



Asli

**BUPATI OGAN ILIR  
PROVINSI SUMATERA SELATAN  
PERATURAN BUPATI OGAN ILIR**

**NOMOR 41 TAHUN 2020**

**TENTANG  
PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG  
DALAM RANGKA  
IZIN PENDIRIAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI OGAN ILIR,**

- Menimbang : a. bahwa agar pendirian bangunan di wilayah dalam Kabupaten Ogan Ilir memenuhi rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan, perlu diatur pengendalian pemanfaatan ruang sebagai bagian dari penerbitan Advice Planning Pemanfaatan Ruang dan Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang merupakan salah satu persyaratan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan;
- b. bahwa sehubungan dengan pembangunan yang berkembang dan belum adanya Peraturan tentang rencana detail tata ruang, sehingga ada beberapa hal yang belum diatur;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dalam huruf a dan huruf b, perlu diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);

3. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, Ogan Komering Ulu Selatan dan Kabupaten Ogan Ilir di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 152, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4347);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 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 Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan

Lembaran Negara Nomor 4593);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140);
11. Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah;
14. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/MPE/1992 tentang Ruang Bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi untuk Penyaluran Tenaga Listrik;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau;
16. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
17. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2009 Nomor 7);
18. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2012-2032;
19. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Ogan Ilir (Lembaran Daerah Kabupaten

Ogan Ilir Tahun 2016 Nomor 12) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Ogan Ilir (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2019 Nomor 2);

20. Peraturan Bupati Nomor 33 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan.

21. Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 37 Tahun 2010 tentang Klasifikasi Perkotaan dan Perdesaan di Indonesia;

- Memperhatikan :
1. Keputusan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 300.K/38/M.PE/1997 tentang Keselamatan Kerja Pipa Penyalur Minyak dan Gas Bumi;
  2. Surat Edaran Direktur Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor 06/SE/Dr/2011 tentang Petunjuk Teknis Kriteria Lokasi Menara Telekomunikasi;
  3. Dokumen yang pernah disusun tentang RDTR di kawasan perkotaan di kecamatan dalam Kabupaten Ogan Ilir;
  4. Dokumen Penyusunan Instrumen Lengkap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kawasan Sekitar PSN Koridor Jalan Tol Betung – Palembang – Indralaya - Pematang Panggang –Kayuagung.

#### **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM RANGKA IZIN PENDIRIAN BANGUNAN**

#### **BAB I KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Ogan Ilir;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir;
3. Bupati adalah Bupati Ogan Ilir;

4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang
5. udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya;
6. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang;
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
8. 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;
9. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya;
10. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola sesuai rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya;
11. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
12. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
13. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
14. Kawasan peruntukan industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
15. Perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, pemodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat.

16. Kawasan peruntukan Hortikultura adalah kawasan yang dialokasikan dan memenuhi kriteria untuk budidaya hortikultura;
17. Kawasan peruntukan perkebunan adalah kawasan yang dialokasikan dan memenuhi kriteria untuk budidaya perkebunan;
18. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni;
19. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman;
20. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik;
21. Zona Perdagangan dan Jasa adalah zona yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat retail dan kegiatan- kegiatan jasa komersil dengan fungsi utama bangunan pertokoan maupun pasar, kegiatan perkantoran, dan perdagangan skala besar.
22. Zona Perkantoran adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
23. Zona Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman perkotaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
24. Zona Industri adalah zona yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan industri dan pergudangan beserta fasilitas penunjangnya.
25. Zona Campuran adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perkantoran perdagangan/jasa;
26. Zona Sarana Pelayanan Umum adalah zona yang diperuntukkan untuk kegiatan pendidikan, transportasi, dan kesehatan dengan fasilitasnya yang dikembangkan dalam bentuk tunggal/renggang, dan deret/rapat.
27. Zona Peruntukan Lainnya adalah zona yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk menyelenggarakan fungsi-fungsi Pemerintahan, pertahanan keamanan, dan sarana strategis yang bersifat khusus bagi kepentingan nasional dan regional;

28. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas;
29. Jalan Tol adalah Jalan yang dikhususkan untuk kendaraan beroda empat atau lebih dan bertujuan untuk mempersingkat jarak, dan waktu tempuh dari satu tempat ke tempat lain;
30. Jalan Nasional adalah jalan yang melayani angkutan umum dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien;
31. Jalan Propinsi adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan/pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jarak masuk dibatasi;
32. Jalan Kabupaten adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi;
33. Jalan Lingkungan adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah dan hanya untuk kendaraan kecil;
34. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
35. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
36. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
37. Ketinggian Bangunan adalah tinggi suatu bangunan dihitung mulai dari muka tanah sampai elemen bangunan tertinggi, dinyatakan dalam ukuran meter atau jumlah lantai bangunan dengan ketinggian per lantai bangunan antara 3m (tiga meter) sampai dengan 5m (lima meter);

38. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah garis sempadan pagar, yang ditetapkan dalam rencana kota;
39. Bangunan Bertingkat Tinggi adalah bangunan dengan jumlah lebih dari 8 (delapan) lantai;
40. Bangunan Sistem Blok adalah bangunan yang massa bangunannya memiliki struktur bangunan gedung dan/atau struktur bangunan bertingkat tinggi yang ruangan-ruangan di dalam gedungnya memungkinkan dimanfaatkan fungsi lain sebagai penunjang fungsi utama atau untuk fungsi campuran (*mixed use*);
41. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah ketentuan tentang persyaratan tata bangunan, lingkungan, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang lainnya yang diberlakukan oleh pemerintah kabupaten/kota pada lokasi tertentu; dan
42. Perencanaan Ulang (*replanning*) adalah pekerjaan membuat perencanaan ulang karena perubahan yang tidak bisa dihindarkan maupun alasan lain yang diajukan pemohon.

## **BAB II**

### **TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 2**

Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah untuk mengatur pemanfaatan ruang dan peraturan zonasi agar pelaksanaan Pembangunan selaras dengan rencana tata ruang wilayah daerah Kabupaten Ogan Ilir yang telah ditetapkan.

#### **Pasal 3**

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

(1) Pemanfaatan Ruang terkait dengan :

- a. Pemanfaatan ruang dalam rencana pola ruang pada RTRW yang diarahkan peruntukan untuk kawasan budidaya;
- b. Pemanfaatan ruang di koridor jalan.



- (2) Peraturan Zonasi;
- (3) Ketentuan Pembangunan Menara Telekomunikasi;
- (4) Surat Keterangan Rencana Kabupaten/Kota.

### **BAB III**

## **PEMANFAATAN RUANG**

### **Bagian Kesatu**

#### **Pemanfaatan Ruang Dalam Rencana Pola Ruang pada RTRW Diarahkan Peruntukan Untuk Kawasan Budidaya**

### **Pasal 4**

- (1) Pemanfaatan Ruang Dalam rencana Pola Ruang pada RTRW diarahkan peruntukan untuk Kawasan Budidaya sebagaimana tersebut pada Pasal 3 ayat (1) huruf a diatas, meliputi :
  - a. Kawasan peruntukan permukiman;
  - b. Kawasan peruntukan industri;
  - c. Kawasan peruntukan perkebunan; dan
  - d. Kawasan peruntukan hortikultura.
- (2) Klasifikasi kawasan peruntukan permukiman sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a termasuk di dalamnya permukiman perkotaan dan permukiman perdesaan, meliputi :
  - a. Arahan peruntukan permukiman perkotaan pada RTRW berarti pada Peraturan Bupati ini diarahkan untuk zona peruntukan:
    1. Zona perumahan;
    2. Zona perdagangan dan jasa;
    3. Zona perkantoran;
    4. Zona campuran; dan
    5. Zona sarana pelayanan umum .
  - b. Arahan peruntukan permukiman perdesaan pada RTRW ini diarahkan untuk zona peruntukan :
    1. Zona perumahan;
    2. Zona perdagangan dan jasa;
    3. Zona perkantoran;
    4. Zona campuran; dan
    5. Zona sarana pelayanan umum .
- (3) Klasifikasi kawasan peruntukan industri pada RTRW sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b di atas, diarahkan untuk zona :
  - a. Zona industri;

- b. Zona peruntukan lainnya; dan
  - c. Zona perdagangan dan jasa.
- (4) Klasifikasi peruntukkan Perkebunan pada RTRW sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diarahkan untuk zona :
- a. Zona perumahan;
  - b. Zona industri;
  - c. Zona peruntukan lainnya;
  - d. Zona perdagangan dan jasa;
  - e. Zona campuran; dan
  - f. Zona sarana pelayanan umum.
- (5) Klasifikasi peruntukkan Holtikultura pada RTRW sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diarahkan untuk zona :
- a. Zona perumahan;
  - b. Zona industri;
  - c. Zona peruntukan lainnya;
  - d. Zona perdagangan dan jasa;
  - e. Zona campuran; dan
  - f. Zona sarana pelayanan umum.

## **Bagian Kedua**

### **Pemanfaatan Ruang Di Koridor Jalan**

#### **Pasal 5**

Pengendalian Pemanfaatan Ruang di koridor jalan, meliputi :

1. Jalan Negara;
2. Jalan Tol;
3. Jalan Propinsi;
4. Jalan Kabupaten; dan
5. Jalan Lingkungan.

## **BAB IV**

### **PERATURAN ZONASI**

#### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 6**

- (1) Peraturan Zonasi berfungsi sebagai :
- a. Perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. Acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;

- c. Acuan dalam pemberian perizinan; dan
  - d. Acuan dalam pengenaan sanksi.
- (2) Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - b. Ketentuan tata bangunan; dan
  - c. Ketentuan prasarana dan sarana minimal.

**Bagian Kedua**  
**Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

**Pasal 7**

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, terdiri atas :
- a. KDB maksimum;
  - b. KLB maksimum;
  - c. KDH minimum; dan
  - d. Ketinggian bangunan maksimum.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut :

<b>ZONA</b>	<b>SUB ZONA</b>	<b>KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB) MAX (%)</b>	<b>KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) MAX (%)</b>	<b>KOEFISIEN DASAR HIJAU MINIMAL (%)</b>	<b>KETINGGIAN BANGUNAN MAKSIMUM (LANTAI)</b>
Zona Perumahan	Sub Zona Perumahan Kepadatan Tinggi	70	2,1	20	3
	Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang	60	1,2	30	2
	Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah	50	1,0	40	2
Zona Perdagangan Dan Jasa	Sub Zona Skala Kota	50	4,0	40	8
	Sub Zona Skala BWP	60	2,4	30	4
	Sub Zona Skala Sub BWP	60	2,4	30	4
Zona Sarana Pelayanan Umum	Transportasi Skala Kota	50	4,0	40	8
	Pendidikan Skala Kota	50	4,0	40	8
	Kesehatan Skala Kota	50	4,0	40	8
	Pendidikan Skala Kecamatan	60	2,4	30	4

<b>ZONA</b>	<b>SUB ZONA</b>	<b>KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB) MAX (%)</b>	<b>KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) MAX (%)</b>	<b>KOEFISIEN DASAR HIJAU MINIMAL (%)</b>	<b>KETINGGIAN BANGUNAN MAKSIMUM (LANTAI)</b>
	Peribadatan Skala Kecamatan	60	2,4	30	4
	Olahraga Skala Kecamatan	60	2,4	30	4
	Kesehatan Skala Kecamatan	60	2,4	30	4
	Pendidikan Skala Kelurahan	60	1,8	30	3
	Kesehatan Skala Kelurahan	60	1,8	30	3
	Peribadatan Skala Kelurahan	60	1,8	30	3
	Gedung Sosial Budaya Kelurahan	60	1,8	30	3
	Pendidikan Skala RW	50	1,0	40	2
	Peribadatan Skala RW	50	1,0	40	2
	Peribadatan Skala RW	50	1,0	40	2
Perkantoran	Zona Perkantoran	50	3,0	40	6
Industri	Kawasan Industri	70	2,8	20	4
	Sentra industri kecil dan menengah	70	2,8	20	4
Zona Peruntukan Lainnya	Sub Zona Pertanian	10	0,1	90	1
	Sub Zona Perkebunan	10	0,1	90	1
	Sub Zona Tempat Pemrosesan Akhir	20	0,2	30	1
	Sub Zona Pembangkit Listrik	50	0,5	50	1

ZONA	SUB ZONA	KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB) MAX (%)	KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) MAX (%)	KOEFISIEN DASAR HIJAU MINIMAL (%)	KETINGGIAN BANGUNAN MAKSIMUM (LANTAI)
	Sub Zona Kawasan Pariwisata	60	2,4	30	4
	Sub Zona Pergudangan	60	1,2	30	2
Zona Campuran	Zona Perumahan dan Perdagangan atau Jasa	60	1,8	30	3
	Zona Perkantoran dan Perdagangan /Jasa	60	1,8	30	3

- (3) Terdapat permohonan bangunan sistem blok/superblock/CBD dengan luas paling sedikit 4 ha (empat hektar) atau ketinggian paling sedikit 20 (dua puluh) lantai atau bangunan yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi yang belum diatur dalam pedoman dan standar teknis, maka analisa ketinggian bangunan dilakukan melalui koordinasi dengan Tim Ahli Perencana, dan mendapat persetujuan dari Tim Koordinasi Perencanaan Ruang Daerah (TKPRD); dan
- (4) Pada bangunan-bangunan yang memiliki fungsi untuk kepentingan umum, dapat diberlakukan ketentuan khusus yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dari tenaga ahli.

### **Bagian Ketiga Ketentuan Tata Bangunan**

#### **Pasal 8**

Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b, meliputi :

1. Garis sempadan bangunan;
2. Garis sempadan sungai;
3. Garis sempadan jalan kereta api;
4. Garis sempadan jaringan listrik; dan
5. Garis sempadan Pipa minyak dan Pipa gas.

**Paragraf 1**  
**Garis Sempadan Bangunan**

**Pasal 9**

- (1) Garis sempadan bangunan yang selanjutnya disebut GSB, meliputi :
- a. Jalan Negara sebesar 25m dihitug dari as jalan;
  - b. Jalan Tol yaitu :
    - 1) GSB terhadap jalan tol ditetapkan paling sedikit 10m diukur dari tepi jalur utama rumija Tol rencana.
    - 2) Untuk ruas jalan tol yang direncanakan akan dibangun jalan sejajar jalan tol (*frontage*) sesuai dengan fungsi jalan yang direncanakan dalam Rencana Tata Ruang maka GSB dihitug dari rumija rencana jalan sejajar jalan tol tersebut.
  - c. Jalan Propinsi sebesar 18m dihitug dari as jalan;
  - d. Jalan Kabupaten sebesar 12m dihitug dari as jalan;
  - e. Jalan Lingkungan sebesar  $\frac{1}{2}$  dari lebar jalan dihitug dari pinggir jalan.

**Paragraf 2**  
**Garis Sempadan Sungai (GSS)**

**Pasal 10**

- (1) Garis sempadan sungai bertanggul diukur dari sisi terluar kaki tanggul;
- (2) Garis sempadan sungai tidak bertanggul diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;
- (3) Garis sempadan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) sebagai berikut :

No.	Jenis Sungai	Sempadan	Keterangan
A.	Sungai bertanggul Di luar kawasan perkotaan		
1.	Sungai Besar	10 m	Dari sisi luar kaki tanggul
2.	Sungai Kecil	5 m	Dari sisi luar kaki tanggul
B.	Sungai bertanggul Di Dalam kawasan perkotaan		
1.	Sungai Besar	5 m	Dari sisi luar kaki tanggul
2.	Sungai Kecil	3 m	Dari sisi luar kaki tanggul
C.	Sungai tidak bertanggul Di luar kawasan perkotaan		
1.	Sungai Besar	100 m	Dilakukan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah tangkapan yang bersangkutan, serta dihitug dari tepi sungai pada waktu ditetapkan
2.	Sungai Kecil	50 m	Dilakukan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah tangkapan yang bersangkutan,

				serta dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan
D.	Sungai tidak bertanggul Di Dalam kawasan perkotaan			
	1.	Sungai dgn kedalaman $\leq 3$ m	10 m	Dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan
	2.	Sungai dgn kedalaman 3 - 20 m	15 m	Dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan
	3.	Sungai dgn kedalaman $\geq 20$ m	30 m	Dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan

**Paragraf 3**  
**Jalan Rel Kereta Api**

**Pasal 11**

Garis sempadan jalan rel kereta api ditetapkan sebagai berikut :

No	Posisi Rel KA	GS Pagar	GS Bangunan	Titik Ukur Awal	Keterangan
1.	Sejajar Tanah	11 m	15 m	AS Rel Terdekat	Ind & Gd + 5
2.	Diatas Talud	6/>11 m	10 m	Kaki Talud	Ind & Gd + 5
3.	Di Dalam Saluran	6/>11 m	10 m	Puncak Lereng	Ind & Gd + 5
4.	Di Belokan	23 m	GSP + 10 m	Lengkung Dalam Terluar	Ind & Gd + 10

Catatan :

Ind = Industri

Gd = Gudang

**Paragraf 4**  
**Jaringan Listrik**

**Pasal 12**

(1) Jarak bebas minimum antara penghantar SUTT dan SUTET dengan tanah dan benda lain, sebagai berikut :

No.	Lokasi	SUTT 66 KV (m)	SUTT 150 KV (m)	SUTET 500 KV	
				Sirkit Ganda (m)	Sirkit Tunggal (m)
1.	Lapangan Terbuka dan Daerah terbuka	6.5	7.5	10	11
2.	Daerah dengan Keadaan Tertentu				
	- Bangunan tidak tahan api	12.5	13.5	14	15
	- Bangunan tahan api	3.5	4.5	8.5	8.5
	- Lalu lintas jalan/jalan raya	8	9	15	15
	- Pohon-pohon pada umumnya, hutan,	3.5	4.5	8.5	9.5

perkebunan				
- Lapangan olah raga	12.5	13.5	14	15
- SUTT lainnya, penghantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, antena radio, antena televisi dan kereta gantung	3	4	8,5	8,5
- Rel kereta biasa	8	9	15	15
- Jembatan besi, rangka besi penahan penghantar, kereta listrik terdekat dan sebagainya 3	3	4	8,5	8,5
- Titik tertinggi tiang kapal pada kedudukan air pasang/tertinggi pada lalu lintas air 3	3	4	8,5	8,5

- (2) Dibawah sepanjang jaringan listrik tidak boleh didirikan bangunan hunian maupun usaha lainnya; dan
- (3) Sepanjang jaringan listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat digunakan untuk taman, jalan, areal parkir, bangunan gardu listrik dan bangunan lainnya yang tidak membahayakan setelah mendapat rekomendasi teknis dari PLN.

**Paragraf 5**  
**Pipa Minyak Dan Gas Bumi**

**Pasal 13**

- (1) Garis sempadan sumbu pipa minyak dan pipa gas bumi ditetapkan dari dinding luar pipa yang terdekat ke dinding luar bangunan, sebagai berikut:

Konstruksi/ Diameter Pipa (Inci)	Sempadan Minimal (Meter)		
	Tekanan 4 s/d 16 Bar	Tekanan 16 s/d 50 Bar	Tekanan 50 s/d 100 Bar
2	2	-	-
4	2	-	-
6	2	-	-
8	2	3	3
10	2	3	3,5
12	-	3,5	4
14	-	4	4,5
16	-	4	4,5
18	-	4,5	5
20	-	4,5	5
22	-	4,5	5
24	-	4,5	5
28	-	5	6



30	-	5	6
36	-	6	7
42	-	7	7,5
48	-	7	7,5

- (2) Apabila dibuat pelintasan diatas jalur pipa minyak dan pipa gas bumi baik itu jalan atau jembatan, pemasangan kabel listrik/telepon, saluran air dan lain-lain yang sejenis dengan itu, harus mendapat persetujuan tertulis dari Pertamina.

**Bagian Keempat**  
**Ketentuan Prasarana Dan Sarana Minimal**

**Pasal 14**

Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, meliputi :

1. Ketentuan prasarana dan sarana minimal Kawasan perumahan meliputi :
  - a. Setiap pembangunan kawasan perumahan yang dilakukan oleh perorangan maupun dan hukum wajib menyediakan lahan untuk sarana dan prasarana serta utilitas minimal 30% (tiga puluh persen) dari luas yang dimohon;
  - b. Luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk membangun sarana lingkungan minimal 10% (sepuluh persen) dari luas lahan yang disetujui untuk prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan;
  - c. Luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan yang disetujui untuk RTH.
  - d. Prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan meliputi :
    - 1) Prasarana antara lain jaringan transportasi, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan drainase, tempat pembangunan sampah, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, dan sarana pemadam kebakaran;
    - 2) Sarana antara lain sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan Pemerintahan, sarana rekreasi dan olahraga, sarana pemakaman/tempat pemakaman, sarana permana dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir.
  - e. Setiap pembangunan kawasan perumahan yang dilakukan oleh perorangan maupun dan hukum wajib menyediakan lahan untuk pemakaman minimal 2% (dua persen) dari luas yang dimohon;

2. Ketentuan sarana dan prasarana minimal Jalur Pedestrian meliputi :
  - a. Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan LOS B seluas 5,6m<sup>2</sup>/pejalan kaki dan arus pejalan kaki lebih dari 16-23 orang/menit/meter.
  - b. Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau serta dapat terintegrasi dengan tempat parkir/jalur sepeda.
3. Ketentuan sarana dan prasarana minimal Ruang terbuka hijau meliputi :
  - a. Ruang terbuka hijau berupa taman rekreasi skala kota.
  - b. Ruang terbuka hijau privat bagi rumah berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
  - a. Ketentuan prasarana dan sarana minimal ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga;
4. Ketentuan prasarana dan sarana minimal Utilitas perkotaan meliputi :
  - a. Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3.5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit;
  - b. Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan; dan
  - c. Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 4 meter dan mengikuti model *cul de sac*, model T, rotary, atau melingkar.
5. Prasarana lingkungan
  - a. Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b. Tempat sampah volume 50 liter sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 1,5 meter kubik dengan metode angkut tidak tetap.
  - c. Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok.
  - d. Tersedia prasarana pembuangan limbah domestik sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (*sistem off site*).
  - e. Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar;
  - f. Untuk rumah tanah, setiap bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah, sedangkan rumah susun atau apartemen diperkenankan menggunakan bak septik komunal;

- g. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala RT (250 penduduk) memiliki standar penyediaan 100m dan skala RW (2.500 penduduk) memiliki standar penyediaan 400m lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala RT atau RW dan penggunaannya juga berfungsi sebagai pangkalan sementara kendaraan angkutan publik;
- h. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala Kelurahan (30.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala Kelurahan, dan memiliki standar penyediaan 2.000 m, dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan Kelurahan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah Kelurahan (seluas 1.000m) dan pangkalan oplet/angkot seluas 200m; dan
- i. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala Kecamatan (120.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala Kecamatan, dan memiliki standar penyediaan 4.000m, dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan kecamatan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah kecamatan (seluas 2.000m) dan pangkalan oplet/angkot (seluas 500m).

## **BAB V**

### **KETENTUAN PEMBANGUNAN MENARA TELEKOMUNIKASI**

#### **Pasal 15**

- (1) Dalam pembangunan menara harus memperhatikan kriteria pendirian yang meliputi :
  - a. Kriteria Dasar; dan
  - b. Kriteria Teknis.
- (2) Kriteria dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
  - a. Memanfaatkan struktur menara yang sudah ada dan memenuhi kriteria keamanan serta keselamatan bangunan menara;
  - b. Jika tidak terdapat menara yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka dapat memanfaatkan struktur bangunan yang ada yang memenuhi kriteria keamanan dan keselamatan bangunan, dengan ketentuan tinggi menara rooftop tidak melebihi selubung bangunan yang diizinkan;
  - c. Jarak minimal antar menara disesuaikan dengan kemampuan teknologi telekomunikasi yang digunakan oleh tiap penyelenggara

telekomunikasi dan kondisi fisiografis tiap daerah dengan memperhatikan zona menara yang telah ditetapkan;

- d. Ketinggian menara yang didirikan harus memperhatikan Peraturan Perundang-Undangan terkait seperti ketentuan terkait KKOP dan kawasan cagar budaya dan memperhatikan kearifan lokal; dan
- e. Radius keselamatan ruang di sekitar menara dihitung 125 % dari tinggi menara, untuk menjamin keselamatan akibat kecelakaan menara. Tinggi menara tersebut diukur dari permukaan tanah atau air tempat berdirinya menara. Radius keselamatan ruang disekitar menara sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemilik menara terkait.

(3) Kriteria Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sebagai berikut :

- a. Konstruksi menara dirancang dengan kekuatan untuk digunakan sebagai menara bersama dan harus memenuhi standar kelayakan menara untuk menjamin keamanan dan keselamatan serta harus memperhatikan kestabilan tanah dasar pondasi serta memenuhi SNI yang terkait dengan bangunan gedung dan perumahan.
- b. Lansekap kaki menara didesain agar lahan dapat digunakan sebagai taman atau RTH dengan menetapkan jenis tanaman yang sesuai sehingga menciptakan keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan sekitar. Desain menara yang ditempatkan pada RTNH harus merepresentasikan karakter kawasan di sekitarnya.
- c. Pembangunan pagar di sekeliling menara berfungsi untuk keamanan dengan tetap memperhatikan aspek kualitas visual ruang dan menghindari akses bebas, dengan desain tinggi pagar 2,4m sampai dengan 3m. Jenis bahan pagar yang digunakan harus mampu mengamankan area menara dan dirancang tembus pandang untuk memudahkan pengawasan;
- d. Lokasi menara harus dilengkapi dengan informasi fungsi, spesifikasi teknis, penyelenggara menara, dan lampu keselamatan operasi penerbangan, serta tidak diperkenankan adanya reklame, billboard, dan elemen sejenis dalam ruang menara;
- e. Desain menara kamufase harus menyatu dengan karakter lingkungan disekitarnya yang dapat dilakukan dengan pemilihan warna yang sesuai sehingga menyamarkan keberadaannya dan didesain agar tidak berwujud seperti fisik menara;

- f. Menara disyaratkan agar dilengkapi dengan fasilitas pendukung menara diantaranya pertanahan (*grounding*), penangkal petir, catu daya, lampu, marka halangan penerbangan dan untuk pelayanan pemeliharaan dibutuhkan akses menuju lokasi menara yang disesuaikan dengan ketersediaan ruang yang ada.
- g. Daya dukung lahan untuk pendirian menara di atas lahan (*green field*) meliputi :
- 1) KDH minimal pendirian menara adalah 30 %;
  - 2) Kaveling menara yang berlokasi pada sisi jaringan jalan harus berada di luar ruwas jalan;
  - 3) Ketentuan jarak bebas bangunan menara terhadap jaringan jalan menggunakan kriteria jarak terjauh yang diukur berdasarkan ketentuan :
    - a) GSB yang berlaku;
    - b) Tinggi menara di atas 60 meter, maka jarak bebas bangunan menara terhadap jaringan jalan adalah selebar kaki menara atau pondasi; dan
    - c) Tinggi menara di bawah 60 meter, maka jarak bebas bangunan menara terhadap jaringan jalan adalah selebar setengah kaki menara atau pondasi.
  - 4) Ketentuan jarak bebas menara terhadap bangunan terdekat diukur berdasarkan ketentuan jenis dan tinggi menara, sebagai berikut :
    - a) Menara Mandiri
      - 1) Tinggi menara di atas 60 meter, maka jarak bebas bangunan menara terhadap bangunan terdekat disekitarnya adalah 2 (dua) kali lebar kaki menara atau pondasi; dan
      - 2) Tinggi menara di bawah 60 meter, maka jarak bebas bangunan menara terhadap bangunan terdekat di sekitarnya adalah selebar kaki menara atau pondasi.
    - b) Menara teregang, jarak bebas minimal dari ujung angkur kawat terhadap pagar keliling adalah 2,5 meter; dan
    - c) Menara tunggal dengan ketinggian di atas 50 meter, maka jarak bangunan menara terhadap bangunan terdekat disekitarnya adalah 5 meter.

**BAB VI**  
**SURAT KETERANGAN RENCANA KOTA**

**Pasal 16**

- (1) Dalam hal keterangan rencana kota yang dimohonkan berupa kawasan yang pernah diterbitkan surat keterangan rencana kota, maka gambar rencana tapak (*site plan*) berupa gambar perencanaan ulang (*re-planning*) yang memuat komposisi peruntukkan lahan sebelum dan sesudah perencanaan ulang (*re-planning*) serta insert lokasi rencana tapak (*site plan*) sebelumnya.
- (2) Dalam hal perencanaan ulang (*re-planning*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengenai prasarana sarana utilitas yang telah ditetapkan pada rencana tapak (*site plan*) sebelumnya maka perencanaan ulang (*re-planning*) dilakukan setelah memperoleh persetujuan sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah pemilik lahan pada rencana tapak (*site plan*)
- (3) Dalam hal suatu lahan berada pada peruntukkan lahan yang berbeda tetapi dalam suatu kepemilikan pada suatu lokasi, maka peruntukkan lahan mengacu pada orientasi bangunan terhadap akses jalan.

**Pasal 17**

- (1) Surat Keterangan rencana dapat dimohonkan perubahan apabila terdapat rencana perubahan penggunaan bangunan, intensitas bangunan, informasi lain yang bersifat teknis di dalam surat keterangan rencana kota, dan/atau merubah perencanaan dalam lampiran gambar terhadap lahan yang pernah diterbitkan surat keterangan rencana kota sebelumnya;
- (2) Perubahan surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mencabut surat keterangan rencana kota yang lama dan menerbitkan surat keterangan rencana kota yang baru;
- (3) Perubahan Surat keterangan rencana kota yang terbatas pada perubahan data nama, alamat pemohon, alamat persil, dan/atau kesalahan redaksional lainnya, dilakukan dengan menerbitkan surat keterangan perubahan yang menjadi satu kesatuan dengan surat rencana kota yang telah diterbitkan; dan

- (4) Dalam hal revisi surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempengaruhi tata letak bangunan dan struktur bangunan gedung, maka diperlukan perubahan izin mendirikan bangunan.

**BAB VII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 18**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundungannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Indralaya  
pada tanggal, 14 Mei 2020

BUPATI OGAN ILIR

  
M. ILYAS FAJRI ALAM

Diundangkan di Indralaya  
pada tanggal, 14 Mei 2020  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN OGAN ILIR

  
HERMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR TAHUN 2020 NOMOR 41