan Desa Adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
9. Ruang adalah wadah yang terdiri atas ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
10. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
11. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
12. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang dalam suatu wilayah yang terdiri atas peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk fungsi budi daya.
13. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil Perencanaan Tata Ruang.
14. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.
15. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
16. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib Tata Ruang.
17. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
18. 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.
19. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari kabupaten dan/atau Kawasan Strategis kabupaten yang akan atau perlu disusun RDTRnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan didalam RTRW Kabupaten yang bersangkutan.

20. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa Blok.

21. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.

22. Sub-Zona adalah suatu bagian dari Zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada Zona yang bersangkutan.

23. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota.

24. Zona Lindung adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.

25. Zona Budi Daya adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

26. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.

27. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan Pemanfaatan Ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap Blok/Zona peruntukan yang penetapan Zonanya dalam RDTR.

28. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang.

29. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang.

30. Koefisien Daerah Hijau selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang.

31. Koefisien Tapak *Basement* selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan dibawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW, RDTR dan Peraturan Zonasi.

32. Luas Kaveling Minimum adalah luasan kaveling minimum yang disepakati oleh Pemerintah Daerah dengan kantor pertanahan setempat untuk pengembangan perumahan yang dilaksanakan oleh pelaku usaha bidang perumahan pada Zona perumahan.

33. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan.

34. *Transfer Development Right* yang selanjutnya disingkat TDR adalah TPZ yang memungkinkan pemilik tanah untuk menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain, sehingga pembeli dapat membangun propertinya dengan intensitas lebih tinggi.

35. *Bonus Zoning* adalah TPZ yang memberikan izin kepada pengembang untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang melebihi aturan dasar, dengan imbalan (kompensasi) pengembang tersebut harus menyediakan sarana publik tertentu, misalnya RTH, terowongan penyeberangan, dan sebagainya.

36. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam penyelenggaraan Penataan Ruang.

37. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

38. Tinggi Bangunan yang selanjutnya disingkat TB adalah tinggi maksimum bangunan yang diizinkan pada lokasi tertentu dan diukur dari jarak maksimum puncak atap bangunan terhadap permukaan tanah yang dinyatakan dalam satuan meter.

39. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi ruang milik jalan (jalan kolektor, lokal, dan lingkungan) atau as jalan (jalan arteri), dihitung hingga batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai.

40. Jarak Bebas Samping yang selanjutnya disingkat JBS adalah jarak minimum antara batas petak samping terhadap dinding bangunan terdekat.

41. Jarak Bebas Belakang yang selanjutnya disingkat JBB adalah jarak minimum antara garis batas petak belakang terhadap dinding bangun an terbelakang.

BAB II
MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu
Maksud dan Tujuan

Pasal 2

(1) Maksud penetapan Peraturan Bupati ini sebagai pedoman perencanaan Detail Tata Ruang WP.

(2) Tujuan penetapan Peraturan Bupati ini adalah untuk mewujudkan WP Simpang Empat-Mataraman sebagai pengembangan kawasan permukiman yang didukung oleh pengembangan ekonomi lokal yang berkelanjutan.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Bupati meliputi:

a. tujuan penataan WP;

b. rencana Struktur Ruang;

c. rencana Pola Ruang

d. ketentuan pemanfaatan ruang

e. PZ;

f. kelembagaan;

g. peran serta masyarakat;

h. larangan; dan

i. sanksi administratif.

BAB III
WILAYAH PERENCANAAN

Pasal 4

(1) Delineasi WP Simpang Empat-Mataraman ditetapkan sebagai WP III berdasarkan aspek fungsional dan/atau administrasi dengan luas 6.902,04 (enam ribu sembilan ratus dua koma nol empat) hektare.

(2) Batas WP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

a. sebelah utara berbatasan dengan Desa Pasar Lama Kecamatan Simpang Empat;

b. sebelah timur berbatasan dengan Desa Batu Balian, Desa Paring Tali, Desa Sungai Raya, Desa Sungai Langsat, Desa Sungai Tabuk di Kecamatan Simpang Empat;

c. sebelah selatan berbatasan dengan Desa Banua Anyar Danau Salak di Kecamatan Astambul, Desa Tanah Abang, Desa Bawahan Seberang, Desa Mangkalawat di Kecamatan Mataraman, Desa Tanah Intan di Kecamatan Simpang Empat; dan

d. sebelah barat berbatasan dengan Desa Surian, Desa Pasiraman, Desa Bawahan Selan di Kecamatan Mataraman, Desa Simpang Empat di Kecamatan Simpang Empat, Desa Keramat Mina di Kecamatan Cintapuri Darussalam.

(3) Delineasi WP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan aspek administrasi, meliputi:

a. sebagian Desa Simpang Empat, seluruh Desa Lok Cantung, sebagian Desa Sungai Raya, sebagian Desa Sungkai, sebagian Desa Batu Balian, dan seluruh Desa Cabi di sebagian Kecamatan Simpang Empat; dan

b. seluruh Desa Bawahan Pasar, seluruh Desa Mataraman, seluruh Desa Simpang Tiga, sebagian Desa Bawahan Selan, dan seluruh Desa Lok Tamu di sebagian Kecamatan Mataraman.

(4) Delineasi WP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan aspek fungsional dibagi menjadi 4 (empat) SWP, meliputi:

a. SWP III.A mencakup seluruh Desa Bawahan Pasar, seluruh Desa Mataraman, dan sebagian Desa Bawahan Selan terdiri atas Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B mencakup seluruh Desa Lok Cantung, seluruh Desa Cabi, seluruh Desa Simpang Tiga, dan seluruh Desa Lok Tamu terdiri atas Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C mencakup sebagian Desa Simpang Empat dan sebagian Desa Sungai Raya terdiri atas Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D mencakup sebagian Desa Sungkai dan sebagian Desa Batu Balian terdiri atas Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(5) Delineasi Wilayah Perencanaan Simpang Empat-Mataraman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaiman tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(6) Pembagian SWP dan Blok pada WP Simpang Empat-Mataraman pada WP Simpang Empat-Mataraman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
RENCANA STRUKTUR RUANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 5

(1) Rencana Struktur Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b meliputi:

a. rencana pengembangan pusat pelayanan;

b. rencana jaringan transportasi; dan

c. rencana jaringan prasarana.

(2) Rencana Struktur Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

Pasal 6

(1) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, meliputi:

a. pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan;

b. sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan; dan

c. pusat pelayanan lingkungan.

(2) Pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.2.

(3) Sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdapat di:

a. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

b. SWP III.D pada Blok III.D.2.

(4) Pusat pelayanan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:

a. pusat lingkungan Kecamatan; dan

b. pusat lingkungan kelurahan/Desa.

(5) Pusat lingkungan Kecamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, terdapat di SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.3.

(6) Pusat lingkungan kelurahan/Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.2 dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan

d. SWP III.D. pada Blok III.D.3.

(7) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Rencana Jaringan Transportasi

Pasal 7

(1) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b, meliputi:

a. jalan umum;

b. jalan khusus; dan

c. terminal penumpang.

(2) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 1
Jalan Umum

Pasal 8

(1) Jalan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a, meliputi:

a. jalan arteri primer;

b. jalan kolektor primer;

c. jalan lokal primer; dan

d. jalan lingkungan primer.

(2) Jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi ruas Martapura – Desa Tungkap (Batas Kabupaten Tapin) melintas di seluruh SWP.

(3) Jalan kolektor primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

a. ruas Jalan Simpang Empat Pengaron – Cintapuri melintas di SWP III.B dan SWP III.C; dan

b. ruas Jl. Bawahan Seberang - Pasar Panas melintas di SWP III.A;

c. ruas Jl. Simpang Empat - Sungai Langsat melintas di SWP SWP III.C; dan

d. Jalan kolektor primer melintas di SWP III.A, SWP III.B, dan SWP III.C.

(4) Jalan lokal primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c melintas SWP III.A, SWP III.B, dan SWP III.D.

(5) Jalan lingkungan primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, melintas di seluruh SWP.

Paragraf 2
Jalan Khusus

Pasal 9

Jalan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, yaitu jalan khusus tambang melintas di SWP III.C.

Paragraf 3
Terminal Penumpang

Pasal 10

Terminal penumpang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, meliputi terminal penumpang tipe C terdapat di SWP III.B pada Blok III.B.1.

Bagian Keempat
Rencana Jaringan Prasarana

Paragraf 1
Umum

Pasal 11

Rencana jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c, meliputi:

a. rencana jaringan energi;
b. rencana jaringan telekomunikasi;
c. rencana jaringan sumber daya air;
d. rencana jaringan air minum;
e. rencana jaringan air limbah dan pengolahan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
f. rencana jaringan persampahan;
g. rencana jaringan drainase; dan
h. rencana jaringan prasarana lainnya.

Paragraf 2
Rencana Jaringan Energi

Pasal 12

(1) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a, meliputi:
    a. infrastruktur pembangkitan tenaga listrik dan sarana pendukung;
    b. jaringan transmisi tenaga listrik antarsistem;
    c. jaringan distribusi tenaga listrik; dan
    d. gardu listrik.

(2) Infrastruktur pembangkitan tenaga listrik dan sarana pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi pembangkit listrik tenaga mikro hidro terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.2.

(3) Jaringan transmisi tenaga listrik antarsistem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi saluran udara tegangan tinggi berupa saluran udara tegangan tinggi 150 kV Cempaka – Rantau melintas di seluruh SWP.

(4) Jaringan distribusi tenaga listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:

a. saluran udara tegangan menengah melintas di seluruh SWP; dan

b. saluran udara tegangan rendah melintas di seluruh SWP.

(5) Gardu listrik berupa gardu distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(6) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 3
Rencana Jaringan Telekomunikasi

Pasal 13

(1) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b, meliputi:

a. jaringan tetap; dan

b. jaringan bergerak seluler.

(2) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

a. jaringan serat optik melintas di seluruh SWP;

b. rumah kabel terdapat di:

1. SWP III.B pada Blok III.B.1; dan

2. SWP III.D pada Blok III.D.2.

c. kotak pembagi terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1;

2. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

3. SWP III.D pada Blok III.D.1.

(3) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi menara *base transceiver station* terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1 dan Blok III.C.2; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(4) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 4
Rencana Jaringan Sumber Daya Air

Pasal 14

(1) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c, meliputi:

a. sistem jaringan irigasi; dan

b. bangunan sumber daya air.

(2) Sistem jaringan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

a. jaringan irigasi primer melintas di SWP III.D; dan

b. jaringan irigasi sekunder melintas di SWP III.A, SWP III.B, dan SWP III.C.

(3) Bangunan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

a. pintu air terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1 dan Blok III.A.2; dan

2. SWP III.D pada Blok III.D.1.

b. prasarana irigasi terdapat di SWP III.D pada Blok III.D.1.

(4) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 5
Rencana Jaringan Air Minum

Pasal 15

(1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf d, meliputi:

a. jaringan perpipaan; dan

b. bukan jaringan perpipaan.

(2) Jaringan perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

a. unit air baku berupa bangunan pengambil air baku terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.1;

b. unit produksi berupa jaringan transmisi air minum melintas di SWP III.C;

c. unit distribusi berupa jaringan distribusi pembagi melintas di seluruh SWP;

d. unit pelayanan berupa hidran kebakaran terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.4;

3. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

4. SWP III.D pada Blok III.D.2 dan Blok III.D.3.

(3) Bukan jaringan perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi sumur pompa terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.3.

(4) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.F yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 6
Rencana Jaringan Air Limbah dan Pengelolaan Limbah
Bahan Berbahaya dan Beracun

Pasal 16

(1) Rencana jaringan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf e, meliputi:

a. sistem pengelolaan air limbah domestik setempat; dan

b. sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3).

(2) Sistem pengelolaan air limbah domestik setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa sub-sistem pengolahan setempat terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1; dan

b. SWP III.D pada Blok III.D.1.

(3) Sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.2 dan Blok III.A.3;

b. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

c. SWP III.D pada Blok III.D.2.

(4) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.G yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 7
Rencana Jaringan Persampahan

Pasal 17

(1) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf f, meliputi tempat pengelolaan sampah *reuse, reduce, recycle.*

(2) Tempat pengelolaan sampah *reuse, reduce, recycle* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1 dan Blok III.C.2; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.2 dan Blok III.D.3.

(3) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.H yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 8
Rencana Jaringan Drainase

Pasal 18

(1) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf g, meliputi:

a. jaringan drainase primer;

b. jaringan drainase sekunder; dan

c. jaringan drainase tersier.

(2) Jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, melintas di seluruh SWP.

(3) Jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, melintas di seluruh SWP.

(4) Jaringan drainase tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, melintas di seluruh SWP.

(5) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 9
Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

Pasal 19

(1) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf h, meliputi:

a. jalur evakuasi bencana;

b. tempat evakuasi; dan

c. jaringan pejalan kaki.

(2) Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

a. Martapura – Desa Tungkap (Batas Kabupaten Tapin) melintas di seluruh SWP;

b. Jalan Simpang Empat Pengaron - Cintapuri melintas di SWP III.B dan SWP III.C;

c. Jalan Batu Balian melintas di SWP III.D;

d. Jalan Khusus Tambang melintas di SWP III.C; dan

e. jalur evakuasi bencana melintas di SWP III.A, SWP III.C, dan SWP III.D.

(3) Tempat evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

a. titik kumpul;

b. tempat evakuasi sementara; dan

c. tempat evakuasi akhir.

(4) Titik kumpul sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, meliputi:

a. lahan parkir Depan Mesjid Majmai Shalihin terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.1; dan

b. PT. Air Minum Intan Banjar (Perseroda) terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.1.

(5) Tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, meliputi:

a. Kantor Camat Mataraman, SMA Negeri 1 Mataraman terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.3; dan

b. Masjid Jami Al-Muhajirin terdapat di SWP III.D pada Blok III.D.2.

(6) Tempat evakuasi akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, meliputi:

a. Kantor Camat Simpang Empat terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

b. SMK Negeri 1 Simpang Empat terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.3.

(7) Jaringan pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:

a. ruas Martapura – Desa Tungkap (Batas Kabupaten Tapin) melintas di seluruh SWP; dan

b. Jalan Garuda melintas di SWP III.B dan SWP III.C.

(8) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.J yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V
RENCANA POLA RUANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 20

(1) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, meliputi:

a. Zona Lindung; dan

b. Zona Budi Daya.

(2) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Zona Lindung

Pasal 21

Zona Lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a, terdiri atas:

a. Zona perlindungan setempat dengan kode PS;

b. Zona RTH dengan kode RTH; dan

c. Zona badan air dengan kode BA.

Paragraf 1
Zona Perlindungan Setempat

Pasal 22

(1) Zona perlindungan setempat dengan kode PS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, dengan luas 21,90 (dua puluh satu koma sembilan) hektare berupa Sub-Zona Perlindungan Setempat dengan kode PS.

(2) Sub-Zona perlindungan setempat dengan kode PS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan luas 21,90 (dua puluh satu koma sembilan) terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2; dan

c. SWP III.C pada Blok III.C.1.

Paragraf 2
Zona Ruang Terbuka Hijau

Pasal 23

(1) Zona RTH dengan kode RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b, dengan luas 3,69 (tiga koma enam sembilan) hektare berupa Sub-Zona pemakaman dengan kode RTH-7.

(2) Sub-Zona pemakaman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 3,69 (tiga koma enam sembilan) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

Paragraf 3
Zona Badan Air

Pasal 24

(1) Zona badan air dengan kode BA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, dengan luas 25,95 (dua puluh lima koma sembilan lima) hektare berupa Sub-Zona badan air dengan kode BA.

(2) Sub-Zona badan air dengan kode BA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 25,95 (dua puluh lima koma sembilan lima) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2; dan

c. SWP III.C pada Blok III.C.1.

Bagian Ketiga
Zona Budi Daya

Pasal 25

Zona Budi Daya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b meliputi:

a. Zona perkebunan rakyat dengan kode KR;

b. Zona pertanian dengan kode P;

c. Zona pertambangan dengan kode T;

d. Zona perumahan dengan kode R;

e. Zona sarana pelayanan Umum dengan kode SPU;

f. Zona perdagangan dan jasa dengan kode K;

g. Zona perkantoran dengan kode KT;

h. Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK;

i. Zona peruntukan lainnya dengan kode PL; dan

j. Zona badan jalan dengan kode BJ.

Paragraf 1
Zona Perkebunan Rakyat

Pasal 26

(1) Zona perkebunan rakyat dengan kode KR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a, dengan luas 2.614,85 (dua ribu enam ratus empat belas koma delapan lima) hektare berupa Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR.

(2) Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 2.614,85 (dua ribu enam ratus empat belas koma delapan lima) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

Paragraf 2
Zona Pertanian

Pasal 27

(1) Zona pertanian dengan kode P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b, dengan luas 1.245,96 (seribu dua ratus empat puluh lima koma sembilan enam) hektare meliputi:

a. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1; dan

b. Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3.

(2) Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas 581,53 (lima ratus delapan puluh satu koma lima tiga) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(3) Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas 664,42 (enam ratus enam puluh empat koma empat dua) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3; dan

b. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2.

Paragraf 3
Zona Pertambangan

Pasal 28

(1) Zona pertambangan dengan kode T sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c, dengan luas 13,46 (tiga belas koma empat enam) hektare berupa Sub-Zona pertambangan batubara dengan kode BR.

(2) Sub-Zona pertambangan batubara dengan kode BR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan luas 13,46 (tiga belas koma empat enam) hektare terdapat di SWP III.D pada Blok III.D.1.

Paragraf 4
Zona Perumahan

Pasal 29

(1) Zona perumahan dengan kode R sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf d, dengan luas 2.477,60 (dua ribu empat ratus tujuh puluh tujuh koma enam nol) hektare meliputi:
   a. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3; dan
   b. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4.

(2) Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas 1.357,53 (seribu tiga ratus lima puluh tujuh koma lima tiga) hektare terdapat di:
   a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;
   c. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3; dan
   d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(3) Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas 1.118,87 (seribu seratus delapan belas koma nol delapan tujuh) hektare terdapat di:
   a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;
   c. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan
   d. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.2.

Paragraf 5
Zona Sarana Pelayanan Umum

Pasal 30

(1) Zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf e, dengan luas 23,70 (dua puluh tiga koma tujuh nol) hektare meliputi:
   a. Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1;
   b. Sub-Zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2; dan
   c. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3.

(2) Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas 6,52 (enam koma lima dua) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.2; dan

b. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3.

(3) Sub-Zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas 6,09 (enam koma nol sembilan) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.2 dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2;

c. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.2.

(4) Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan luas 11,10 (sebelas koma satu nol) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

Paragraf 6
Zona Perdagangan dan Jasa

Pasal 31

(1) Zona perdagangan dan jasa dengan kode K sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf f, dengan luas 411,63 (empat ratus empat belas koma enam tiga) hektare meliputi:

a. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1;

b. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2; dan

c. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala SWP dengan kode K-3.

(2) Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas 297,86 (dua ratus sembilan puluh tujuh koma delapan enam) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(3) Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas 106,96 (seratus enam koma sembilan enam) hektare terdapat di:

a. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.4;

b. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

c. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.2.

(4) Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP dengan kode K-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan luas 6,80 (enam koma delapan nol) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.2; dan

b. SWP III.C pada Blok III.C.1.

Paragraf 7
Zona Perkantoran

Pasal 32

(1) Zona perkantoran dengan kode P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf g, dengan luas 4,79 (empat koma tujuh sembilan) hektare berupa Sub-Zona perkantoran dengan kode KT.

(2) Sub-Zona perkantoran dengan kode KT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan 4,79 (empat koma tujuh sembilan) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1 dan Blok III.C.2; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

Paragraf 8
Zona Pertahanan dan Keamanan

Pasal 33

(1) Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf h, dengan luas 1,23 (satu koma dua tiga) hektare berupa Sub-Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK.

(2) Sub-Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan luas 1,23 (satu koma dua tiga) hektare terdapat di:

a. Kantor Kepolisian Sektor (Polsek) Mataraman terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.3;

b. Kantor Kepolisian Sektor (Polsek) Simpang Empat terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.2; dan

c. Koramil 03 Simpang Empat terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.2.

Paragraf 9
Zona Peruntukan Lainnya

Pasal 34

(1) Zona peruntukan lainnya dengan kode PL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf i, dengan luas 0,15 (nol koma satu lima) hektare berupa Sub-Zona instalasi pengolahan air minum (IPAM) dengan kode PL-3.

(2) Sub-Zona instalasi pengolahan air minum (IPAM) dengan kode PL-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 0,15 (nol koma satu lima) hektare terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.1.

Paragraf 10
Zona Badan Jalan

Pasal 35

(1) Zona badan jalan dengan kode BJ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf j, dengan luas 57,14 (lima puluh tujuh koma satu empat) hektare berupa Sub-Zona badan jalan dengan kode BJ.

(2) Sub-Zona badan jalan dengan kode BJ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 57,14 (lima puluh tujuh koma satu empat) hektare terdapat di:

a. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

b. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

c. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

d. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

BAB VI
KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 36

(1) Ketentuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d merupakan acuan dalam mewujudkan Rencana Struktur Ruang dan Rencana Pola Ruang sesuai dengan RDTR WP Simpang Empat-Mataraman.

(2) Ketentuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

a. pelaksanaan KKPR; dan

b. program Pemanfaatan Ruang prioritas.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Konfirmasi KKPR

Pasal 37

(1) Pelaksanaan Konfirmasi KKPR di WP Simpang Empat-Mataraman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Konfirmasi KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan dalam pelaksanaan revisi RDTR.

Bagian Ketiga
Program Pemanfaatan Ruang Prioritas

Pasal 38

(1) Program Pemanfaatan Ruang prioritas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf b, meliputi:
   a. program perwujudan;
   b. lokasi;
   c. sumber pendanaan;
   d. instansi pelaksana; dan
   e. waktu dan tahapan pelaksanaan.

(2) Program perwujudan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
   a. program perwujudan rencana Struktur Ruang; dan
   b. program perwujudan rencana Pola Ruang.

(3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat di SWP dan/atau Blok.

(4) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
   a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
   b. anggaran pendapatan dan belanja daerah provinsi;
   c. anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten; dan/atau
   d. sumber pembiayaan lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
   a. kementerian/lembaga;
   b. perangkat daerah;
   c. swasta;
   d. Masyarakat; dan/atau
   e. pemangku kepentingan lainnya.

(6) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
   a. tahap I pada periode tahun 2026-2029;
   b. tahap II pada periode tahun 2030-2034;
   c. tahap III pada periode tahun 2035-2039;
   d. tahap IV pada periode tahun 2040-2044; dan
   e. tahap V pada periode tahun 2045-2046.

(7) Program Pemanfaatan Ruang prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII
PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 39

PZ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf e, berupa aturan dasar:

a. aturan dasar; dan/atau
b. TPZ.

Bagian Kedua
Aturan Dasar

Paragraf 1
Umum

Pasal 40

Aturan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf a, meliputi:

a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
b. ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang;
c. ketentuan tata bangunan;
d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
e. ketentuan khusus; dan
f. ketentuan pelaksanaan.

Paragraf 2
Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Pasal 41

(1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a terdiri atas:
    a. klasifikasi I merupakan pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan;
    b. klasifikasi T merupakan pemanfaatan bersyarat secara terbatas;
    c. klasifikasi B merupakan pemanfaatan bersyarat tertentu; dan/atau
    d. klasifikasi X merupakan pemanfaatan yang tidak diperbolehkan.
(2) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan/diizinkan dengan klasifikasi I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu Zona atau Sub-Zona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang.

(3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas dengan klasifikasi T sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:

a. klasifikasi T1 berupa diperbolehkan terbatas pada jam operasional dari jam 09.00 hingga 22.00 WITA;

b. klasifikasi T2 berupa diperbolehkan terbatas untuk kegiatan yang berfungsi mendukung fungsi kegiatan utama;

c. klasifikasi T3 berupa diperbolehkan terbatas untuk penggunaan luas lantai paling tinggi 25% (dua puluh lima persen) dari luas bangunan utama yang diizinkan;

d. klasifikasi T4 berupa diperbolehkan terbatas untuk pemasangan reklame pada prasarana transportasi (halte, tiang bangunan, peta jalan, jembatan penyeberangan orang, dan lain-lain), fasilitas pelengkap jalan, dan pada sisi yang tidak mengganggu fungsi jalan dan keamanan pengguna jalan;

e. klasifikasi T5 berupa diperbolehkan terbatas pada kegiatan usaha rumah tangga berupa industri kecil;

f. klasifikasi T6 berupa diperbolehkan terbatas untuk minimarket/toko modern dengan jarak paling rendah 500 (lima ratus) meter dengan kegiatan yang sama dan jarak paling rendah 200 (dua ratus) meter dari pasar tradisional;

g. klasifikasi T7 berupa diperbolehkan terbatas dengan intensitas pemanfaatan ruang untuk kegiatan perdagangan dan jasa dan sarana pelayanan umum dengan KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen), KLB paling tinggi 3,2 (tiga koma dua), dan KDH paling rendah 10% (sepuluh persen);

h. klasifikasi T8 berupa diperbolehkan terbatas untuk fasilitas skala pelayanan skala kota;

i. klasifikasi T9 berupa diperbolehkan terbatas untuk fasilitas pelayanan skala Kecamatan;

j. klasifikasi T10 berupa diperbolehkan terbatas untuk fasilitas pelayanan skala Desa;

k. klasifikasi T11 berupa diperbolehkan terbatas pada lokasi halaman toko/pertokoan dengan konsep kemitraan dengan pemilik toko dan bersifat tidak permanen;

l. klasifikasi T12 berupa pembatasan untuk luas kaveling paling rendah 210 (dua ratus sepuluh) meter persegi dengan tangki penyimpanan paling banyak 3.000 (tiga ribu) liter;

m. klasifikasi T13 berupa diperbolehkan terbatas untuk kegiatan administrasi kantor;

n. klasifikasi T14 berupa diperbolehkan terbatas dengan pengurangan KDB sebesar 20% (dua puluh persen) dari aturan dasar zona dasar;

o. klasifikasi T15 berupa diperbolehkan terbatas untuk rotasi tanaman;

p. klasifikasi T16 berupa diperbolehkan terbatas pada jalan kolektor, lokal dan lingkungan;

q. Klasifikasi T17 berupa diperbolehkan terbatas dengan ketentuan dasar intensitas pemanfaatan ruang untuk kegiatan hunian paling tinggi KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen), KLB paling tinggi 2,4 (dua koma empat), dan KDH paling rendah 20% (dua puluh persen);

r. Klasifikasi T18 berupa diperbolehkan terbatas hanya untuk rumah petani yang menggarap lahan; dan

s. Klasifikasi T19 berupa diperbolehkan terbatas hanya untuk kegiatan yang sudah eksisting.

(4) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan secara bersyarat tertentu dengan klasifikasi B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang memerlukan persyaratan–persyaratan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. klasifikasi B1 berupa diperbolehkan bersyarat tidak merusak ekosistem, mempertimbangkan karakteristik setempat, kelestarian keanekaragaman hayati, serta kekhasan dan aspirasi daerah/masyarakat setempat;

b. klasifikasi B2 berupa diperbolehkan bersyarat memiliki rencana tapak;

c. klasifikasi B3 berupa diperbolehkan bersyarat menyediakan lahan parkir;

d. klasifikasi B4 berupa diperbolehkan bersyarat menambahkan KDH paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari ketentuan dasar;

e. klasifikasi B5 berupa diperbolehkan bersyarat untuk kegiatan yang telah memiliki izin usaha sebelum RDTR ini ditetapkan;

f. klasifikasi B6 berupa diperbolehkan bersyarat menyediakan lahan penganti paling sedikit tiga kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan beririgasi, dua kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan non pasang surut (lebak), atau satu kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan tidak beririgasi dengan tingkat kesuburan yang sama;

g. klasifikasi B7 berupa diperbolehkan bersyarat dengan jarak paling rendah minimal 25 (dua puluh lima) meter dari permukiman;

h. klasifikasi B8 berupa diperbolehkan bersyarat untuk kegiatan pertambangan dengan wajib menyediakan jalur hijau/penyangga (*buffer*); dan

i. Klasifikasi B9 berupa diperbolehkan bersyarat dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan dengan klasifikasi X sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan kegiatan dan penggunaan lahan yang memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan dan sekitarnya.

(6) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Zona Lindung; dan

b. Zona Budi Daya.

(7) Zona Lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, meliputi:

a. Zona perlindungan setempat dengan kode PS berupa Sub-Zona perlindungan setempat dengan kode PS;

b. Zona RTH dengan kode RTH berupa Sub-Zona pemakaman dengan kode RTH-7; dan

c. Zona badan air dengan kode BA berupa Sub-Zona badan air dengan kode BA.

(8) Zona Budi Daya sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b, meliputi:

a. Zona perkebunan rakyat dengan kode KR berupa Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR;

b. Zona pertanian dengan kode P, meliputi:

2. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1; dan

3. Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3.

c. Zona pertambangan dengan kode T berupa Sub-Zona pertambangan batubara dengan kode BR;

d. Zona perumahan dengan kode R, meliputi:

1. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3; dan

2. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4.

f. Zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU meliputi:

1. Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1;

2. Sub-Zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2; dan

3. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3.

g. Zona perdagangan dan jasa dengan kode K meliputi:

1. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1;

2. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2; dan

3. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala SWP dengan kode K-3.

h. Zona perkantoran dengan kode KT berupa Sub-Zona perkantoran dengan Kode KT;

i. Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK berupa Sub-Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK;

j. Zona peruntukan lainnya dengan kode PL berupa Sub-Zona instalasi pengolahan air minum (IPAM) dengan kode PL-3; dan

k. Zona badan jalan dengan kode BJ berupa Sub-Zona badan jalan dengan kode BJ.

(9) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 3
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 42

(1) Ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf b meliputi:

a. KDB maksimum;

b. KLB maksimum;

c. KDH minimum;

d. Luas Kaveling Minimum; dan

e. Koefisien Tapak *Basement* maksimum.

(2) Ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 4
Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 43

(1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf c meliputi:

a. TB maksimum;

b. GSB minimum; dan

c. JBS dan JBB minimum.

(2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 5
Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Pasal 44

(1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf d mengatur jenis prasarana dan sarana pendukung minimal apa saja yang harus ada pada setiap Zona peruntukan.

(2) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan saran yang sesuai agar Zona berfungsi secara optimal.

(3) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 6
Ketentuan Khusus

Pasal 45

Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf e meliputi:

a. lahan pertanian pangan berkelanjutan;
b. kawasan rawan bencana;
c. tempat evakuasi bencana;
d. kawasan sempadan; dan
e. kawasan pertambangan mineral dan batubara.

Pasal 46

(1) Ketentuan khusus lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf a berupa lahan pertanian pangan berkelanjutan meliputi:
    a. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 seluas 581,53 Ha terdapat di:
        1. SWP III.A pada Blok III.A.2, Blok III.A.3;
        2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, Blok III.B.4;
        3. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan
        4. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(2) Ketentuan khusus lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
    a. lahan pertanian pangan berkelanjutan yang ditetapkan merupakan Sub-Zona tanaman pangan yang dilarang dialihfungsikan;
    b. alih fungsi hanya dapat dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dalam rangka pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN), kepentingan umum dan/atau bencana alam dan orang perseorangan atau badan usaha sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    c. alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dilakukan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum terbatas pada kepentingan umum dengan jenis kegiatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    d. dalam hal alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dilakukan karena terjadi bencana, lahan pengganti wajib disediakan oleh Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah;
    e. alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan usaha terbatas pada jenis kegiatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

f. kegiatan penggunaan lahan yang diizinkan adalah kegiatan penggunaan lahan yang sudah terbangun (keterlanjuran) di lahan pertanian pangan berkelanjutan sebelum ditetapkan peraturan bupati ini;

g. kegiatan penggunaan lahan yang sudah terbangun (keterlanjuran) tidak diperbolehkan merusak fungsi lahan dan kualitas tanah lahan pertanian pangan berkelanjutan;

h. setiap orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan wajib menyediakan lahan penggantinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

i. setiap orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan alih fungsi pada lahan pertanian pangan berkelanjutan di luar ketentuan yang berlaku wajib mengembalikan keadaan tanah lahan pertanian pangan berkelanjutan seperti keadaan semula;

j. insentif yang diberikan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan/atau Pemerintah Kabupaten kepada pemilik lahan dan penggarap yang mempertahankan lahannya diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

k. menyediakan jaringan irigasi teknis.

(3) Ketentuan khusus lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 47

(1) Ketentuan khusus kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b berupa kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi meliputi:

a. Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3;
3. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan
4. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.3.

b. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.2;
3. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan
4. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.3.

c. Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2 dan Blok III.A.3; dan
2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2.

d. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3; dan
   3. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.3.
e. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3;
   3. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan
   4. SWP III.D pada Blok III.D.1.
f. Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1 terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.2;
g. Sub-Zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.2 dan Blok III.A.3; dan
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2.
h. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2; dan
   3. SWP III.C pada Blok III.C.1.
i. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3; dan
   3. SWP III.D pada Blok III.D.3.
j. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2 terdapat di SWP III.B pada Blok III.B.1;
k. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala SWP dengan kode K-3 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.2;
   2. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan
   3. SWP III.D pada Blok III.D.1.
l. Sub-Zona perkantoran dengan kode KT terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2; dan
   3. SWP III.C pada Blok III.C.1.
m. Sub-Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.3; dan
n. Sub-Zona badan jalan dengan kode BJ terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1 dan Blok III.A.2; dan
2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3.

(2) Ketentuan khusus kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:

a. pengendalian kawasan budi daya terbangun di kawasan rawan banjir;
b. penerapan upaya pengurangan risiko bencana banjir;
c. struktur bangunan harus ditinggikan di atas elevasi banjir dasar untuk mencegah air banjir masuk ke dalam bangunan;
d. bangunan harus mengadopsi langkah-langkah tahan banjir seperti pintu dan jendela kedap air, penghalang banjir, dan pompa pembuangan untuk mencegah masuknya air;
e. struktur pertanian dan perkebunan harus dibangun dengan jarak tertentu dari badan air untuk memungkinkan fungsi alami dataran banjir dan mengurangi risiko kerusakan tanaman;
f. menerapkan sistem drainase yang efektif dan mengelola limpasan untuk mencegah erosi dan genangan air di lahan pertanian dan perkebunan; dan
g. menggunakan desain rumah panggung untuk menjaga daerah tangkapan air, mencegah banjir dan bahaya yang lebih besar.

(3) Ketentuan khusus kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 48

(1) Ketentuan khusus tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf c, meliputi:

a. tempat evakuasi sementara; dan
b. tempat evakuasi akhir.

(2) Ketentuan khusus tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

a. Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1 terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.3;
b. Sub-Zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.3;
c. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 terdapat di SWP III.D pada Blok III.D.2; dan
d. Sub-Zona perkantoran dengan kode KT terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.3.

(3) Ketentuan khusus tempat evakuasi akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

a. Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1 terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.3; dan

b. Sub-Zona perkantoran dengan kode KT terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.2.

(4) Ketentuan khusus tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:

a. terletak pada jaringan jalan yang mudah dicapai dari segala arah dengan berlari atau berjalan kaki (aksesibilitas tinggi);

b. penyediaan sistem hidran/kran air bersih dan hidran kebakaran;

c. tempat evakuasi bencana dapat berupa bangunan vertikal sebagai tempat evakuasi vertikal; dan

d. fasilitas dan logistik pendukung tempat evakuasi bencana dipersiapkan oleh Pemerintah Daerah seperti menyediakan rambu-rambu pengarah menuju lokasi tempat evakuasi bencana.

(5) Ketentuan khusus tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 49

(1) Ketentuan khusus kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf d, meliputi:

a. sempadan sungai; dan

b. sempadan ketenagalistrikan.

(2) Ketentuan khusus kawasan sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

a. Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1; dan

2. SWP III.C pada Blok III.C.1.

b. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 terdapat di:

1. SWP III.A di Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3; dan

2. SWP III.B pada Blok III.B.1.

c. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 terdapat d:

1. SWP III.B pada Blok III.B.2; dan

2. SWP III.C pada Blok III.C.1.

d. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.3; dan

2. SWP III.B pada Blok III.B.1.

e. Sub-Zona perkantoran dengan kode KT terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.2;

f. sub-zona perdagangan dan Jasa Skala Kota dengan kode K-1 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3; dan
2. SWP III.B pada Blok III.B.1.

g. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala SWP dengan kode K-3 terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.1.

(3) Ketentuan khusus kawasan sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sebagai berikut:

a. tanah pada Kawasan ini dalam hal terdapat pemilikan dan penguasaan, sepanjang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tetap diakui dan pemilik wajib mematuhi peruntukan lahan tersebut sebagai sempadan dan apabila dilakukan pembebasan maka dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

b. izin membangun yang baru tidak akan dikeluarkan lagi;

c. semua kegiatan di sempadan sungai wajib memiliki izin dari lembaga berwenang;

d. kegiatan pertanian dan penanaman tanaman diperbolehkan dengan memperhatikan daya dukung lahan agar tidak terjadi longsor tepi sungai;

e. kegiatan penggunaan lahan yang sudah terbangun (keterlanjuran) diarahkan untuk tidak mengganggu fungsi lingkungan hidup dan ekosistem alami;

f. tidak diperbolehkan adanya pengembangan dan pembangunan baru kegiatan budi daya terbangun kecuali hanya untuk bangunan penunjang kegiatan rekreasi air, jalan inspeksi, bangunan pengawas ketinggian air, dan bangunan pengolahan air baku;

g. membangun sistem peringatan dini untuk mitigasi bencana banjir;

h. dilarang membuang limbah atau sampah langsung ke badan sungai, serta menyediakan infrastruktur pengolahan limbah setempat yang memadai untuk mengelola dampak lingkungan secara efektif; dan

i. dalam hal di dalam sempadan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendalian banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan menanam tanaman selain rumput, dan mengurangi dimensi tanggul.

(4) Ketentuan khusus kawasan sempadan ketenagalistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

a. Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1 dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3; dan
   3. SWP III.D pada Blok III.D.2 dan Blok III.D.3.

b. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.3; dan
   2. SWP III.B pada Blok III.B.2 dan Blok III.B.3.

c. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1 dan Blok III.A.3;
2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, dan Blok III.B.3;
3. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3; dan
4. SWP III.D pada Blok III.D.2 dan Blok III.D.3.

d. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 terdapat di:
1. SWP III.B pada Blok III.B.2 dan Blok III.B.3;
2. SWP III.C pada Blok III.C.2; dan
3. SWP III.D pada Blok III.D.2.

e. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.3; dan

f. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1 terdapat di:
1. SWP III.A pada Blok III.A.3;
2. SWP III.B pada Blok III.B.1; dan
3. SWP III.C pada Blok III.C.3.

g. Sub-Zona badan jalan dengan kode BJ terdapat di SWP III.C pada Blok III.C.2.

(5) Ketentuan khusus kawasan sempadan ketenagalistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan sebagai berikut:

a. saluran udara tegangan tinggi (SUTT) 150 (seratus lima puluh) kV Cempaka – Rantau memiliki ketentuan Ruang bebas minimum menara sebesar 10 (sepuluh) meter dari sumbu vertikal menara; dan

b. jarak bebas minimum vertikal dari konduktor memiliki jarak bebas 13,5 (tiga belas koma lima) meter dari permukaan tanah dengan tinggi maksimal bangunan 8 (delapan) meter.

c. pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat secara teknis aman untuk kegiatan lainnya termasuk rumah tinggal sepanjang tidak masuk ke dalam ruang bebas;

d. Pemanfaatan Ruang yang tidak diperbolehkan meliputi:
1. menanam tanaman yang memasuki ruang bebas;
2. bangunan yang memasuki ruang bebas;
3. bangunan pada tanah tapak menara/tiang; dan/atau
4. bangunan yang berfungsi sebagai tempat penyimpanan barang yang mudah meledak dan/atau terbakar;
5. melakukan penimbunan bahan bakar minyak dan/atau membangun stasiun pengisian bahan bakar umum dengan radius kurang dari 50 (lima puluh) meter dari konduktor terluar jaringan transmisi tenaga listrik;
6. mengambil, mengganggu, merusak, dan/atau membongkar bagian pondasi, penyangga, tanda peringatan dan bahaya, serta pencegah panjat yang dipasang untuk pengamanan jaringan transmisi tenaga listrik;

7. bermain layang-layang, balon udara, drone dan/atau sejenisnya di sekitar jaringan transmisi tenaga listrik;
8. membakar benda secara sengaja atau tidak disengaja di bawah ruang bebas;
9. menimbun atau menguruk tanah di bawah ruang bebas yang dapat mengakibatkan perubahan jarak minimum antara konduktor jaringan transmisi tenaga listrik dan tanah; dan
10. menggali tanah atau melakukan pekerjaan konstruksi lainnya yang berpotensi mempengaruhi kekuatan konstruksi tapak menara/tiang.

(6) Ketentuan khusus kawasan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 50

(1) Ketentuan khusus kawasan pertambangan mineral dan batubara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf e meliputi:

a. Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1, dan Blok III.B.4;
   3. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2 dan Blok III.C.3; dan
   4. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

b. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1;
   3. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan
   4. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.3.

c. Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3 terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3.

d. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.2 dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.4; dan
   3. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3.

e. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 terdapat di:
   1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2 dan Blok III.A.3;
   2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.4;
   3. SWP III.C pada Blok III.C.1 dan Blok III.C.3; dan
   4. SWP III.D pada Blok III.D.1 dan Blok III.D.2.

f. Sub-Zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.2.

g. Sub-Zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.2;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1, dan Blok III.B.4;

3. SWP III.C pada Blok III.C.1 dan Blok III.C3;

4. SWP III.D pada Blok III.D.2; dan

h. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2 terdapat di SWP III.C pada Blok Blok III.C.2.

(2) Ketentuan khusus kawasan pertambangan mineral dan batubara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:

a. apabila telah ada hak tanah atas sebidang tanah yang bersangkutan dengan wilayah kuasa pertambangan, maka kepada yang berhak diberikan ganti kerugian dan/atau sumbangan yang jumlahnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

b. kegiatan pertambangan yang sudah memiliki izin usaha pertambangan dan izin pertambangan rakyat operasi produksi dan termasuk dalam izin usaha pertambangan di Sub-Zona tanaman pangan dapat dikembangkan sesuai peraturan perundang-undangan;

c. usaha kegiatan tambang yang sudah memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) dapat melanjutkan kegiatannya dengan tidak menambah luasan lahan eksplorasi, baik secara sah ataupun tidak;

d. kegiatan tambang di kawasan pertanian diarahkan tidak mengurangi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;

e. membatasi kegiatan operasional agar tidak mengganggu kenyamanan masyarakat;

f. menyediakan fasilitas pengolahan limbah dari kegiatan tambang; dan

g. menyediakan area penyangga di sisi bagian yang berbatasan dengan perkantoran.

(3) Ketentuan khusus kawasan pertambangan mineral dan batubara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan tingkat ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran XII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 7
Ketentuan Pelaksanaan

Pasal 51

Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f meliputi:

a. ketentuan variansi Pemanfaatan Ruang;

b. penggunaan lahan sementara untuk kondisi darurat;

c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif;

d. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai (*non-conforming situation)* dengan PZ; dan

e. potensi *zero run-off.*

Pasal 52

(1) Ketentuan variansi Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf a, merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam PZ.

(2) Ketentuan variansi Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. persil/kaveling yang berada pada lebih dari satu Sub-Zona; dan

b. persil/kaveling terpotong badan jalan dan/atau badan air.

(3) Variansi Pemanfaatan Ruang pada persil/kaveling yang berada pada lebih dari satu Sub-Zona sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berlaku ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang dan tata masa bangunan mengikuti Sub-Zona dengan pengaturan intensitas Pemanfaatan Ruang dan tata masa bangunan terbesar.

(4) Variansi Pemanfaatan Ruang pada persil/kaveling terpotong badan jalan dan/atau badan air sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berlaku ketentuan:

a. perhitungan intensitas Pemanfaatan Ruang berdasarkan luas keseluruhan persil/kaveling tanpa dikurangi luas badan jalan dan/atau badan air dan tanpa memperhitungkan proporsi intensitas Pemanfaatan Ruang pada Sub-Zona Badan Jalan dan/atau Sub-Zona badan air berdasarkan kondisi di lapangan; dan

b. memberikan akses untuk pemeliharaan dan inspeksi saluran pada persil/kaveling.

Pasal 53

(1) Penggunaan lahan sementara untuk kondisi darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf b diperuntukkan bagi Pemanfaatan Ruang darurat untuk kepentingan publik.

(2) Pemanfaatan Ruang darurat untuk kepentingan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

a. Pemanfaatan Ruang untuk pengelolaan sampah perkotaan;

b. Pemanfaatan Ruang untuk evakuasi bencana;

c. Pemanfaatan Ruang untuk darurat kesehatan; dan

d. Pemanfaatan Ruang untuk kedaruratan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Ketentuan penggunaan lahan sementara untuk kondisi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Pemanfaatan Ruang bersifat sementara dan berakhir saat kondisi kedaruratan selesai;

b. Pemanfaatan Ruang diutamakan menggunakan lahan milik Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;

c. Pemanfaatan Ruang untuk kondisi darurat tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan dan gangguan lalu lintas; dan

d. Pemanfaatan Ruang untuk kondisi darurat dilengkapi dengan prasarana paling rendah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 54

(1) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf c merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR dan memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan Pemanfaatan Ruang yang tidak sejalan dengan RTR dan memberikan dampak negatif bagi Masyarakat.

(2) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perangkat untuk:

a. meningkatkan upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam rangka mewujudkan Tata Ruang sesuai dengan RDTR;

b. memfasilitasi kegiatan Pemanfaatan Ruang agar sejalan dengan RDTR; dan

c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RDTR.

(3) Insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberikan kepada pelaku kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk mendukung perwujudan RDTR.

(4) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan apabila Pemanfaatan Ruang sesuai dengan RDTR sehingga perlu didorong namun tetap dikendalikan pengembangannya pada zona yang perlu didorong perwujudannya sesuai dengan RDTR.

(5) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan perangkat untuk mencegah dan/atau memberikan batasan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RDTR dalam hal berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan.

(6) Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak yang telah ada terlebih dahulu sesuai dengan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(7) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan oleh:

a. Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah;

b. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya; dan

c. Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kepada masyarakat.

(8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif dan disinsentif dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai insentif dan disinsentif.

Pasal 55

(1) Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai *(non-conforming situation)* dengan PZ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf d berlaku untuk Pemanfaatan Ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai prosedur yang benar.

(2) Ketentuan penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu PZ ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan PZ tidak merubah dan/atau menambah ke penggunaan lainnya yang tidak sesuai dengan PZ;

b. dilarang melakukan perubahan dan/atau memperluas bangunan/struktur kecuali atas perintah Bupati dengan alasan keselamatan dan kesehatan; dan

c. dilarang menelantarkan dan/atau tidak menggunakan bangunan/lahan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun.

(3) Ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

(1) Potensi *zero run-off* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf e dilakukan dengan menerapkan:

a. biopori berupa lubang yang dibuat secara tegak lurus (vertikal) ke dalam tanah yang bermanfaat meningkatkan resapan air hujan untuk mengatasi mengatasi genangan air dengan cara meningkatkan daya serap air ke dalam tanah dengan ketentuan dalam lahan 1 m^2 (satu meter persegi) dapat dibuat 10 (sepuluh) biopori dengan ukuran minimal diameter 0,1 m (nol koma satu meter) dan kedalaman 1 m (satu meter) untuk setiap biopori; dan

a. sumur resapan merupakan lubang yang dibuat untuk meresapkan air hujan ke dalam tanah dan atau lapisan batuan pembawa air yang berfungsi meresapkan air ke dalam tanah dengan ketentuan dalam lahan 1 m^2 (satu meter persegi) dapat dibuat 3 (tiga) sumur masing-masing dengan ukuran minimal diameter 0,3 m (nol koma tiga meter) dan kedalaman 3 m (tiga meter).

(2) Pengembangan biopori *run-off* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada:

a. perumahan pembangunan baru ataupun pada perumahan lama yang diterapkan di pekarangan;

b. pertokoan dengan memanfaatkan ruang parkir;

c. perkantoran dengan memanfaatkan ruang parkir dan taman; dan

d. sekolah, puskesmas, dan masjid dengan memanfaatkan ruang parkir dan taman.

(3) Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 tercantum dalam Lampiran XIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Teknik Pengaturan Zonasi

Pasal 57

TPZ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf b meliputi:

a. *Transfer Development Right (*TDR) dengan kode a; dan

b. *bonus zoning* dengan kode b.

Pasal 58

(1) TPZ *Transfer Development Right* (TDR) dengan kode a sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf a ditetapkan sebagai berikut:

a. zona pengirim; dan

b. zona penerima.

(2) Zona pengirim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

a. Sub-Zona perlindungan setempat dengan kode PS terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.2; dan

3. SWP III.C pada Blok III.C.1.

b. Sub-Zona perkebunan rakyat dengan kode KR terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

3. SWP III.C pada Blok III.C.1, Blok III.C.2, dan Blok III.C.3; dan

4. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3; dan

c. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

3. SWP III.C pada Blok III.C.1; dan

4. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(3) Zona penerima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

a. Sub-Zona SPU Skala Kota dengan kode SPU-1 terdapat di SWP III.A pada Blok III.A.2;

b. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1 terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.3;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

3. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3; dan

4. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

c. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2 terdapat di:

1. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.4;

2. SWP III.C Blok III.C.2 dan

3. SWP III.D Blok III.D.1 dan Blok III.D.2.

d. Sub-Zona perkantoran dengan kode KT terdapat di:

1. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.A.3;

2. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

3. SWP III.C pada Blok III.C.1 dan Blok III.C.2; dan

4. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

(4) TPZ *transfer development right* (TDR) dengan kode a sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan pada zona penerima dengan syarat meliputi:

a. belum atau tidak pernah menambahkan intensitas Pemanfaatan Ruang;

b. perlu dilakukan analisis daya dukung daya tampung lingkungan untuk mengetahui dampak negatif dan kerugian, dan penambahan intensitas Pemanfaatan Ruang masih dalam daya dukung lingkungannya;

c. TDR dapat dialihkan berupa luas lantai dari selisih batasan KLB yang ditetapkan dalam PZ dengan KLB yang telah digunakan dalam kaveling;

d. Pengalihan luas lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c hanya dilakukan 1 (satu) kali; dan

e. TDR melekat kepada objek bukan kepada subjek (pemilik kaveling).

Pasal 59

(1) TPZ *Bonus Zoning* dengan kode b sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf b meliputi:

a. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dengan kode K-1 terdapat di:

5. SWP III.A pada Blok III.A.1, Blok III.A.2, dan Blok III.3;

6. SWP III.B pada Blok III.B.1, Blok III.B.2, Blok III.B.3, dan Blok III.B.4;

7. SWP III.C pada Blok III.C.2 dan Blok III.C.3; dan
8. SWP III.D pada Blok III.D.1, Blok III.D.2, dan Blok III.D.3.

b. Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP dengan kode K-2 terdapat di:
4. SWP III.B pada Blok III.B.1 dan Blok III.B.4;
5. SWP III.C Blok III.C.2 dan
6. SWP III.D Blok III.D.1 dan Blok III.D.2.

(2) *Bonus zoning* dengan kode b sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan pada Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala Kota dan Sub-Zona perdagangan dan jasa Skala WP sebagai berikut:

a. diberikan yang belum atau tidak pernah menambahkan intensitas Pemanfaatan Ruang; dan

b. perlu dilakukan analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan untuk mengetahui dampak negatif dan kerugian, dan penambahan intensitas Pemanfaatan Ruang masih dalam daya dukung lingkungannya.

(3) *Bonus Zoning* dengan kode b sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan dengan kompensasi penyediaan fasilitas publik berupa:

a. penyediaan lahan dan/atau membangun ruang terbuka hijau publik;

b. penyediaan infrastruktur; dan

c. penyediaan jalur pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum.

BAB VIII
KELEMBAGAAN

Pasal 60

(1) Bupati menetapkan Forum Penataan Ruang di Daerah;

(2) Pembentukan Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam rangka perwujudan rencana tata ruang yang memerlukan koordinasi Penataan Ruang dan kerja sama wilayah.

(3) Forum Penataan Ruang di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas memberikan masukan dan pertimbangan dalam pelaksanaan Penataan Ruang.

(4) Anggota Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. Perangkat Daerah;

b. instansi vertikal bidang pertanahan;

c. asosiasi profesi;

d. asosiasi akademisi; dan

e. tokoh masyarakat.

(5) Pembentukan, susunan keanggotaan, tugas, fungsi, dan tata kerja Forum Penataan Ruang dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 61

Dalam rangka meningkatkan peran Masyarakat, Pemerintah Daerah membangun sistem informasi dan dokumentasi Penataan Ruang yang dapat diakses dengan mudah oleh Masyarakat.

BAB X
LARANGAN

Pasal 62

Setiap orang atau badan dilarang:

a. melakukan Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang;

b. melakukan pelanggaran ketentuan umum PZ;

c. memanfaatkan ruang tanpa kesesuaian Pemanfaatan Ruang yang diterbitkan berdasarkan RDTR;

d. memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin Pemanfaatan Ruang yang diterbitkan berdasarkan RDTR;

e. melakukan pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin Pemanfaatan Ruang yang diterbitkan berdasarkan RDTR;

f. melakukan Pemanfaatan Ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan/atau

g. melakukan Pemanfaatan Ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

BAB XI
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 63

(1) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a, huruf b, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g dikenakan sanksi administratif berupa:

   a. peringatan tertulis;

   b. penghentian sementara kegiatan;

   c. penghentian sementara pelayanan umum;

   d. penutupan lokasi;

   e. pencabutan izin;

   f. pembatalan izin;

   g. pembongkaran bangunan;

h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau

i. denda administratif.

(2) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf c dikenakan sanksi administratif berupa:

a. peringatan tertulis;

b. penghentian sementara kegiatan;

c. penghentian sementara pelayanan umum;

d. penutupan lokasi;

e. pembongkaran bangunan;

f. pemulihan fungsi ruang; dan/atau

g. denda administratif.

BAB XII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 64

(1) Jangka waktu RDTR WP Simpang Empat-Mataraman adalah 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam periode 5 (lima) tahunan.

(2) Dalam hal terjadi perubahan lingkungan strategis, peninjauan kembali RDTR WP Simpang Empat-Mataraman dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam periode 5 (lima) tahunan.

(3) Perubahan lingkungan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:

a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;

b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang;

c. perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; dan

d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.

(4) Perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d yang berimplikasi pada peninjauan kembali Peraturan Bupati Banjar tentang RDTR WP Simpang Empat-Mataraman dapat direkomendasikan oleh Forum Penataan Ruang.

(5) Rekomendasi Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan berdasarkan kriteria:

a. penetapan kebijakan nasional yang bersifat strategis dalam peraturan perundang-undangan;

b. rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional; dan/atau

c. lokasinya berbatasan dengan kabupaten/kota di sekitarnya.

(6) Peraturan Bupati Banjar tentang RDTR WP Simpang Empat-Mataraman dilengkapi dengan rencana dan album peta yang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 65

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka:

a. izin pemanfaatan ruang atau KKPR yang telah diterbitkan dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;

b. izin pemanfaatan ruang atau KKPR yang telah diterbitkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, dilakukan penyesuaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

c. izin pemanfaatan ruang atau KKPR yang telah berakhir dinyatakan tidak berlaku kecuali dilakukan pemutakhiran sebelum batas waktu yang telah ditentukan berdasarkan ketentan peraturan perundang-undangan; dan

d. KKPR yang sedang dalam proses penerbitan mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 66

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Martapura
pada tanggal 8 April 2026

BUPATI BANJAR,

Ttd

SAIDI MANSYUR

Diundangkan di Martapura
pada tanggal 8 April 2026

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

Ttd

YUDI ANDREA

Salinan sesuai dengan aslinya:
KEPALA BAGIAN HUKUM

AHMAD RIZAL PUTRA J S, SH, MH
NIP. 19870111 200904 1 001

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2026 NOMOR 19