BUPATI BANJAR

PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BANJAR
NOMOR 42 TAHUN 2016

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN
WISATA LOK BAINTAN KECAMATAN SUNGAI TABUK KABUPATEN BANJAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

Menimbang :

a. bahwa untuk menciptakan suatu kawasan yang tertata dengan baik sesuai kaidah perencanaan, dan untuk menyusun kerangka kebijaksanaan tata bangunan dan lingkungan yang aplikatif sesuai dengan kondisi daerah setempat, aspirasi masyarakat, pemerintah dan swasta di Kabupaten Banjar, perlu ditetapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Peraturan Bupati;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) Sebagai Undang-undang (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati Dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
12. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 09 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4243);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);

19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/Prt/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2010 tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010-2014;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 09 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Dan Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2008 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 09) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 8 Tahun 2015 tentang Perubahan Kelima Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 09 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Dan Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2015 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 6);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 7 Tahun 2009 tentang Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah (RIPPDA) Kabupaten Banjar Tahun 2009-2019 (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 7);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 2013 -2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Panggung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1);

32. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN DESTINASI WISATA LOK BAINTAN KECAMATAN SUNGAI TABUK KABUPATEN BANJAR.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Banjar.
2. Bupati adalah Bupati Banjar.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur Penyelenggara Pemerintah Daerah.
6. Peraturan Bupati adalah peraturan yang ditetapkan Bupati.
7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan ruang lautan, ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
9. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
10. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
11. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
12. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
13. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar.

14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
15. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
16. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap.
17. Struktur Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam dan/atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang kegiatan yang menyatu dengan alam, sarana, dan prasarana untuk menampung kebutuhan manusia.
18. Situs Cagar Budaya adalah lokasi yang berada di darat dan/atau di air yang mengandung Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya sebagai hasil kegiatan manusia atau bukti kejadian pada masa lalu.
19. Kawasan Cagar Budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua Situs Cagar Budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas.
20. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjaradalah panduan bangunan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan.
22. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
23. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
24. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
25. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.

26. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
27. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
28. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
29. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
30. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
31. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
32. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
33. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis- jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kavling.
34. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
35. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
36. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
37. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informative, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
38. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.

39. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

BAB II
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 2

(1) RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar merupakan panduan rancang bangun lingkungan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan Wisata Lok Baintan Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

(2) Keberadaan RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

(3) Rincian RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten adalah sebagaimana tercantum dalam Buku yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III
SISTEMATIKA RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)

Pasal 3

(1) RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan disusun dengan sistematika sebagai berikut:

a. Bab I Pendahuluan.

b. Bab II Program Bangunan dan Lingkungan.

c. Bab III Rencana Umum dan Panduan Rancangan.

d. Bab IV Rencana Investasi.

e. Bab V Ketentuan Pengendalian Rencana.

f. Bab VI Pedoman Pengendalian Rencana.

g. Bab VII Pembinaan Pelaksanaan.

(2) Rincian RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Buku yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

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 13 Desember 2016

BUPATI BANJAR,

Ttd

H. KHALILURRAHMAN

Diundangkan di Martapura
pada tanggal 13 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

Ttd

H. NASRUN SYAH

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2016 NOMOR 42

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI BANJAR
NOMOR : 42 Tahun 2016
TANGGAL : 13 Desember 2016

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN LOK BAINTAN

BAB I
PENDAHULUAN

Maksud RTBL Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar adalah merupakan panduan rancang bangun lingkungan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

Tujuan RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

Lingkup RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar meliputi pengaturan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan kawasan/lingkungan di sepanjang Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

Batasan Lokasi dan Luas Kawasan

- Lokasi Perencanaan RTBL Kawasan Wisata Lok Baintan berada di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan.
- Batas administrasi wilayah perencanaan penyusunan RTBL Kawasan Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan bukan berdasarkan batas administratif melainkan melalui batas fisik kawasan sekitar Kawasan Wisata Lok Baintan.
- Luas Kawasan Perencanaan RTBL yaitu seluas 133,88 hektar yang terbagi menjadi kawasan utama seluas 54,33 hektar dan kawasan penyangga seluas 79,55 hektar, dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
  a. sebelah utara berbatasan dengan Desa Paku Alam, Desa Lok Baintan Dalam, Desa Sungai Pinang Baru;
  b. sebelah timur berbatasan dengan Desa Pembantanan;
  c. sebelah selatan berbatasan dengan Desa Lok Baintan, Desa Sungai Pinang Lama, Desa Pemakuan; dan
  d. sebelah barat berbatasan dengan Desa Sungai Tandipah.

BAB II
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

1. Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

   Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada visi pembangunan dan pengembangan kawasan RTBL Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan yaitu “Mewujudkan Kawasan Lok Baintan sebagai *Riverfront Tourism Destination* yang Berbudaya dan Berbasis Kearifan Lokal Didukung Permukiman yang Produktif dan Berkelanjutan”.

2. Misi perencanaan tata bangunan dan lingkungan Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan adalah sebagai berikut:
   a. mewujudkan penataan bangunan dan lingkungan yang mampu memadukan konsep wisata budaya berbasis kearifan lokal dengan konsep permukiman yang berkelanjutan;
   b. memberikan kenyamanan bagi wisatawan dengan perbaikan sarana dan prasarana penunjang pariwisata di Kawasan Lok Baintan;
   c. memperkuat identitas kawasan perencanaan sebagai kawasan wisata budaya;
   d. menumbuhkan *sense of belonging* di kalangan generasi muda di Kawasan Lok Baintan; dan
   e. penataan permukiman yang berkelanjutan.
3. Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

   Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan adalah suatu gagasan perancangan dasar pada skala makro, dari intervensi desain struktur tata bangunan dan lingkungan yang hendak dicapai pada kawasan perencanaan, terkait dengan struktur keruangan yang berintegrasi dengan kawasan sekitarnya secara luas, dan dengan mengintegrasikan seluruh komponen perancangan kawasan yang ada.

   Kawasan Wisata Lok Baintan memiliki fungsi terpadu sebagai kawasan wisata, permukiman, perdagangan serta jasa, perkantoran, dan pendidikan. Kegiatan yang akan dikembangkan di Kawasan Wisata Lok Baintan antara lain:
   a. kegiatan wisata Pasar Apung;
   b. permukiman berkelanjutan; dan
   c. sarana prasarana penunjang permukiman dan penunjang pariwisata.
4. Konsep Komponen Perancangan Kawasan

   Konsep komponen perancangan pada kawasan merupakan suatu konsep yang berisikan komponen yang akan dikembangkan dan direncanakan dalam hal tata bangunan dan lingkungannya pada kawasan Wisata Lok Baintan.

   Konsep komponen perancangan kawasan mencakup gagasan yang komprehensif dan terintegrasi terhadap komponen-komponen perancangan kawasan, yang meliputi:
   a. Struktur peruntukan lahan

      Merupakan komponen perancangan kawasan yang memilikiperan penting dalam pengalokasian penggunaanlahan atau pemanfaatan ruang pada kawasan perencanaan. Pengaturan peruntukkan lahan/ruang ini mencakup peruntukan lahan makro sub kawasan/zona dan peruntukan mikro yang meliputi peruntukan atau fungsi tiap bangunan.

      1. Peruntukan lahan makro kawasan adalah rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada suatu wilayah tertentu yang juga disebut dengan tata guna lahan, peruntukan ini bersifat mutlak karena telah diatur pada ketentuan dalam RTRW.
      2. Peruntukan lahan mikro kawasan adalah peruntukan lahan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menguntungkan, pada skala keruangan yang lebih rinci maka peruntukan lahan mikro kawasan Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan adalah peruntukan lahan untuk

pengembangan wisata dan permukiman didukung oleh fasilitas-fasilitas permukiman skala lingkungan.

b. Intensitas pemanfaatan lahan

Dengan mempertimbangkan kondisi lahan di kawasan perencanaan agar selaras dengan keberlanjutan lingkungan maka diakomodir dengan pengaturan intensitas pemanfaatan lahan yaitu berupa nilai KDB dan KLB rendah, sehingga akan didapati banyak ruang terbuka hijau privat.

c. Tata bangunan

Konsep tampilan bangunan di kawasan perencanana berdasarkan kondisi eksisting dan pembentukan citra kawasan, antara lain:

1. Tampilan bangunan perumahan berorientasi pada bangunan kunci yaitu bangunan tradisional khas suku banjar.
2. Tampilan bangunan perumahan di sepanjang sungai berorientasi pada bangunan kunci khas Banjar yaitu rumah lanting.
3. Bangunan-bangunan penunjang kegiatan pariwisata menggunakan konsep bangunan dan ornamen khas Suku Banjar.
4. Bangunan-bangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial harus mengandung unsur tradisional khas Suku Banjar.
5. Bangunan pelayanan umum berupa kantor pemerintahan diarahkan menggunakan arsitektur khas Banjar yakni rumah tipe Bubungan Tinggi.

d. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung

1. Sistem jaringan jalan

Secara umum, pengembangan sistem sirkulasi di wilayah perencanaan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

a) Terintegrasi antara jalur kendaraan, jalur pejalan kaki, jalur transportasi air serta fasilitas-fasilitas parkir.

b) Terintegrasi dengan jaringan jalan dan sistem pergerakan yang ada i kawasan perencanaan.

c) Ruas-ruas jalan perlu ditata secara kualitas sesuai dengan kebutuhan sehingga aktivitas pergerakan dapat berjalan dengan optimal.

2. Sirkulasi kendaraan

Konsep rancangan sirkulasi kendaraan adalah sebagai berikut:

a) Semua ruas jalan di wilayah perencanaan digunakan untuk sirkulasi lalu lintas dua arah

b) Sirkulasi kendaraan wisatawan akan diletakkan pada parkir terpusat, aktivitas wisatawan selanjutnya menggunakan transportasi air.

3. Sirkulasi pejalan kaki

e. Pelestarian bangunan dan lingkungan

Bangunan bersejarah merupakan suatu tanda untuk menentukan tahun periode perkembangan arsitektur pada suatu wilayah dan diperlukan adanya pelestarian bangunan bersejarah yang mempunyai tujuan untuk menyelamatkan kelestarian objek yang masih bertahan sampai sekarang serta dapat meningkatkan mutu lingkungan dan kawasan sekitar. Selain unsur rancang kota mengenai tata bangunan pada kawasan diperlukan juga unsur rancang kota dalam hal konservasi dan preservasi yang

memiliki nilai aspek fungsional konsep pelestarian bangunan pada kawasan perencanaan yaitu dengan perlindungan terhadap bangunan-bangunan yang memiliki arsitektur khas wilayah perencanaan.

5. Zona Pengembangan Kawasan

Pada kawasan destinasi Wisata Lok Baintan, terdapat 2 zona pengembangan, antara lain:

a. Kawasan Utama, merupakan zona kawasan wisata yang menjadi inti penataan bangunan dan lingkungan kawasan perencanaan. Penataan kawasan wisata yang berorientasi ke arah sungai dilakukan untuk memanfaatkan karakter potensi keindahan lingkungan alamiah. Kawasan utama ini terdiri dari kompleks perdagangan dan unit jasa yang terkait dengan aktivitas wisata seperti hotel, restoran, toko cinderamata, jasa travel wisata dan lainnya. Aspek yang perlu dipertimbangkan untuk menunjang kawasan ini adalah penyediaan ruang/lapangan parkir. Pada kawasan utama terbagi lagi menjadi 8 segmen perencanaan yang masing-masing memiliki keunikan tersendiri.

b. Kawasan penyangga, merupakan zona dengan fungsi lahan permukiman dan fasilitas umum penunjang permukiman. Pengaturan blok kawasan ini didukung dengan keberadaan ruang terbuka yang diarahkan sebagai ruang publik/komunal.

BAB III
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

1. Materi pokok Rencana Umum dan Panduan Rancangan terdiri dari 9 (sembilan) bagian, yakni sebagai berikut:

a. Bagian Kesatu : Struktur Peruntukan Lahan

b. Bagian Kedua : Intensitas Pemanfaatan Lahan

c. Bagian Ketiga : Tata Bangunan

d. Bagian Keempat : Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

e. Bagian Kelima : Ruang Terbuka dan Tata Hijau

f. Bagian Keenam : Tata Kualitas Lingkungan

g. Bagian Ketujuh : Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

h. Bagian Kedelapan : Pelestarian Bangunan dan Lingkungan

i. Bagian Kesembilan : Mitigasi Bencana

2. Struktur Peruntukan Lahan

- Pada kawasan Wisata Lok Baintan terbagi menjadi dua kawasan yaitu kawasan inti dan kawasan penyangga.
- Kawasan inti memiliki luas sebesar 54,33 hektar dan kawasan penyangga seluas 79,55 hektar.
- Penataan Pemanfaatan Lahan di Kawasan Wisata Lok Baintan, Kec. Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, dikelompokkan menjadi peruntukan lahan makro dan mikro.
- Peruntukan lahan makro di Kawasan Wisata Lok Baintan, Kec. Sungai Tabuk Kabupaten Banjar sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), terdiri dari fungsi :

a. Kawasan Permukiman.

b. Kawasan Pertanian.

c. Kawasan Fasilitas Umum pendukung Kegiatan Perdagangan dan Jasa

serta Pariwisata.

- Peruntukan lahan mikro di Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), terdiri dari fungsi :
  a. Campuran (Perumahan dan Perdagangan/Jasa)
  b. Perdagangan/Jasa.
  c. Pendidikan.
  d. Sarana Transportasi.
  e. Kesehatan.
  f. Sarana Pelayanan Umum Skala Lingkungan.
  g. Peribadatan.
  h. Pertanian.
  i. Rawa.
  j. Hutan.

3. Intensitas Pemanfaatan Lahan
   - Pengendalian Bangunan Gedung dapat dilakukan melalui pengendalian nilai Intensitas Pemanfaatan Lahan.
   - Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
     a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Daerah Hijau (KDH).
        - Koefisien Dasar Bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, resapan air hujan, ruang terbuka hijau, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, fungsi bangunan, estetika bangunan serta keselamatan dan kenyamanan bangunan.
        - Koefisien Lantai Bangunan ditentukan atas dasar pertimbangan optimalisasi pemanfaatan ruang, daya dukung tanah, sosial budaya, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
        - Ketentuan besarnya KDB maksimal di wilayah perencanaan adalah:
          a. Perumahan = 20-40%
          b. Perdagangan dan Jasa = 40%
          c. Perkantoran Pemerintah = 40%
          d. Fasilitas Umum = 40%
        - Ketentuan besarnya KLB maksimal di wilayah perencanaan:
          a. KLB untuk bangunan permukiman maksimal 1,2 dengan jumlah lantai maksimal 2 lantai
          b. KLB untuk bangunan sarana pariwisata maksimal 2,1 dengan jumlah lantai maksimal 3 lantai
          c. KLB untuk bangunan perdagangan dan jasa maksimal 2,4 dengan jumlah lantai maksimal 3 lantai
          d. KLB untuk bangunan peribadatan maksimal 1,2 dengan jumlah lantai maksimal 2 lantai
          e. KLB untuk bangunan pendidikan maksimal 1,8 dengan jumlah lantai maksimal 3 lantai

f. KLB untuk bangunan PPU maksimal 0,8 dengan jumlah lantai maksimal 2 lantai

- Koefisien daerah hijau dapat diartikan sebagai perbandingan antara area terbuka hijau dengan area terbangun. Adapun arahan KDH pada kawasan perencanaan minimal 10% pada daerah sangat padat/padat. KDH ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah.

b. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

- Garis Sempadan Bangunan merupakan pengaturan jarak bebas bangunan, yaitu pengaturan jarak minimum dari batas perpetakan ke dinding terluar bangunan, atau jarak dari dinding terluar suatu bangunan ke dinding terluar bangunan lainnya, yaitu terdiri dari sempadan muka bangunan, samping bangunan dan belakang bangunan.
- Penetapan garis sempadan muka bangunan sebagaimana ayat (1), ditetapkan sebagai berikut:

  GSB muka:

  Koridor : GSB pada bangunan yang menghadap ke jalan utama di Kawasan Lok Baintan bervariasi besarannya tergantung di Kabupaten Banjar dan jenis bangunan, GSB berkisar minimal 3 m, dapat dilihat pada peta GSB

  Permukiman : 3 m

  Bangunan lain : Ruwasja +1/2 Rumija

  GSB Samping dan Belakang : 1-3 m

4. Tata Bangunan

- Penataan Tata Bangunan di Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar meliputi:

  1. Orientasi Bangunan

  2. Ekspresi Arsitektur Bangunan

  3. Komposisi Garis Langit Bangunan

- Orientasi bangunan ditetapkan atas pertimbangan estetika lingkungan, desain ruang yang diinginkan, serta faktor kultural yang mengikat.
- Orientasi bangunan di Kawasan Lok Baintan perencanaan harus memperhatikan keberadaan jalan utama dan sungai.
- Untuk bangunan masjid dan musholla diperbolehkan menghadap ke arah kiblat namun tetap harus berorientasi pada jalan utama.
- Corak arsitektur bangunan di Kawasan Wisata Lok Baintan rencana untuk bangunan perkantoran pemerintahan dan fasilitas pelayanan publik memakai arsitektur Banjar dengan bentuk atap bubungan tinggi, bangunan swasta dan komersil, hotel, lembaga keuangan (perbankan) dan pusat perbelanjaan , perumahan dapat memakai arsitektur tradisional.
- Ketentuan Komposisi Garis Langit Bangunan direncanakan sebagai berikut:

a. Pengaturan bangunan khususnya garis langit/skyline yang lebih beraneka ragam dan penentuan bangunan klimaks dan anti klimaksnya lebih diperjelas dengan tetap mempertahankan arsitektural lokal yang ada di Kawasan Lok Baintan tersebut, sehingga nantinya dengan penataan tersebut dapat memberikan suatu citra kawasan Lok Baintan yang indah dan beragam.

b. Rencana wajah bangunan sesuai dengan gaya arsitektural lokal, yang mengedepankan wajah rumah panggung dengan bahan kayu ulin yang memang cocok untuk daerah rawa, karena kayu ulin dikenal sebagai kayu yang kuat meskipun dalam lahan perairan dalam waktu yang lama.

5. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

- Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung terdiri dari:
  a. Rencana Sistem Jaringan Jalan
  b. Rencana Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum
  c. Rencana Pengembangan Jalur Pedestrian
  d. Rencana Sistem Perparkiran
  e. Rencana Pengembangan Transportasi Air
  f. Rencana Angkutan Penghubung
  g. Rencana Dermaga Baru
- Rencana Sistem Jaringan Jalan terdiri dari :

a. Rencana pengembangan jaringan jalan sekunder pengembangan jalan yang dimaksud ini lebih mengarah pada pemanfaatan jalan-jalan penghubung seperti jalan kolektor atau lingkungan yang berada di lapis kedua atau penghubung antara jalan utama dan bangunan sekitar sebagai lapis pertama dengan jaringan jalan utama kota yang lain tujuan dari pengembangan jalan ini bertujuan untuk menata arus lalu lintas pada jalan utama sehingga tidak terjadi tundaan akibat aktivitas bangunan disepanjang jalan utama dengan mengalihkan arus lalu lintas.

b. Rencana pelebaran dimensi jalan, khususnya badan jalan, pada jalan utama yang berada di segmen 4, 6, dan 8. Pelebaran jalan direncanakan 3,5 – 5 meter untuk memenuhi standar jaringan jalan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri. Tujuan adanya rencana ini adalah untuk memperlancar aktivitas lalu lintas sepanjang koridor jalan utama.

c. Rencana perbaikan perkerasan jalan.

- Rencana sistem sirkulasi kendaraan pribadi, antara lain:

a. Rencana sirkulasi kendaraan khususnya kendaraan pribadi yang beraktivitas pada perdagangan jasa maupun bangunan umum yang ada di sepanjang jalan utama akan dilakukan perubahan pola pergerakan. Perubahan pola pergerakan ini dapat terjadi dengan perubahan pintu keluar masuk yang ada di bangunan tersebut. Perubahan akses keluar masuk pada kavling bangunan yang ada di sepanjang jalan utama bertujuan untuk mengalihkan bangkitan pergerakan menuju jalan yang memiliki tipe lebih rendah dibanding jalan utama. Perubahan pintu keluar masuk kendaraan ini diarahkan untuk dibangun menghadap pada jalan kolektor/lokal/lingkungan yang ada di sekitarnya.

b. Rencana penambahan marka/rambu lalu lintas di sepanjang jalan utama guna mengurangi permasalahan transportasi yang ada di lokasi penataan.

c. Rencana pengaturan pola pergerakan sehingga tercapainya kontinuitas dalam pergerakan yang di lokasi penataan sehingga dalam perkembangannya sebagai pusat kegiatan dapat mudah diakses.

- Rencana pengembangan jalur pedestrian terdiri dari:
  a. Rencana pengembangan jalur pedestrian pada sisi kanan kiri jalan yang ada di sepanjang Jalan Lok Baintan dan di sepanjang sungai berupa titian. Ukuran jalur pedestrian pada koridor jalan di masing-masing kawasan perencanaan dengan lebar minimum 1 – 1,5 m dengan ketinggian dari permukaan jalan 15 cm, disesuaikan dengan jenis penggunaan lahan sekitar.
  b. Ukuran trotoar pada sepanjang kawasan ruang terbuka hijau publik pada sempadan sungai dengan lebar 1,5 meter dengan ketinggian 10 cm.
  c. Pedestrian di tepi sungai yang berupa titian diletakkan berhimpitan dengan sempadan sungai
  d. Rencana penataan jalur pedestrian dengan mengintegrasikan desain street furniture. Tujaun dari penataan ini adalah meningkatkan kualitas ruang pejalan kaki. Dalam peningkatan kualitas ruang pejalan kaki dilakukan dengan penataan bentuk ruang, pemilihan material lantai, penyediaan perabot jalan dan pencahayaan yang memadai. Trotoar dengan perkerasan rabat beton dengan desain motif
  e. Pedestrian memperhatikan penyandang cacat/kaum difabel.
- Rencana sistem perparkiran adalah sebagai berikut:
  a. Berorientasi terhadap kepentingan pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas, dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan lain.
  b. Lahan parkir dilengkapi dengan petugas parkir yang bertugas mengatur sirkulasi agar kendaraan yang memanfaatkan lahan parkir dapat lebih tertata rapi. Sistem parkir off street pada kawasan perencanaan mengaplikasikan sudut parkir 30o ,45o atau 60o karena pola parkir ini mempunyai daya tampung lebih banyak dibandingkan pola parkir 0o serta untuk kemudahan dan kenyamanan pengemudi melakukan menuver masuk dan keluar lahan parkir.
  c. Pengembangan parkir off-street terpusat untuk wisatawan pada sisi barat kawasan.
  d. Memaksimalkan lahan pekarangan pribadi untuk parkir off-street masyarakat di kawasan perencanaan.
  e. Penempatan rambu dilarang parkir untuk meminimalisir pemanfaatan trotoar dan ruang terbuka hijau sebagai lahan parkir.
- Rencana pengembangan transportasi air adalah sebagai berikut :
  a. Perbaikan dermaga atau pelabuhan lokal yang melayani kebutuhan perhubungan penyebarangan maupun kegiatan wisata.
  b. Penyediaan moda transportasi air yang lebih memadai seperti kelotok, longboat, speedboat, dan sampan.
  c. Mengarahkan transportasi air ini sebagai pariwisata lokal yang mengangkat nilai kawasan perencanaan maupun wisata alam pada wilayah Kawasan Lok Baintan karena memiliki potensi wisata budaya berupa aktivitas pasar apung yang menjadi ciri khas wilayah perencanaan.
- Rencana pengembangan angkutan penghubung pada kawasan perencanaan berupa klotok yang difungsikan untuk kegiatan wisata.
- Rencana pengembangan dermaga baru adalah sebagai berikut :
  a. Pengembangan dermaga baru di Kawasan Lok Baintan difungsikan untuk keperluan kegiatan wisata.

b. Pengembangan dermaga baru mengikuti design dermaga tradisional yang telah ada di Kawasan Perencanaan.

c. Lokasi penempatan dermaga baru mempertimbangkan lokasi-lokasi potensial yang dapat diwujudkan menjadi simpul-simpul kegiatan baru, seperti lokasi dengan penggunaan lahan perdagangan jasa dan guna lahan pariwisata.

6. Ruang Terbuka dan Tata Hijau

- Penataan sistem ruang terbuka dan tata hijau terdiri dari :

  a. Sistem Ruang Terbuka Umum.

  b. Sistem Ruang Terbuka Pribadi.

  c. Sistem Ruang Terbuka Pribadi yang dapat diakses umum.

  d. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau.

- Sistem ruang terbuka umum merupakan pengembangan jalur hijau di sepanjang koridor jalan utama.

- Ruang Terbuka Pribadi di Daerah rencana adalah berupa halaman-halaman yang terdapat pada masing-masing kavling dan diatur dengan KDB dan KDH.

- Nilai KDH pribadi pada setiap kavling ditetapkan sebesar 10 %.

- Untuk tetap menjaga kualitas ruang terbuka pribadi agar dapat berfungsi secara optimal, maka diberlakukan ketentuan:

  a. Tidak diperkenankan ditutup dengan material perkerasan dengan koefisien serap terhadap air dengan nilai yang sangat kecil.

  b. Tidak boleh dibangun bangunan, baik yang berdinding setengah ataupun yang tidak berdinding (hanya beratap, misalnya pergola).

  c. Bahan penutup material berupa paving maksimal 30 % dari luas KDH.

  d. Melakukan Penghijauan pada ruang terbuka hijau, dengan tanaman peneduh dan atau hias.

  e. Apabila KDB eksisting mencapai > 75 %, maka pihak pemilik rumah wajib membuat penghijauan (melalui pemasangan pot atau pada *roof garden*).

- Sistem ruang terbuka pribadi yang dapat diakses umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c, meliputi:

  a. Halaman bangunan ibadah.

  b. Halaman bangunan pusat perbelanjaan/ perniagaan.

  c. Halaman kompleks fasilitas umum.

- Sistem pepohonan dan tata hijau adalah pola penanaman pohon yang direncanakan pada ruang terbuka hijau (jalur hijau).

- Beberapa pedoman dalam pola penanaman pohon dan vegetasi lainnya adalah:

  a. jangan menggunakan tanaman yang beracun atau yang sangat bergetah;

  b. hindari pohon berbuah bulat keras, atau pohon berbuah besar/tajam;

  c. jangan pilih tanaman yang berduri/beranting tajam;

  d. jangan pilih tanaman yang sering diserang ulat, serangga yang mengganggu atau yang menyebabkan gatal-gatal;

  e. pilih pohon yang akarnya tidak merusak konstruksi pagar, selokan, jalan;

f. jangan gunakan tanaman yang berbau tajam dan mengganggu;

g. pepohonan yang dibudidayakan adalah pepohonan ukuran sedang dengan tinggi maksimal 12 m; dan

h. kanopi pohon dari permukaan tanah setinggi minimum 2,5 meter, agar tidak menghalangi *view*.

7. Tata Kualitas Lingkungan

- Tata Kualitas Lingkungan terdiri dari:

  a. Identitas Lingkungan

  b. Tata Karakter Bangunan

  c. *Street Furniture* dan *River Furniture*

  d. Sistem Penandaan (*Signage*)

  e. Reklame

- Identitas Lingkungan, yaitu perancangan karakter (jati diri) suatu lingkungan yang dapat diwujudkan melalui pengaturan dan perancangan elemen fisik dan nonfisik lingkungan atau subarea tertentu.
- Identitas lingkungan kawasan Lok Baintan terdiri dari:

  a. *Pathway*

  b. *Edges*

  c. *Landmark*

  d. *Nodes*

  e. *District*

- *Pathways* sebagai unsur identitas kawasan yang akan menjadi prioritas penanganan yaitu koridor jalan di sepanjang wilayah perencanaan, terutama koridor jalan pada zona utama. Pada koridor jalur ini terjadi pemusatan segala fasilitas dan aktivitas masyarakat yaitu pariwisata, perdagangan jasa, pendidikan, kesehatan, dan pelayanan umum lainnya.
- *Edges* pada kawasan Lok Baintan berupa batas kawasan perencanaan
- *Landmark* di Kawasan Wisata Lok Baintan yaitu pengadaan gerbang masuk (*entry gate*) yang menjadi penanda ketika memasuki kawasan perencanaan dan tugu/monumen dengan bentuk yang menjadi ciri khas kawasan perencanaan.
- *Nodes* secara sederhana dapat didefinisikan sebagai titik kegiatan yang memiliki intensitas tertentu. Nodes seringkali selalu dikaitkan dengan kawasan dimana kegiatan yang memiliki besaran intensitas kegiatan tertentu dengan nilai dan karakter spesifik. Nodes di wilayah perencanaan yang memiliki intensitas sangat tinggi adalah Dermaga Utama Lok Baintan di segmen 3.
- Pada kondisi eksisting di kawasan perencanaan belum terdapat district yang memiliki karakter spesifik. Arahan rencana untuk district yaitu dengan adanya pembagian zona yang memiliki karakter spesifik pada masing-masing zona.
- Tata Karakter Bangunan dan Lingkungan adalah pengolahan elemen-elemen fisik bangunan / lingkungan untuk mengarahkan atau memberi tanda pengenal suatu lingkungan / bangunan, sehingga pengguna dapat mengenali karakter lingkungan yang dikunjungi atau dilaluinya.
- Pencitraan kawasan wisata ditandai dengan suasana yang tradisional, cerah, dinamis dan jauh dari kesan redup.
- Pencitraan kawasan perdagangan jasa ditandai dengan suasana yang

cerah, dinamis dan jauh dari kesan redup.

- Pencitraan kawasan fasilitas umum (pendidikan, perkantoran, pelayanan kesehatan dan ibadah) ditandai dengan:
  a. suasana yang formal-setengah formal, akrab, manusiawi;
  b. adanya ruang terbuka publik maupun pribadi yang dapat diakses oleh publik; dan
  c. berkesan menerima dengan menyediakan ruang yang cukup luas pada halaman depannya.

- *Street furniture* adalah perancangan elemen fisik dan nonfisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang publik berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar.
- Rencana peletakan tempat sampah adalah sebagai berikut:
  a. Penyeragaman bentuk tempat sampah pada kawasan perencanaan. Penempatan tempat sampah pada lokasi yang dekat jalur pedestrian dengan jarak antar tempat sampah sekitar 100 meter.
  b. Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat terjamin.
  c. Ada pemisahan antara sampah organik dan sampah anorganik. Tampilan tong sampah dapat dipadukan dengan penyampaian pesan kebersihan lingkungan.
  d. Desain tempat sampah dilengkapi motif khas Banjar untuk memperindah tampilan tempat sampah dan sekaligus meningkatkan estetika kawasan.
- Rencana peletakan Penerangan Jalan Umum (PJU) adalah sebagai berikut:
  a. Penempatan lampu penerangan jalan pada koridor jalan dengan jarak antar tiang 50 meter yang diletakkan selang-seling dengan tinggi tiang 12-15 meter.
  b. Lampu penerangan di sepanjang koridor jalan di kawasan perencanaan menggunakan tipe lampu merkuri.
  c. Lampu jalan bermotif ukiran khas lokal, untuk mempertahankan dan menonjolkan karakter lokal.
- Rencana peletakan pot tanaman adalah sebagai berikut:
  a. Pot tanaman di tempatkan di sepanjang jalur hijau pada sisi pedestrian dengan jarak antar pot tanaman 100 meter.
  b. Jenis tanaman yang ditanam pada pot tanaman pada jalur pedestrian sepanjang sempadan sungai adalah tanaman hias.
  c. Bentuk pot tanaman dilengkapi dengan ornamen atau ragam hias khas Banjar
- Elemen tata informasi dan rambu pengarah yang dimaksud berupa papan nama jalan dan rambu lalu lintas. Rencana penempatan *signage* pada kawasan perencanaan diatur dengan arahan sebagai berikut:
  a. papan nama jalan direncanakan berada pada setiap jalan masuk pada tiap jalan; dan
  b. papan nama jalan direncanakan memiliki lebar 12 cm dan panjang papan disesuaikan dengan panjang nama jalan. Tiang papan nama jalan

memiliki tinggi 2,5 meter untuk memudahkan para pengguna jalan baik yang menggunakan kendaraan maupun pejalan kaki.

- Rencana penataan reklame di sepanjang koridor jalan utama pada kawasan Wisata Lok Baintan diuraikan sebagai berikut:
  a. reklame terdiri dari reklame tiang, reklame pada fasade bangunan, icon, spanduk umbul-umbul, dan baliho. Papan nama terdiri dari papan nama di atas tiang, menempel pada bangunan, menempel pada pagar;
  b. penempatan reklame pada kawasan perencanaan umumnya ditempatkan pada bagian muka bangunan, pelataran parkir, perempatan dan pertigaan jalan yang pemasangannya memakai lahan trotoar;
  c. pemasangan dan penempatan reklame dititik beratkan pada unsur estetika dan unsur komersialnya, dan lebih banyak menggunakan reklame lampu untuk menghidupkan suasana di malam hari;
  d. ukuran reklame perlu dibatasi sedemikian rupa agar tidak menutupi sebagian besar tampilan bangunan atau mendominasi fasade lingkungan sekitarnya;
  e. reklame tempel dan reklame dinding agar dipasang pada bidang dinding. Prinsipnya adalah reklame dirancang sebagai bagian dari bangunan (maksimal, hanya 20% saja dari bidang muka bangunan yang boleh tertutup papan reklame);
  f. penempatan lokasi pada koridor jalan dirancang agar tidak saling berhimpitan atau saling menutupi satu dengan yang lainnya, sehingga informasi satu dengan yang lain bisa terbaca oleh pengamat;
  g. penempatan billboard dipasang pada tempat yang disediakan atau digantung/ditempel/dibuat pada bangunan tembok, dinding, pagar, pohon, tiang, dan sebagainya baik bersinar, disinari maupun yang tidak bersinar;
  h. penempatan umbul-umbul dilakukan dengan cara memasangnya di tepi jalan, tepatnya berada di trotoar, tapi penempatannya tidak boleh mengganggu para pejalan kaki;
  i. penempatan reklame tempel dilakukan pada tempat-tempat perdagangan saja, di luar daerah tersebut tidak diperbolehkan; dan
  j. penataan reklame tetap disesuaikan dengan ketentuan penyelenggaraan reklame di Kabupaten Banjar.

8. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingungan
   - Sistem prasarana dan utilitas lingkungan terdiri dari:
     a. sistem jaringan air bersih;
     b. sistem jaringan drainase;
     c. sistem persampahan;
     d. sistem sanitasi;
     e. sistem jaringan listrik;
     f. sistem jaringan telekomunikasi; dan
     g. rencana utilitas terpadu.
   - Rencana pengembangan sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan, antara lain:
     a. Pengadaan saluran drainase melalui pembersihan saluran drainase dari sampah dan limbah secara berkala untuk mengoptimalkan fungsi

drainase sebagai penampung air hujan dan mencegah terjadinya banjir dan genangan.

b. Mengkhususkan saluran drainase sebagai saluran penampung air hujan sedangkan saluran pembuangan air limbah diarahkan menggunakan septictank.

c. Saluran tersier sebaiknya diperkeras (pasangan mortar maupun cor beton). Fasilitas saluran tersier menjadi kebutuhan bagi setiap keberadaan permukiman.

d. Saluran sekunder umumnya mengikuti pola jalan sebaiknya sudah diperkeras dengan pemeliharaan secara berkala.

- Rencana pengembangan sumberdaya air diarahkan untuk tetap mempertahankan sumberdaya yang telah ada baik sumberdaya air permukaan, maupun air tanah dengan menjaga kualitas air agar selalu dalam kondisi yang baik dan tidak tercemar oleh limbah padat maupun cair yang dapat merubah komposisi air.
- Rencana yang diarahkan untuk penataan sarana jaringan air bersih di kawasan perencanaan, yaitu dengan peningkatan kualitas distribusi/pipanisasi air bersih ke seluruh kawasan perencanaan dan peningkatan debit air bersih., untuk mengurangi penggunaan air sungai oleh masyarakat.Arahan pemenuhan kebutuhan air bersih pada Kawasan Wisata Lok Baintan antara lain:

  a. Sistem penyediaan air bersih untuk masyarakat Kawasan Lok Baintan diarahkan agar dilakukan melalui jaringan perpipaan yang pengelolaannya dilakukan oleh masyarakat. saat ini, pada kawasan perencanaan telah terdapat PAMSIMAS namun belum beroperasi dengan optimal, sehingga perlu dikembangkan kelembagaan untuk pengelolaan PAMSIMAS.

  b. Mengingat pentingnya air bersih bagi penduduk, maka digunakan standar kebutuhan air bersih tiap orang perhari bagi perhitungan kebutuhan domestik, yaitu sebesar 150 liter/hari/orang. Sementara Penduduk yang sama sekali belum terlayani kebutuhan air bersihnya melalui sistem penyediaan air bersih perpipaan, diarahkan tetap menggunakan sumur gali atau sumur pompa disamping memanfaatkan sumber air lainnya. Jika kondisi ini kurang memenuhi persyaratan air bersih, dapat disarankan agar membuat pengolahan air sederhana seperti aerasi (kontak udara) dan filtrasi (penyaringan).

- Rencana jaringan listrik pada kawasan perencanaan diatur dengan arahan sebagai berikut:

  a. Memanfaatkan jaringan listrik yang sudah ada dan tetap mempertahankan tegangan menengah sebagai pemasok kebutuhan koridor jalan pada masing-masing kawasan perencanaan.

  b. Mengatasi gangguan visual kabel udara, diusulkan penyelesaian sebagai berikut:

  c. Dalam jangka pendek dengan merapikan jaringan kabel udara di sepanjang tepi jalan (dapat sejajar dengan koridor jalan) maupun yang menyeberangi jalan (antara lain penyeragaman posisi tiang, merapikan kabel yang kurang teratur).

  d. Dalam jangka panjang penataan dan pengembangan jaringan listrik diusahakan dengan memanfaatkan jaringan bawah tanah. Penggunaan jaringan kabel bawah tanah ini memerlukan kordinasi pihak PLN dengan pihak lain yang terkait, contohnya untuk menghindari bergabungnya jaringan listrik dengan saluran air.

e. Mengganti kabel udara yang telah habis masa pakainya, dengan kabel tanah yang pelaksanaannya disesuaikan dengan program PLN.

- Pengelolaan sampah di wilayah perencanaan dilakukan secara manual dan swadaya dan belum terkoordinir dengan baik. Pada masa yang akan datang, perlu penanganan sampah yan lebih baik di wilayah perencanaan. Mulai dari pemilahan jenis-jenis sampah, pengumpulan sampah, pengadaan bak sampah di masing-masing rumah/bangunan, pengadaan tempat sampah kolektif, dan pemungutan sampah oleh petugas kebersihan secara reguler. Rencana pengembangan jaringan persampahan pada kawasan perencanaan antara lain:

  a. Mengurangi jumlah timbulan sampah.

  b. Pengelolaan samah dengan konsep 3R.

  c. Pengadaan TPS di kawasan perencanaan.

  d. Pengadaan bank sampah.

- Pengelolaan sampah di wilayah perencanaan selama ini masih dilakukan secara swadaya dan konvensional. Maka dari itu perlu dikembangan teknik pengelolaan sampah yang meliputi :

  a. Pewadahan Sampah

     - Proses pewadahan sampah dilakukan dari sumber sampahnya, dengan cara pemilahan sampah berdasarkan jenisnya yakni sampah organik (sampah sisa sayuran, sisa makanan, kulit buah-buahan dan daun-daunan) dan sampah anorganik (sampah jenis kertas, kardus, botol, kaca, plastik). Pewadahan sampah dapat dikumpulkan dalam kantung plastik, keranjang sampah, tong sampah dan bak sampah di masing-masing bangunan.

  b. Pengumpulan Sampah

     - Sistem pengumpulan sampah yakni menggunakan jasa petugas kuning yang nantinya sampah-sampah tersebut akan dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Sistem pengumpulan dapat dilaksanakan dengan cara :

       1. Pola Individual (door to door) yaitu :

          a. pengumpulan sampah dari rumah dengan alat angkut jarak pendek (misalnya : gerobak sampah) untuk diangkut ke stasiun transfer terdekat; dan

          b. pengumpulan sampah dari rumah ke rumah dengan truk untuk dibawa ke TPA.

       2. Pola Komunal

          a. pengumpulan sampah dari beberapa rumah yang dilakukan pada suatu titik pengumpul;

          b. pengumpulan sampah untuk beberapa lokasi pada satu titik pengumpulan; dan

          c. pola komunal baik dikembangkan pada daerah permukiman yang berpenghasilan menengah kebawah atau pada daerah permukiman yang tidak teratur dimana kondisi jalannya tidak dapat dilalui oleh alat pengumpul sampah (truk atau gerobak sampah) Peralatan yang diperlukan :

             1) gerobak sampah dengan kapasitas muatan volume sampah : 0,5 m3 sampai 1,0 m3; dan

2) truk sampah dengan kapasitas muatan : 6 m3 sampai 10 m3.

- Pengelolaan air limbah rumah tangga (limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, cucian, limbah bekas industri rumah tangga dan kotoran manusia) di wilayah perencanan dapat dilakukan dengan membuat saluran air kotor dan bak peresapan dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

  a. Tidak mencemari sumber air minum yang ada di daerah sekitarnya baik air di permukaan tanah maupun air di bawah permukaan tanah.

  b. Tidak mengotori permukaan tanah.

  c. Menghindari tersebarnya cacing tambang pada permukaan tanah.

  d. Mencegah berkembang biaknya lalat dan serangga lain.

  e. Tidak menimbulkan bau yang mengganggu.

  f. Konstruksi agar dibuat secara sederhana dengan bahan yang mudah didapat dan murah.

  g. Jarak minimal antara sumber air dengan bak resapan 10 m.

- Sistem pembuangan air limbah, dibedakan menjadi dua jenis :

  a. Sistem Sanitasi Setempat (*On Site Sanitation*)

     - Proses pembuangan dan pengolahan air limbah dilakukan secara bersamaan di tempat yang biasanya menggunakan cubluk atau septictank. Bila pada suatu waktu cubluk atau septictank tersebut sudah penuh dengan lumpur tinja maka harus disedot dan diangkut dengan truk tinja ke IPLT (Instalasi Pengelolaan Lumpur Tinja) untuk disempurnakan prosesnya agar tidak merusak dan mencemari lingkungan. Pembuangan air limbah dengan sistem ini dapat dilakukan secara:

       1) individual, yaitu sistem pembuangan melalui kloset, peturasan yang dilakukan oleh masing-masing keluarga pada setiap rumah; dan

       2) komunal, yaitu sistem pembuangan melalui kloset yang dilakukan secara bersama-sama oleh beberapa keluarga yang biasanya berupa jamban jamak, MCK umum, atau septic tank komunal.

  b. Sistem Sanitasi Tidak Setempat/ Terpusat (Off Site Sanitation)

     - Proses pembuangan air limbah atau penyaluran air limbah yang berasal dari rumah-rumah dan berbagai fasilitas lainnya seperti, air sisa mandi, air sisa cucian, dan seterusnya serta air limbah yang berasal dari sisa-sisa proses industri yang kemudian dialirkan melalui jaringan perpipaan menuju IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah) untuk diolah secara terpusat.

- sistem perlindungan bangunan terhadap bahaya kebakaran dapat dilakukan melalui dua sistem yaitu:

  a. sistem proteksi pasif

- Sistem protek si pasif adalah sistem perlindungan terhadap kebakaran yang dilaksanakan dengan melakukan pengaturan terhadap komponen bangunan gedung dari aspek arsitektur dan struktur sedemikian rupa sehingga dapat melindungi penghuni dan benda dari kerusakan fisik saat terjadi kebakaran.\

b. sistem proteksi aktif.

- Sistem proteksi aktif adalah sistem perlindungan terhadap kebakaran yang dilaksanakan dengan mempergunakan peralatan yang dapat bekerja secara otomatis maupun manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam kebakaran dalam melaksanakan operasi pemadaman. Selain itu sistem ini digunakan dalam melaksanakan penanggulangan awal kebakaran.

- Rencana sistem jaringan pengamanan kebakaran antara lain:

a. Meningkatkan kualitas jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran pada kawasan rawan kebakaran.

b. Menyediakan jalur akses kebangunan untuk proses pemadaman kebakaran. Antisipasi jalur akses jika kebakaran terjadi adalah mengevakuasi korban ketempat penampungan sementara seperti di perkantoran, ruang terbuka dan tempat peruntukan pelayanan umum meliputi sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan dan olahraga yang terdekat dengan lokasi bencana kebakaran.

c. Pengadaan hidran pada bangunan-bangunan fasilitas umum.

9. Pelestarian Bangunan dan Lingkungan

- Konsep pelestarian pada kawasan perencanaan tidak hanya pelestarian dari segi fisik, namun juga dilakukan pelestarian dari segi sosial-budaya. Pelestarian bangunan pada kawasan Lok Baintan lebih diarahkan kepada pelestrian arsitektur lokal pada setiap bangunan yang ada di kawasan perencanaan. Pada konsep pelestarian yang terdapat pada Kawasan Lok Baintan, aspek pelestariannya adalah diantaranya sebagai berikut:

a. Estetika bangunan, mempertahankan nilai estetis dan arsitektural banguan meliputi gaya, struktur, tata ruang, dan ornamen yang ada.

b. Keselamatan, memperkokoh dan pemeliharaan terhadap struktur bangunan agar tidak membahayakan keselamatan pengguna dan masyarakat disekitar bangunan.

c. Mempertahankan keberadaan kegiatan Pasar Apung dengan meningkatkan rasa cinta terhadap generasi pemuda sebagai pewaris kegiatan Pasar Apung di Lok Baintan.

10. Mitigasi Bencana

- Peringatan dini dan kesadaran warga (*Early Warning System and Community Awareness*):

a. Sistem peringatan dini di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih lyas (Kecamatan – Kota);

b. Peningkatan kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat dan lain lain) serta pelatihan.

- Rencana jalur dan arah penyelamatan (*Evacuation / Escape Routes*):

a. Jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada

b. Arah evakuasi/penyelamatan, menuju area penyelamatan/escape area yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan, gedung pertemuan, gedung perkantoran.

- Rencana area bangunan penyelamatan direncanakan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan, gedung pertemuan, gedung perkantoran, namun desain bangunan tersebut harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat yang tahan bencana alam.

BAB IV
RENCANA INVESTASI

- Aspek Perencanaan Investasi meliputi:
  a. Program Investasi Bangunan;
  b. Program Investasi Lingkungan;
  c. Sumber Pembiayaan;
  d. Pola Kerjasama Operasional Investasi; dan
  e. Peran Serta Masyarakat.

- Program Investasi Bangunan, merupakan ketentuan yang mengatur pihak yang membangun, tahap pelaksanaan dan sumber pembiayaan untuk pengembangan bangunan rumah tinggal biasa, bangunan rumah tinggal luar biasa, bangunan rumah tinggal yang bergabung pada bangunan lain kelas (*mix used*), bangunan kantor, bangunan pertokoan-jasa, dan bangunan-bangunan umum.
- Program Investasi Lingkungan, merupakan ketentuan yang mengatur pihak yang membangun, tahap pelaksanaan dan sumber pembiayaan untuk pengembangan aspek fisik yang berhubungan dengan lingkungan, seperti fasilitas listrik, telepon, air bersih, tempat pembuangan sampah, boks telepon, hidran, dan sebagainya.
- Sumber pembiayaan, merupakan sumber-sumber pembiayaan yang diperlukan dalam rangka pembangunan kawasan perkotaan bisa berasal dari pemerintah pusat, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota, bantuan luar negeri, swasta, dan swadaya masyarakat.
- Pola Kerjasama Operasional Investasi, dapat berupa perjanjian penerusan pinjaman, Rekening Pembangunan Daerah, Kerjasama Pemerintah-Swasta, Obligasi Pendapatan dan Peminjaman Komersial.
- Peran serta masyarakat, merupakan keterlibatan masyarakat mulai dari tahap awal perencanaan tata ruang berpeluang mengakomodasikan faktor-faktor pendorong peran sertanya dalam penataan ruang yang diwujudkan dalam bentuk:
  a. memanfaatkan RTBL Kawasan sebagai acuan atau pedoman dalam melakukan kegiatan pembangunan fisik;
  b. memberikan bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pembentukan lingkungan di kawasan perkotaan;
  c. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan perkotaan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pembangunan;

d. memberikan bantuan berupa pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pembangunan bangunan dan lingkungan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang;

e. menyebarluaskan hasil rencana yang telah dibuat dan ditetapkan oleh Bupati;

f. melakukan persiapan-persiapan untuk mendukung upaya mewujudkan rencana penataan bangunan dan lingkungan seperti yang termuat dalam RTBL Kawasan Destinasi Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar;

g. memanfaatkan RTBL kawasan sebagai pedoman dalam melakukan kegiatan investasi;

h. melakukan kontrol terhadap berbagai bentuk pembangunan fisik yang dilakukan di Kawasan Perkotaan; dan

i. memenuhi ketentuan pembangunan yang termuat dalam dokumen RTBL Kawasan.

BAB V
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

1. Strategi Pengendalian Rencana
   - Strategi Pengendalian Rencana meliputi:
     a. mekanisme penyelenggaraan;
     b. kegiatan pengawasan dan monitoring; dan
     c. intervensi terhadap wilayah perencanaan.
   - Mekanisme penyelenggaraan, merupakan merupakan mekanisme yang berkesinambungan mulai dari perencanaan, pelaksanaan sampai dengan pengendalian, pengawasan dan evaluasi yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum melalui Bidang Cipta Karya yang dilimpahkan kepada Satuan Kerja Penataan Bangunan dan Lingkungan wilayah Provinsi Kalimantan Selatan.
   - Kegiatan pengawasan dan monitoring, merupakan langkah awal dalam keseluruhan mekanisme pengendalian kawasan untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan. Tahap pengawasan ini menghasilkan kesimpulan yang merupakan rekomendasi bagi tahap selanjutnya.
   - Intervensi terhadap wilayah perencanaan, merupakan program tindakan untuk merealisasi rencana yang telah ditetapkan.
2. Arahan Pengendalian Rencana
   - Arahan pengendalian rencana merupakan penetapan rencana dan indikasi program pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan, termasuk kesepakatan wewenang dan kelembagaan yang dituangkan ke dalam matriks indikasi program. Program Pengembangan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Wisata Lok Baintan.

BAB VI
PEDOMAN PENGENDALIAN RENCANA

1. Pengendalian Pelaksanaan
   - Pengendalian pelaksanaan dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan yaitu:

a. pengawasan;
b. penertiban;
c. perizinan; dan
d. insentif dan disinsentif.

- Kegiatan pengawasan, berupa pelaporan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan.
- Kegiatan penertiban, dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua kegiatan pelaksanaan untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan.
- Pengenaan sanksi atas pelanggaran sebagaimana dalam dimaksud ayat (3) terdiri atas:
  a. pencabutan izin;
  b. pembongkaran bangunan;
  c. pelengkapan perijinan; dan
  d. denda/kurungan.
- Ketentuan kelengkapan perizinan dalam pemanfaatan ruang dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- Untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan, Ketentuan perizinan harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan.
- Ketentuan perizinan meliputi :
  a. izin prinsip;
  b. izin lokasi;
  c. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
  d. izin mendirikan bangunan; dan
  e. izin lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Ketentuan perijinan di kawasan perencanaan, adalah sebagai berikut ini :
  a. Pemanfaatan ruang/bangunan yang sesuai aturan tapi tidak berijin, harus segera mengurus perijinan.
  b. Pemanfaatan yang tidak sesuai aturan ini, tapi telah mempunyai ijin dapat tetap dipertahankan asal tidak ada perubahan fisik bangunan.
  c. Pemanfaatan yang yang tidak sesuai aturan dan ada perubahan fisik bangunan, harus mengacu pada aturan ini.
  d. Pemanfaatan ruang/bangunan yang tidak sesuai aturan ini dan tidak mempunyai ijin dapat ditertibkan dengan: pencabutan ijin, pembongkaran bangunan, perlengkapan perjinan, denda atau kurungan.
  e. Pemanfaatan air tanah dalam harus mendapat ijin.
- Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang,

berupa kemudahan prosedur perizinan, peluang pemanfaatan melalui pembangunan serta pengadaan infrastruktur dan kompensasi.

- Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan
  b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.
- Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

2. Pengendalian Kawasan
   - Pengelolaan kawasan mencakup :
     a. kegiatan pemeliharaan atas investasi fisik yang telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahinya;
     b. kegiatan penjaminan, pengelolaan operasional, pemanfaatan, rehabilitasi /pembaharuan; dan
     c. pelayanan dari aset properti lingkungan/kawasan.
   - Jenis aset properti yang dikelola dapat berupa sumber daya alam, bangunan fisik, lahan, lansekap dan tata hijau, aset pelestarian budaya dan sejarah serta infrastruktur kawasan, baik yang merupakan asset bersama dengan kepemilikan publik setempat, atau pun aset property pribadi yang harus dikontrol pemanfaatan dan perkembangannya sesuai dengan RTBL yang disepakati.

BAB IX
PEMBINAAN PELAKSANAAN

1. Peran Pemerintah dan Pemerintah Daerah
   - Kegiatan pembinaan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Wisata Lok Baintan, Kecamatan Sungai Tabuk dilakukan Pemerintah Daerah dan Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum melalui Direktorat Jendral Cipta Karya yang dilimpahkan kepada Satuan Kerja Penataan Bangunan dan Lingkungan wilayah Provinsi Kalimantan Selatan.
2. Kelembagaan dan Peran Serta Masyarakat
   - Lembaga pengelola pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan yang terkait dengan kewenangan pemerintah daerah kabupaten dan kota, dalam pelaksanaannya dilaksanakan secara terkoordinasi dengan melibatkan SKPD dan institusi terkait, perencanaan daerah (Bappeda), Dinas Pekerjaan Umum/Tata Ruang/Tata Kota, serta melalui kerjasama dengan Pemerintah Daerah lainnya.
   - Tugas dan fungsi ke lembaga pengelola pengendalian atau Tim Koordinasi, meliputi:
     a. menyiapkan dan menerima laporan serta melakukan inventarisasi laporan;
     b. melakukan peninjauan ke lapangan atau lokasi kasus;
     c. memeriksa kesesuaian antara kondisi fisik lapangan dengan rencana pemanfaatan ruang sesuai Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;

d. menyusun temuan masalah/penyimpangan, membahas temuan dalam rapat koordinasi dan merumuskan rekomendasi;

e. menyusun laporan hasil pemantauan kepada instansi yang berwenang;

f. melakukan evaluasi temuan;

g. menyelenggarakan evaluasi progam pembangunan dan kinerja instansi perijinan; dan

h. menyiapkan langkah penertiban dengan melakukan koordinasi pelaksanaan penertiban.

- Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan diselenggarakan oleh pemerintah dengan melibatkan masyarakat.
- Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan adalah berbagai kegiatan masyarakat yang terkait dengan fungsi pelaporan, pemantauan, dan evaluasi serta penertiban.
- Hak Masyarakat, meliputi :

  a. mengetahui secara terbuka peraturan perundangan yang berlaku dan kebijakan penataan ruang seperti Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, melalui penyebarluasan rencana tata ruang yang telah ditetapkan pada tempat-tempat dimana masyarakat dapat mengetahui dengan mudah; dan

  b. memperoleh penggantian yang layak sesuai perundangan yang berlaku atas kondisi yang dialami masyarakat sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang dilaksanakan. Besarnya penggantian sesuai dengan peraturan perundangan, hukum yang berlaku.

- Kewajiban Masyarakat, meliputi :

  a. berperan serta dalam proses penyelenggaraan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan;

  b. berperan serta di dalam memelihara kualitas ruang dan mentaati ketentuan rencana tata ruang atau rencana detil tata ruang kawasan perkotaan yang telah ditetapkan; dan

  c. berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang.

- Bentuk Peran Masyarakat dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan, meliputi :

  a. mengajukan usul, saran atau keberatan kepada pemerintah melalui media massa, asosiasi profesi, LSM, dan lembaga formal kemasyarakatan;

  b. berpartisipasi aktif dalam menjaga, memelihara dan meningkatkan kualitas lingkungan sesuai arahan rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;

  c. melaksanakan pembangunan sesuai rencana pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang telah ditetapkan;

  d. berpartisipasi aktif dalam kegiatan pengawasan agar dihindari pelaksanaan pembangunan yang menyimpang dari tata cara/kriteria yang telah ditetapkan; dan

  e. dalam menyusun Tim Evaluasi pemerintah akan melibatkan masyarakat sebagai anggota tim, minimal dari masyarakat pelapor.