



**BUPATI SIDENRENG RAPPANG  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

**PERATURAN BUPATI SIDENRENG RAPPANG  
NOMOR 12 TAHUN 2021**

**TENTANG  
RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN ULU ALE  
KECAMATAN WATANG PULU TAHUN 2021-2041**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI SIDENRENG RAPPANG,**

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 55 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Rencana Detail Tata Ruang ditetapkan dengan Peraturan Bupati sesuai wilayah administrasinya;
  - b. bahwa kawasan perkotaan dalam wilayah kabupaten sebagai pusat pelayanan wilayah/sub wilayah memerlukan pengembangan penataan ruangnya kedalam rencana yang lebih rinci dan detail;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang kawasan Perkotaan Ulu Ale Kecamatan Watang Pulu Tahun 2021-2041;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
  2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidenreng Rappang Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Tahun 2012 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 26);

#### **MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN ULU ALE KECAMATAN WATANG PULU TAHUN 2021-2041.**

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Bagian Kesatu Pengertian**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidenreng Rappang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Sidenreng Rappang.
4. Kabupaten adalah Kabupaten Sidenreng Rappang.
5. Kecamatan adalah Kecamatan Watang Pulu.
6. Kelurahan adalah Kelurahan Ulu Ale, Kelurahan Lawawoi, Kelurahan Bangkai, dan Kelurahan Arawa.
7. Kawasan perkotaan adalah Kawasan Perkotaan Ulu Ale.
8. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
9. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
10. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

11. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
12. 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.
13. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
14. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
15. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan.
16. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
17. Peraturan zonasi yang selanjutnya disebut PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
18. Penggunaan lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional, RTRW Provinsi, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi.
20. Rencana detail tata ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
21. Rencana tata bangunan dan lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan 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 pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
22. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
23. Bagian wilayah perencanaan yang selanjutnya disebut BWP adalah bagian dari Kabupaten/Kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun RDTRnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan didalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan.

24. Sub bagian wilayah perencanaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
25. 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.
26. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
27. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
28. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan hektarnya yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
29. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
30. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
31. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dengan unsur yang lain.
32. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
33. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
34. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
35. Zona sempadan sungai adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.
36. Zona ruang terbuka hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

37. Subzona rimba kota adalah suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat didalam wilayah perkotaan baik pada tanah negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai rimba kota oleh pejabat yang berwenang.
38. Subzona taman kota adalah lahan terbuka yang yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota.
39. Subzona taman kelurahan adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan.
40. Subzona taman RW adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu RW.
41. Subzona taman RT adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu RT.
42. Subzona pemakaman adalah penyediaan ruang terbuka hijau yang berfungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah. Selain itu juga dapat berfungsi sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan.
43. Zona perumahan adalah peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya.
44. Subzona perumahan kepadatan sedang adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
45. Zona perumahan kepadatan rendah adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan
46. Zona perdagangan dan jasa adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.
47. Subzona perdagangan dan jasa skala kota adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan kota
48. Subzona perdagangan dan jasa skala BWP adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan BWP

49. Subzona perdagangan dan jasa skala Sub-BWP adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangandan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan sub BWP
50. Zona perkantoran adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
51. Zona kawasan peruntukan industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
52. Subzona sentra industri kecil dan menengah adalah zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja yang sedikit dengan peralatan sederhana. biasanya merupakan industri yang dikerjakan per orang atau rumah tangga, seperti industri roti, kompor minyak, makanan ringan, minyak goreng curah dan lain-lain.
53. Zona sarana pelayanan umum adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam RTRWK.
54. Subzona sarana pelayanan umum skala kota adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidayayang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kota
55. Subzona sarana pelayanan umum skala kecamatan adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidayayang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kecamatan.
56. Subzona sarana pelayanan umum skala kelurahan adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kelurahan.
57. Subzona sarana pelayanan umum skala RW adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala RW.
58. Zona peruntukan lainnya adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu berupa pertanian, pertambangan, pariwisata, dan peruntukan-peruntukan lainnya.
59. Zona pertahanan dan keamananadalah peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budidayayang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi hankam, termasuk tempat latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Koramil, dsb.
60. Zona peruntukan 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.

61. Subzona perumahan dan perdagangan/ jasa adalah peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perumahan dan perdagangan/jasa.
62. Koefisien dasar bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
63. Koefisien daerah hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
64. Koefisien lantai bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanahperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
65. Garis sempadan bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah jarak minimum antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan;
66. Ruang terbuka hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah area memanjang/jalurdan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
67. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disebut TKPRD adalah badan bersifat *ad hoc*, yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di Kabupaten Sidenreng Rappang, dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam pelaksanaan koordinasi penataan ruang di Kabupaten Sidenreng Rappang;
68. Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut PD adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

## **Bagian Kedua Peran dan Fungsi**

### **Pasal 2**

RDTR berperan sebagai alat operasionalisasi RTRW Kabupaten dan sebagai alat pengendalian pemanfaatan ruang.

### **Pasal 3**

RDTR berfungsi sebagai:

- a. kendali mutu pemanfaatan ruang RTRW Kabupaten;
- b. arahan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diamanatkan dalam RTRW Kabupaten;

- c. acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. acuan bagi penerbitan ijin pemanfaatan ruang; dan
- e. acuan dalam penyusunan ruang untuk setiap bagian-bagian wilayah sesuai RTBL dan rencana yang lebih rinci lainnya.

### **Bagian Ketiga Muatan**

#### **Pasal 4**

Muatan RDTR meliputi:

- a. tujuan penataan ruang Kawasan Perkotaan Ulu Ale;
- b. rencana struktur ruang;
- c. rencana pola ruang;
- d. penetapan bagian wilayah perencanaan yang diprioritaskan penanganannya; dan
- e. arahan pemanfaatan ruang.

### **Bagian Wilayah Perencanaan**

#### **Pasal 5**

- (1) Wilayah perencanaan RDTR kawasan perkotaan Ulu Ale disebut sebagai BWP kawasan perkotaan Ulu Ale.
- (2) Lingkup ruang BWP kawasan perkotaan Ulu Ale berdasarkan aspek fungsional dengan luas kurang lebih 373,48 (tiga ratus tujuh puluh tiga koma empat delapan) hektar, beserta ruang udara di atasnya dan ruang di dalam bumi, pada koordinat 119° 43' 32" BT – 119° 45' 9" BT dan 3° 55' 7" LS – 3° 55' 45" LS.
- (3) BWP kawasan perkotaan Ulu Ale secara administratif terdiri atas:
  - a. sebagian wilayah Kelurahan Ulu Ale dengan luas 19,75 (sembilan belas koma tujuh lima) hektar;
  - b. sebagian wilayah Kelurahan Lawawoi dengan luas 33,57 (tiga puluh tiga koma lima tujuh) hektar;
  - c. sebagian wilayah Kelurahan Bangkai dengan luas 107,49 (seratus tujuh koma empat sembilan) hektar; dan
  - d. sebagian wilayah Kelurahan Arawa dengan luas 42,29 (empat puluh dua koma dua sembilan) hektar.
- (4) Batas RDTR kawasan perkotaan Ulu Ale adalah:
  - a. sebelah utara dibatasi oleh fungsi Kawasan pertanian di Kelurahan Arawa dan permukiman perdesaan di Kelurahan Arawa;
  - b. sebelah selatan dibatasi oleh Kawasan Pertanian di Kelurahan Ulu Ale, permukiman Perdesaan Ulu Ale, Sungai Kelurahan Ulu Ale dan Jalan Lingkungan Kelurahan Ulu Ale;
  - c. sebelah timur dibatasi oleh Kawasan Perkotaan Pangkajene; dan
  - d. sebelah barat dibatasi oleh Jalan Nasional di Kelurahan Bangkai dan Kelurahan Lawawoi, Kawasan Pertanian di Kelurahan Bangkai.

- (5) BWP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Sub BWP A terdiri atas 2 (dua) blok, sebagai berikut:
    1. Blok A-1 dengan luas 95,55 (sembilan puluh lima koma lima lima) hektar; dan
    2. Blok A-2 dengan luas 60,49 (enam puluh koma empat sembilan) hektar.
  - b. Sub BWP B terdiri atas 3 (tiga) blok, sebagai berikut:
    1. Blok B-1 dengan luas 57,71 (lima puluh tujuh koma tujuh satu) hektar;
    2. Blok B-2 dengan luas 32,07 (tiga puluh dua koma nol tujuh) hektar; dan
    3. Blok B-3 dengan luas 45,9 (empat puluh lima koma sembilan) hektar.
  - c. Sub BWP C terdiri dari atas 2 (dua) blok, sebagai berikut:
    1. Blok C-1 seluas 48,57 (empat puluh delapan koma lima tujuh) hektar; dan
    2. Blok C-2 seluas 33,2 (tiga puluh tiga koma dua) hektar.
- (6) BWP Kawasan Perkotaan Ulu Ale sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **BAB II**

### **TUJUAN PENATAAN BAGIAN WILAYAH PERENCANAAN**

#### **Pasal 6**

- (1) Penataan BWP kawasan perkotaan Ulu Ale bertujuan mendorong pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan, penciptaan lingkungan permukiman yang aman dan nyaman, melalui ketersediaan sarana dan prasarana perkotaan yang efisien, efektif, dan berkelanjutan di wilayah Kecamatan Watangpulu dan sekitarnya.
- (2) Tujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan kedalam masing-masing Sub BWP, yang terdiri dari:
  - a. Sub BWP A dengan fungsi primer pendidikan dan kesehatan;
  - b. Sub BWP B dengan fungsi primer perkantoran; dan
  - c. Sub BWP C dengan fungsi primer perdagangan dan jasa.

**BAB III**  
**RENCANA STRUKTUR RUANG**  
**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 7**

- (1) Rencana struktur ruang terdiri atas:
  - a. rencana pengembangan pusat pelayanan;
  - b. rencana jaringan transportasi; dan
  - c. rencana jaringan prasarana.
- (2) Rencana struktur ruang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Kedua**  
**Pengembangan Pusat Pelayanan**

**Pasal 8**

- (1) Pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a, meliputi :
  - a. pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan (PPK);
  - b. sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan (SPPK); dan
  - c. pusat lingkungan (PL).
- (2) Pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di Blok A-1.
- (3) Sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdapat di Blok B-2.
- (4) Pusat lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c berupa pusat lingkungan kelurahan yang terdapat di Blok A-2, Blok B-1, dan Blok C-1.
- (5) Pengembangan pusat pelayanan digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.a yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Ketiga**  
**Rencana Jaringan Transportasi**

**Pasal 9**

- (1) Jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, terdiri atas :
  - a. jaringan jalan arteri primer;
  - b. jaringan jalan kolektor primer 1 (JKP 1);
  - c. jaringan jalan kolektor sekunder;
  - d. jaringan jalan lokal sekunder;

- e. jaringan jalan lingkungan sekunder;
  - f. jalur pejalan kaki; dan
  - g. jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang; dan
  - h. terminal penumpang tipe C.
- (2) Jaringan jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan ruas jalan Bangkai – Pangkajene Sidrap melalui seluruh blok peruntukan.
  - (3) Jaringan jalan kolektor primer 1 (JKP 1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan ruas jalan Rappang – Bangkai melalui Blok A-1, dan Blok B-3.
  - (4) Jaringan jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c melalui Blok A-1, Blok A-2, dan Blok B-1.
  - (5) Jaringan lokal sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d melalui Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, Blok B-3, Blok C-1, dan Blok C-2.
  - (6) Jaringan jalan lingkungan sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e melalui seluruh blok peruntukan.
  - (7) Jalur pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f pada kedua sisi jalan arteri primer dan jalan kolektor primer.
  - (8) Jalan masuk dan keluar terminal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g terdapat di Blok B-1.
  - (9) Terminal penumpang sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf h berupa terminal tipe C berada di Blok B-1.
  - (10) Sistem jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.b, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **Bagian Keempat** **Rencana Jaringan Prasarana**

### **Pasal 10**

Rencana jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, terdiri atas:

- a. jaringan energi dan kelistrikan;
- b. jaringan telekomunikasi;
- c. jaringan air minum;
- d. jaringan drainase;
- e. pengolahan air limbah; dan
- f. jaringan prasarana lainnya.

**Paragraf 1**  
**Jaringan Energi dan Kelistrikan**

**Pasal 11**

- (1) Jaringan energi dan kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, terdiri atas:
  - a. saluran udara tegangan menengah (SUTM);
  - b. saluran udara tegangan rendah (SUTR); dan
  - c. gardu.
- (2) Saluran udara tegangan menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jaringan kabel udara membentang mengikuti jaringan jalan arteri primer dan kolektor primer 1.
- (3) Saluran udara tegangan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jaringan kabel udara membentang mengikuti seluruh ruas jaringan jalan.
- (4) Gardu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yaitu berupa gardu distribusi yang terdapat di Blok A-1, Blok B-1, Blok B-2, Blok B-3, Blok C-1, dan Blok C-2.
- (5) Jaringan energi dan kelistrikan digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.c yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Paragraf 2**  
**Jaringan Telekomunikasi**

**Pasal 12**

- (1) Jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, terdiri atas:
  - a. jaringan tetap;
  - b. jaringan bergerak seluler; dan
  - c. jaringan bergerak terrestrial.
- (2) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. rumah kabel terdapat di Blok A-1, Blok B-1, Blok C-1, dan Blok C-2;
  - b. kotak pembagi terdapat di Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, dan Blok C-2; dan
  - c. jaringan serat optik mengikuti semua klasifikasi dan pola jaringan jalan.
- (3) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa menara base transceiver station (BTS) di Blok A-2, dan Blok B-2.
- (4) Jaringan bergerak terrestrial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa Stasiun transmisi (sistem televisi) direncanakan mengikuti jaringan telekomunikasi dan jaringan kelistrikan.
- (5) Jaringan telekomunikasi digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.d yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Paragraf 3**  
**Jaringan Air Minum**

**Pasal 13**

- (1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c terdiri atas :
  - a. jaringan perpipaan; dan
  - b. jaringan non perpipaan.
- (2) Jaringan perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. unit produksi terdapat di seluruh blok;
  - b. pipa unit distribusi terdapat di Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, Blok B-3, Blok C-1, dan Blok C-2.
- (3) Jaringan non perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a. sumur dangkal tersebar di seluruh blok;
  - b. sumur pompa tersebar di seluruh blok;
  - c. terminal air terdapat di Blok A-1, dan Blok B-3; dan
  - d. Bangunan penangkap mata air terdapat di Blok A-1.
- (4) Jaringan air minum digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.e yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Paragraf 4**  
**Jaringan Drainase**

**Pasal 14**

- (1) Jaringan drainase sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 huruf d terdiri atas:
  - a. saluran drainase sekunder; dan
  - b. saluran drainase tersier.
- (2) Saluran drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, melintasi seluruh blok.
- (3) Saluran drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, melintasi seluruh blok.
- (4) Jaringan drainase digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.f yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Paragraf 5**  
**Pengelolaan Air Limbah**

**Pasal 15**

- (1) Pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e, berupa sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3) terdapat di Blok A-1.
- (2) Jaringan pengelolaan air limbah digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.g yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Paragraf 6**  
**Jaringan Prasarana Lainnya**

**Pasal 16**

- (1) Jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf f terdiri atas:
  - a. persampahan;
  - b. jalur evakuasi; dan
  - c. tempat evakuasi sementara.
- (2) Persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa Tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS) yang terdapat di Blok A-1, Blok B-1, Blok C-1 dan Blok C-2.
- (3) Jaringan prasarana persampahan digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1: 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.h yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yakni jaringan jalan lingkungan dan jalan lokal yang menuju tempat evakuasi.
- (5) Tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat di Blok A-1.
- (6) Jaringan prasarana lainnya digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.i yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**BAB IV**  
**RENCANA POLA RUANG**  
**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 17**

- (1) Rencana pola ruang terdiri atas:
  - a. zona lindung; dan
  - b. zona budidaya.

- (2) Rencana pola ruang RDTR digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Peta rencana pola ruang RDTR tersebut merupakan peta zonasi (*zoning map*) untuk Peraturan Zonasi.

**Bagian Kedua**  
**Zona Lindung**

**Pasal 18**

Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a terdiri atas:

- a. zona sempadan sungai dengan kode SS; dan
- b. zona ruang terbuka hijau kota dengan kode RTH.

**Paragraf 1**  
**Zona Sempadan Sungai**

**Pasal 19**

Zona sempadan sungai (SS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a keseluruhan seluas 2,37 (dua koma tiga tujuh) hektar terdapat di Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, Blok B-3, Blok C-1, dan Blok C-2.

**Paragraf 2**  
**Zona RTH Kota**

**Pasal 20**

- (1) Zona RTH Kota dengan kode RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b seluas kurang lebih 55,90 (lima puluh lima koma sembilan nol) hektar, terdiri atas:
  - a. subzona rimba kota dengan kode rth-1;
  - b. subzona taman kota dengan kode rth-2;
  - c. subzona taman kelurahan dengan kode rth-4;
  - d. subzona taman rw dengan kode rth-5;
  - e. subzona taman rt dengan kode rth-6; dan
  - f. subzona pemakaman dengan kode rth-7.
- (2) Subzona rimba kota (RTH-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a seluas 10,51 (sepuluh koma lima satu) hektar terdapat pada Blok A-1, Blok B-1, dan Blok B-3.
- (3) Subzona taman kota (RTH-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b seluas 34,95 (tiga puluh empat koma sembilan lima) hektar terdapat pada Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, Blok B-2, Blok B-3, dan Blok C-1.
- (4) Subzona taman kelurahan (RTH-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan luas 6,55 (enam koma lima lima) hektar terdapat pada Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, Blok B-2, dan Blok C-2.

- (5) Subzona taman RW (RTH-5) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d seluas 0,69 (nol koma enam sembilan) hektar yang tersebar pada Blok A-1 dan Blok A-2.
- (6) Subzona taman RT (RTH-6) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e seluas 0,58(nol koma lima delapan) hektar terdapat di Blok B-3, Blok C-1, dan Blok C-2.
- (7) Subzona pemakaman (RTH-7) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f seluas 2,59 (dua koma lima sembilan) hektar terdapat di Blok B-2, Blok B-3, dan C-2.

### **Bagian Ketiga Zona Budi Daya**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 21**

Zona budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat(1) huruf b, terdiri atas:

- a. zona perumahan dengan kode R;
- b. zona perdagangan dan jasa dengan kode K;
- c. zona perkantoran dengan kode KT;
- d. zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU;
- e. zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI;
- f. zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK;
- g. zona peruntukan lainnya dengan kode PL; dan
- h. zona campuran dengan kode C.

#### **Paragraf 2 Zona Perumahan**

#### **Pasal 22**

- (1) Zona perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a terdapat di seluruh blok dengan luas 237,52 (dua ratus tiga puluh tujuh koma lima dua) hektar.
- (2) Zona perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. subzona perumahan dengan Kepadatan Sedang dengan kode R-3; dan
  - b. subzona perumahan dengan Kepadatan Rendah dengan kode R-4.
- (3) Subzona perumahan dengan Kepadatan Sedang (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b keseluruhan direncanakan seluas kurang lebih 171,22 (seratus tujuh puluh satu koma dua dua) hektar terdapat di seluruh blok peruntukan.
- (4) Subzona perumahan dengan Kepadatan Rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c keseluruhan direncanakan seluas kurang lebih 66,30 (enam puluh enam koma tiga kosong) hektar terdapat di Blok A-1, Blok A-2, Blok B-3, Blok C-1, dan Blok C-2.

**Paragraf 3**  
**Zona Perdagangan dan Jasa**

**Pasal 23**

- (1) Zona Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b seluas kurang lebih ,21 (lima koma dua satu) hektar, meliputi: subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1;
  - a. subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1;
  - b. subzona perdagangan dan jasa skala BWP dengan kode K-2; dan
  - c. subzona perdagangan dan jasa skala Sub BWP dengan kode K-3;
- (2) Subzona perdagangan dan jasa skala kota (K-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a keseluruhan direncanakan seluas 1,91 (satu koma sembilan satu) hektar terdapat pada Blok A-1 dan Blok B-1.
- (3) Subzona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b keseluruhan direncanakan seluas 2,18 (dua koma satu delapan) hektar terdapat pada Blok A-1
- (4) Subzona perdagangan dan jasa skala sub BWP (K-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c keseluruhan direncanakan seluas 1,12 (satu koma satu dua) hektar terdapat pada Blok B-1, Blok B-2 dan Blok C-1.

**Paragraf 4**  
**Zona Perkantoran**

**Pasal 24**

Zona perkantoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c keseluruhan direncanakan seluas 1,10 (satu koma satu nol) hektar terdapat di Blok A-1, Blok B-1, dan Blok B-2.

**Paragraf 5**  
**Zona Sarana Pelayanan Umum**

**Pasal 25**

- (1) Zona sarana pelayanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf d seluas 13,44 (tiga belas koma empat empat) terdiri atas:
  - a. subzona sarana pelayanan umum skala kota dengan kode SPU-1;
  - b. subzona sarana pelayanan umum skala kecamatan dengan kode SPU-2;
  - c. subzona sarana pelayanan umum skala kelurahan dengan kode SPU-3; dan
  - d. subzona sarana pelayanan umum skala RW dengan kode SPU-4.

- (2) Subzona sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, seluas 7,88 (tujuh koma delapan delapan) hektar terdapat di Blok A-2, Blok B-1 dan Blok C-2.
- (3) Subzona sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, seluas 2,76 (dua koma tujuh enam) hektar terdapat di Blok A-1.
- (4) Subzona sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, seluas 2,56 (dua koma lima enam) hektar terdapat di Blok A-1, Blok B-1, Blok B-2, Blok B-3, dan Blok C-1.
- (5) Subzona sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h seluas 0,24 (nol koma dua empat) hektar terdapat di Blok A-2 dan Blok C-1.

#### **Paragraf 6**

### **Zona Kawasan Peruntukan Industri**

#### **Pasal 26**

Zona kawasan peruntukan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf e berupa subzona sentra industri kecil dan menengah (SIKM) seluas 12,88 (dua belas koma delapan delapan) hektar terdapat pada Blok A-2, Blok B-3 dan Blok C-2.

#### **Paragraf 7**

### **Zona Pertahanan Keamanan**

#### **Pasal 27**

Zona pertahanan keamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf f seluas 0,11 (nol koma satu satu) hektar terdapat di Blok A-1.

#### **Paragraf 8**

### **Zona Peruntukan Lainnya**

#### **Pasal 28**

- (1) Zona peruntukan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf g berupa subzona pergudangan dengan kode PL-6.
- (2) Subzona pergudangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) keseluruhan seluas 2,86 (dua koma delapan enam) hektar terdapat di Blok A-1, dan Blok A-2.

#### **Paragraf 9**

### **Zona Campuran**

#### **Pasal 29**

Zona Campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf h berupa subzona Perumahan dan Perdagangan/Jasa (C-1) seluas 15,67 (satu lima

koma enam tujuh) hektar, terdapat di Blok A-1, Blok A-2, Blok C-1, dan Blok C-2.

**BAB V**  
**PENETAPAN SUB BAGIAN WILAYAH PERENCANAAN YANG**  
**DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA**

**Pasal 30**

Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berada pada Blok A-1 Sub BWP A dengan luas kurang lebih 95,55 (sembilan puluh lima koma lima lima) hektar yang tercakup dalam wilayah Kelurahan Ulu Ale.

**Pasal 31**

Rencana pengembangan pada Sub BWP A Blok A-1 dilakukan dengan tema perbaikan prasarana, sarana dan blok/kawasan.

**Pasal 32**

Rencana penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**BAB VI**  
**KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG**

**Pasal 33**

- (1) Ketentuan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan Ulu Ale merupakan upaya mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di kawasan Perkotaan Ulu Ale serta perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dalam bentuk program pemanfaatan ruang.
- (2) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. program utama;
  - b. lokasi;
  - c. besaran;
  - d. sumber pendanaan;
  - e. instansi pelaksana; dan
  - f. waktu pelaksanaan.

### **Pasal 34**

Program utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf a meliputi:

- a. program perwujudan rencana struktur ruang.
- b. program perwujudan rencana pola ruang; dan
- c. program perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.

### **Pasal 35**

Lokasi program perwujudan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b merupakan tempat program pemanfaatan ruang akan dilaksanakan.

### **Pasal 36**

Besaran program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf c merupakan perkiraan jumlah satuan masing-masing program pemanfaatan ruang yang akan dilaksanakan.

### **Pasal 37**

Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf d berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional (APBN);
- b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi Sulawesi Selatan;
- c. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Sidenreng Rappang;
- d. swasta;
- e. masyarakat; dan
- f. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 38**

Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf e terdiri atas:

- a. Kementerian/Lembaga;
- b. Perangkat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan;
- c. Perangkat Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang;
- d. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah Provinsi Sulawesi Selatan/Badan Usaha Milik Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang;
- e. swasta; dan/atau
- f. masyarakat.

### **Pasal 39**

- (1) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (2) huruf f terdiri atas 4 (empat) tahapan, meliputi:
  - a. tahap pertama pada periode tahun 2020-2025 ;
  - b. tahap kedua pada periode tahun 2026-2030;
  - c. tahap ketiga pada periode tahun 2031-2035; dan
  - d. tahap keempat pada periode tahun 2036-2040.
- (2) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dasar bagi instansi pelaksana dalam menetapkan prioritas pembangunan pada kawasan perkotaan Ulu Ale.

### **Pasal 40**

Program utama pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 disusun berdasarkan indikasi program utama 5 (lima) tahunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **BAB VII PERATURAN ZONASI Bagian Kesatu Umum**

### **Pasal 41**

- (1) Peraturan zonasi berfungsi sebagai:
  - a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
  - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
  - d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
  - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.
- (2) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
  - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - c. ketentuan tata bangunan;
  - d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
  - e. ketentuan khusus;
  - f. ketentuan pelaksanaan; dan
  - g. teknik pengaturan zonasi.

**Bagian Kedua**  
**Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan**

**Pasal 42**

- (5) Klasifikasi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a meliputi :
  - a. kegiatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I;
  - b. kegiatan diizinkan terbatas dengan kode T;
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat tertentu dengan kode B; dan
  - d. kegiatan tidak diizinkan dengan kode X.
- (2) Klasifikasi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (Matriks ITBX) pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal jenis kegiatan tidak termuat dalam ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada lampiran VI, Bupati menetapkan jenis kegiatan dimaksud setelah mendapatkan pertimbangan dari TKPRD Kabupaten Sidenreng Rappang.

**Pasal 43**

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) didasarkan pada zona pemanfaatan ruang yang dirinci kedalam subzona dengan kode subzona, sebagai berikut :
  - a. zona sempadan sungai dengan kode SS;
  - b. zona ruang terbuka hijau dengan subzona meliputi:
    1. rimba kota dengan kode RTH-1;
    2. taman kota dengan kode RTH-2;
    3. taman kelurahan dengan kode RTH-4;
    4. taman RW dengan kode RTH-5;
    5. taman RT dengan kode RTH-6; dan
    6. pemakaman dengan kode RTH-7.
  - c. zona perumahan (R) dengan subzona meliputi:
    1. subzona rumah kepadatan sedang (40 - 100 unit/ha) dengan kode R-3; dan
    2. subzona rumah kepadatan rendah (10 - 40 unit/ha) dengan kode R-4.
  - d. zona perdagangan dan jasa (K) meliputi:
    1. subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1;
    2. subzona perdagangan dan jasa skala BWP dengan kode K-2; dan
    3. subzona perdagangan dan jasa skala Sub BWP dengan kode K-3.
  - e. zona perkantoran dengan kode KT;
  - f. zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI) berupa subzona sentra industri kecil dan menengah dengan kode SIKM;
  - g. zona sarana pelayanan umum (SPU) meliputi:

1. subzona sarana pelayanan umum skala kota dengan kode SPU-1;
  2. subzona sarana pelayanan umum skala kecamatan dengan kode SPU-2;
  3. subzona sarana pelayanan umum skala kelurahan dengan kode SPU-3; dan
  4. subzona sarana pelayanan umum skala RW dengan kode SPU-4;
  - h. zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK;
  - i. zona peruntukan lainnya berupa subzona pergudangan dengan kode PL-6;
  - j. zona peruntukan campuran (C) berupa subzona perumahan dan perdagangan/jasa dengan kode C-1.
- (2) Klasifikasi zona dan subzona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pedoman dalam kegiatan pemanfaatan ruang di setiap blok.

### **Kegiatan Diperbolehkan/Diizinkan**

#### **Pasal 44**

- (1) Kegiatan diperbolehkan/diizinkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf a adalah kegiatan yang memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan;
- (2) Kegiatan diperbolehkan/diizinkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah tidak dapat melakukan peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain terhadap kegiatan dan penggunaan lahan dalam zona/subzona.

### **Kegiatan Diizinkan Terbatas**

#### **Pasal 45**

- (1) Kegiatan diizinkan terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf b, adalah kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dapat berdasarkan pembatasan pengoperasian, pembatasan luas, dan/atau pembatasan jumlah pemanfaatan.
- (2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan terbatas wajib mengikuti ketentuan lainnya, meliputi :
  - a. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - b. ketentuan tata bangunan; dan
  - c. ketentuan sarana dan prasarana minimal;

### **Kegiatan Bersyarat Tertentu**

#### **Pasal 46**

- (1) Kegiatan bersyarat tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf c, adalah kegiatan dan penggunaan lahan yang dilakukan berdasarkan persyaratan umum dan/atau persyaratan khusus yang dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi.

- (2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang bersyarat tertentu wajib mengikuti ketentuan seperti sebagai berikut:
  - a. melaksanakan penyusunan kajian lingkungan berupa dokumen lingkungan; dan/atau
  - b. menerapkan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*); dan/atau
  - c. memperoleh persetujuan dari Ketua RT atau Ketua RW dan masyarakat yang terdampak langsung oleh pembangunan sarana perkotaan tersebut.

### **Kegiatan Tidak Diizinkan**

#### **Pasal 47**

Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diizinkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf d, adalah kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang direncanakan dalam RDTR.

### **Bagian Ketiga Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

#### **Pasal 48**

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf b, meliputi:
  - a. koefisien dasar bangunan (KDB);
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB);
  - c. ketinggian bangunan;
  - d. koefisien daerah hijau (KDH); dan
  - e. luas kavling minimum pada zona perumahan.
- (2) Luas kavling minimum pada zona perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
  - a. luas kavling minimum pada subzona perumahan kepadatan sedang (R-3) seluas 80 (delapan puluh) meter persegi; dan
  - b. luas kavling minimum pada subzona perumahan kepadatan rendah (R-4) seluas 100 (seratus) meter persegi.
- (3) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam tabel ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### **Bagian Keempat Ketentuan Tata Bangunan**

#### **Pasal 49**

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf c, meliputi:

- a. ketinggian bangunan (TB) maksimum;
  - b. garis sempadan bangunan (GSB) minimum;
  - c. jarak bebas antar bangunan minimal;
  - d. tampilan wujud arsitektur bangunan.
- (2) Tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan pada tabel ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### **Bagian Kelima Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal**

#### **Pasal 50**

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf d, dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. perhitungan jumlah penghuni berdasarkan unit hunian, setiap 1 (satu) unit hunian berjumlah 4 (empat) jiwa;
  - b. pembangunan prasarana, perhitungan kebutuhan luas lahan dan luas lantai dengan memperhitungkan jumlah jiwa;
  - c. pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana umum dan prasarana sosial sesuai ketentuan luas lahan dan luas lantai yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - d. pengadaan dan pembangunan prasarana umum dan prasarana sosial yang bukan menjadi kewajiban dari pembangunan perumahan harus mengikuti ketentuan luas lahan dan luas lantai yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan pada tabel ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### **Bagian Keenam Ketentuan Khusus**

#### **Pasal 51**

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf e, berupa ketentuan khusus kegiatan yaitu berupa tempat evakuasi bencana.
- (2) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa tempat evakuasi sementara terdapat Blok A-1 pada subzona perkantoran (KT), subzona pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2), dan subzona taman kota (RTH-2).
- (3) Ketentuan khusus pada zona atau subzona yang terdapat tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan ketentuan sebagai berikut:

- a. ketersediaan areal atau ruang terbuka yang cukup memadai;
  - b. cukup terlindung dari jangkauan bahaya langsung atau tidak langsung dari bencana;
  - c. ketersediaan tempat naungan atau ruang sementara terutama bagi kelompok rentan seperti lansia, bayi, ibu hamil, dan difabel;
  - d. adanya kemudahan akses mobilisasi atau perpindahan ke lokasi yang lebih aman secara cepat;
  - e. ketersediaan sarana komunikasi memadai yang berhubungan dengan struktur organisasi kedaruratan;
  - f. ketersediaan sarana pertolongan pertama atau *emergency kits*;
  - g. ketersediaan peta jalur evakuasi yang mudah dibaca dan dipahami secara cepat; dan
  - h. penyediaan rambu tempat evakuasi.
- (4) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5000 yang tercantum pada lampiran VIII merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **Bagian Ketujuh Ketentuan Pelaksanaan**

### **Pasal 52**

Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf f, meliputi:

- a. ketentuan insentif, dan
- b. Ketentuan disinsentif.

### **Paragraf 1 Ketentuan Insentif Pasal 53**

- (1) Ketentuan insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a merupakan acuan bagi pemerintah dan pemerintah daerah dalam pemberian insentif.
- (2) Insentif diberikan apabila pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan ketentuan peraturan zonasi yang diatur dalam Peraturan Bupati ini.
- (3) Pemberian insentif dalam pemanfaatan ruang BWP Kawasan Perkotaan Ulu Ale dilakukan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah dan masyarakat, serta pemerintah daerah kepada masyarakat.
- (4) Pemberian insentif dilakukan oleh instansi berwenang sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Obyek pemberian insentif meliputi:
  - a. pembangunan pada kawasan yang diprioritaskan penanganannya;
  - b. penyediaan ruang dan/atau pembangunan fasilitas umum dan/atau sosial; dan

- c. peningkatan kuantitas, kualitas, dan kapasitas sistem sirkulasi dan jalur penghubung bagi pejalan kaki termasuk jalur bagi penyandang cacat (difabel) dan lanjut usia oleh sektor privat.

#### **Pasal 54**

- (1) Insentif yang diberikan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3) merupakan insentif yang diberikan untuk kegiatan yang terdiri dari:
  - a. Insentif yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang mendukung pengembangan kawasan budidaya, yaitu dalam bentuk:
    - 1. pemberian keringanan atau penundaan pajak (*tax holiday*);
    - 2. pemberian kemudahan dalam perizinan; dan
    - 3. kesempatan pengembangan kegiatan.
  - b. Insentif yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang mendukung perwujudan kawasan lindung kabupaten, dalam bentuk:
    - 1. pemberian kompensasi terhadap kawasan terbangun lama sebelum rencana tata ruang ditetapkan dan tidak sesuai tata ruang serta dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan; dan
    - 2. pemberian penghargaan dari pemerintah.
  - c. Insentif yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang mendukung pengembangan kawasan strategis dalam bentuk:
    - 1. pemberian keringanan atau penundaan pajak (*tax holiday*) dan kemudahan proses perizinan;
    - 2. penyediaan sarana dan prasarana kawasan oleh pemerintah untuk memperingan biaya investasi oleh pemohon izin;
    - 3. pemberian kemudahan dalam perizinan untuk kegiatan yang menimbulkan dampak positif;
    - 4. kesempatan untuk mengembangkan kegiatan usaha dalam dan kegiatan yang diarahkan pengembangannya dalam kawasan strategis; dan
    - 5. pemberian penghargaan fasilitasi untuk publikasi atau promosi dari pemerintah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Paragraf 2** **Ketentuan Disinsentif**

#### **Pasal 55**

- (1) Ketentuan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c merupakan acuan bagi pemerintah daerah dalam penerapan disinsentif.
- (2) Disinsentif dikenakan terhadap pemanfaatan ruang yang perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi keberadaannya berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

## **Pasal 56**

- (1) Disinsentif yang dikenakan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, diberikan untuk kegiatan yang terdiri dari:
  - a. disinsentif yang dikenakan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang menghambat pengembangan kawasan strategis, yaitu dalam bentuk:
    1. Pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan
    2. Pembatasan penyediaan infrastruktur dan pengenaan kompensasi bagi bagian kawasan yang tidak dipacu pengembangannya.
  - b. disinsentif yang dikenakan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang menghambat pengembangan kawasan lindung, yaitu dalam bentuk:
    1. Penolakan pemberian izin hak guna usaha, hak guna bangunan terhadap kegiatan yang terlanjur tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi; dan
    2. Pemberhentian atau peniadaan kegiatan yang tidak sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang berdasarkan peruntukan kawasan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan disinsentif diatur dengan Peraturan Bupati.

## **Bagian Kesembilan Teknik Pengaturan Zonasi**

### **Pasal 57**

- (1) Teknik pengaturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf h adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar.
- (2) Penerapan teknik pengaturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa Pemufakatan pembangunan dengan kode f.
- (3) Pemufakatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah teknik pengaturan zonasi yang merupakan ketentuan pengaturan pada satu atau beberapa zona/subzona dalam satu blok atau beberapa blok yang aturannya tidak didasarkan pada aturanprespektif, namun didasarkan pada kualitas kinerja tertentu yang ditetapkan.
- (4) Teknik pengaturan zonasi pemufakatan pembangunan terdapat pada:
  - a. subzona perdagangan dan jasa skala kota (K-1) Blok B-1;
  - b. subzona perumahan dan perdagangan/jasa (C-1) Blok A-1, Blok A-2, Blok B-1, Blok C-1, dan Blok C-2; dan
  - c. subzona sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1) Blok B-1.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PERIZINAN DAN REKOMENDASI**

**Bagian Kesatu**  
**Perizinan**

**Pasal 58**

- (1) Setiap orang yang akan melakukan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dari Bupati yang secara operasional menjadi tugas kepala PD dan/atau instansi terkait sesuai fungsinya.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
  - a. izin prinsip pemanfaatan ruang;
  - b. izin lokasi pemanfaatan ruang;
  - c. izin penggunaan pemanfaatan tanah; dan
  - d. izin mendirikan bangunan (IMB).
- (3) Izin prinsip pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, untuk luas lahan perencanaan tertentu diberikan oleh Bupati setelah mendapatkan pertimbangan dari TKPRD Kabupaten Sidenreng Rappang.
- (4) Izin lokasi pemanfaatan ruang dan izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c, diberikan oleh Bupati atau pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi persyaratan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

**Bagian Kedua**  
**Rekomendasi**

**Pasal 59**

Kepala PD dan/atau instansi terkait yang memberikan rekomendasi dalam pemanfaatan ruang sebagai kelengkapan administrasi dan/atau teknis, harus sesuai RDTR, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 60**

Ketentuan lebih lanjut mengenai perizinan dan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dan Pasal 59 diatur dengan Peraturan Bupati.

## **BAB IX SANKSI**

### **Pasal 61**

Terhadap setiap orang yang melakukan pelanggaran pengaturan pemanfaatan ruang sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Bupati ini dikenakan sanksi administratif.

### **Pasal 62**

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan;
  - c. penghentian sementara pelayanan umum;
  - d. penutupan lokasi;
  - e. pencabutan izin;
  - f. pembatalan izin;
  - g. pembongkaran bangunan;
  - h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
  - i. denda administratif.
- (2) Sanksi administratif terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan:
  - a. besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran ketentuan RDTR;
  - b. nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran ketentuan RDTR; dan/atau
  - c. kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran ketentuan RDTR.

### **Pasal 63**

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf a, dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis dari Kepala PD bidang tata ruang.
- (2) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya memuat:
  - a. rincian pelanggaran dalam pemanfaatan ruang;
  - b. kewajiban untuk menyesuaikan kegiatan pemanfaatan ruang sesuai RDTR; dan
  - c. tindakan pengenaan sanksi yang akan diberikan.
- (3) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan paling banyak 3 (tiga) kali.
- (4) Apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diabaikan, Kepala PD bidang tata ruang melakukan tindakan berupa pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf b sampai dengan huruf i sesuai dengan kewenangannya.

#### **Pasal 64**

Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf b dilakukan melalui tahapan:

- a. kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2);
- b. apabila peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat keputusan penghentian sementara kegiatan pemanfaatan ruang;
- c. berdasarkan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepala PD bidang tata ruang melakukan penghentian sementara kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa; dan
- d. setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, kepala PD bidang tata ruang melakukan pengawasan agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai terpenuhi kewajibannya.

#### **Pasal 65**

Penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf c dilakukan melalui tahapan:

- a. kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2);
- b. apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat keputusan penghentian sementara pelayanan umum dengan memuat penjelasan dan rincian jenis pelayanan umum yang akan dihentikan sementara;
- c. berdasarkan surat keputusan penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepala PD bidang tata ruang berkoordinasi dengan penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan sementara pelayanan kepada orang yang melakukan pelanggaran; dan
- d. setelah pelayanan umum dihentikan kepada yang melakukan pelanggaran, kepala PD bidang tata ruang melakukan pengawasan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum sampai yang melakukan pelanggaran memenuhi kewajibannya.

#### **Pasal 66**

Penutupan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf d dilakukan melalui tahapan:

- a. kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2);
- b. apabila peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat keputusan penutupan lokasi;

- c. berdasarkan surat keputusan penutupan lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepala PD bidang tata ruang bersama kepala Satuan Polisi Pamong Praja melakukan penutupan lokasi secara paksa; dan
- d. setelah dilakukan penutupan lokasi, kepala PD bidang tata ruang melakukan pengawasan untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai yang melakukan pelanggaran memenuhi kewajibannya.

### **Pasal 67**

Pencabutan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf e dilakukan melalui tahapan:

- a. kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2);
- b. apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, kepala PD bidang tata ruang mencabut izin menerbitkan surat keputusan pencabutan izin;
- c. berdasarkan surat keputusan pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepala PD bidang tata ruang memberitahukan kepada orang yang melakukan pelanggaran mengenai status izin yang telah dicabut sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dicabut izinnya; dan
- d. apabila perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada huruf c diabaikan, kepala PD bidang tata ruang bersama kepala Satuan Polisi Pamong Praja melakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 68**

Pembatalan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf f dilakukan melalui tahapan:

- a. kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2);
- b. apabila surat peringatan sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, kepala PD bidang tata ruang melakukan pembatalan izin, menerbitkan surat keputusan pembatalan izin;
- c. berdasarkan surat keputusan pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepala PD bidang tata ruang memberitahukan kepada orang yang melakukan pelanggaran mengenai status izin yang telah dibatalkan sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dibatalkan izinnya; dan
- d. apabila perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada huruf c diabaikan, kepala PD bidang tata ruang bersama kepala Satuan Polisi Pamong Praja melakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **Pasal 69**

Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf g dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

## **Pasal 70**

Pemulihan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf h dilakukan melalui tahapan:

- a. kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat peringatan tertulis sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2);
- b. apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, kepala PD bidang tata ruang menerbitkan surat perintah pemulihan fungsi ruang;
- c. berdasarkan surat perintah sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepala PD bidang tata ruang memberitahukan kepada orang yang melakukan pelanggaran mengenai ketentuan pemulihan fungsi ruang dan cara pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu;
- d. kepala PD bidang tata ruang melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang;
- e. apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf d tidak dapat dipenuhi orang yang melakukan pelanggaran, kepala PD bidang tata ruang bersama kepala Satuan Polisi Pamong Praja melakukan tindakan pemulihan fungsi ruang secara paksa; dan
- f. apabila orang yang melakukan pelanggaran dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang sebagaimana dimaksud pada huruf c, Bupati dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan Pemerintah Daerah atas beban orang yang melakukan pelanggaran tersebut di kemudian hari.

## **Pasal 71**

- (1) Denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf i, dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 sampai dengan Pasal 69.
- (2) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Bupati yang secara operasional menjadi tugas kepala PD bidang tata ruang sesuai kewenangannya.
- (3) Denda administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib disetorkan ke Kas Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB X**  
**HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT**

**Bagian Kesatu**  
**Hak dan Kewajiban Masyarakat**

**Pasal 72**

- (1) Dalam penataan ruang kawasan perkotaan Ulu Ale, setiap orang berhak untuk:
  - a. berperan aktif dalam pelaksanaan RDTR;
  - b. mendapatkan data dan informasi mengenai RDTR;
  - c. mengawasi pihak-pihak yang melakukan penyelenggaraan tata ruang.
- (2) Dalam pemanfaatan ruang kawasan perkotaan Ulu Ale, setiap orang wajib:
  - a. mentaati RDTR yang telah ditetapkan;
  - b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Daerah;
  - c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
  - d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

**Bagian Kedua**  
**Peran Masyarakat**

**Pasal 73**

- (1) Peran masyarakat dalam penataan ruang kawasan perkotaan Ulu Ale dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan tata ruang;
  - b. pemanfaatan ruang; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
  - a. pemberian data, informasi, saran, dan pertimbangan atau pendapat dalam penyusunan RDTR;
  - b. pemberian data, informasi, saran, dan pertimbangan atau pendapat dalam penyusunan rencana pemanfaatan ruang;
  - c. bantuan tenaga ahli;
  - d. bantuan dana;
  - e. kerja sama dengan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.
- (3) Bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang dapat berupa:
  - a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
  - b. kerja sama dengan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam pemanfaatan ruang;

- c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
  - d. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang udara, dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan
  - f. kegiatan investasi dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bentuk peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat berupa:
- a. masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi;
  - b. keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
  - c. pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
  - d. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

## **BAB XI KERJASAMA**

### **Pasal 74**

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dengan daerah perbatasan dan/atau pemerintah daerah lain, perguruan tinggi dan swasta dalam pelaksanaan RDTR dalam rangka:
- a. meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat berdasarkan RTRW Kabupaten Sidenreng Rappang, dan RDTR Kawasan Perkotaan Ulu Ale;
  - b. meningkatkan efektifitas dan efisiensi pemanfaatan sumber daya;
  - c. meningkatkan kebersamaan dalam memecahkan permasalahan pelaksanaan RDTR;
  - d. mempercepat akselerasi ilmu pengetahuan dan teknologi dalam pemanfaatan ruang berdasarkan RTRW Kabupaten Sidenreng Rappang, dan RDTR Kawasan Perkotaan Ulu Ale;
  - e. mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam penyediaan prasarana dan sarana perkotaan melalui pengerahan dana swasta;
  - f. meningkatkan kuantitas, kualitas dan efisiensi pelayanan melalui persaingan sehat; dan

- g. meningkatkan kualitas pengelolaan dan pemeliharaan dalam penyediaan prasarana dan sarana.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN**

### **Bagian Kesatu Pembinaan**

#### **Pasal 75**

Pemerintah daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan RDTR dengan cara:

- a. mensosialisasikan RDTR, peraturan perundang-undangan dan pedoman bidang penataan ruang;
- b. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi pelaksanaan penataan ruang;
- c. pengembangan sistem informasi dan komunikasi penataan ruang;
- d. menyebarkan informasi penataan ruang kepada masyarakat; dan
- e. pengembangan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat.

### **Bagian Kedua Pengawasan**

#### **Pasal 76**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pelaksanaan RDTR sesuai dengan kewenangannya melalui:
  - a. pemantauan;
  - b. evaluasi; dan
  - c. pelaporan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. pengamatan;
  - b. pencatatan;
  - c. perekaman;
  - d. pemeriksaan laporan; dan/atau
  - e. peninjauan secara langsung.
- (3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan melalui kegiatan analisis dan penilaian terhadap hasil pemantauan yang hasilnya sebagai dasar peninjauan atas pelaksanaan RDTR.
- (4) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, disampaikan oleh kepala PD yang mengeluarkan izin dan rekomendasi kepada Bupati secara berkala atau sesuai kebutuhan.

**BAB XIII**  
**KELEMBAGAAN**

**Pasal 77**

- (1) Dalam rangka mengkoordinasikan penataan ruang dan kerjasama antar sektor/daerah di bidang penataan ruang, dibentuk Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang;
- (2) Untuk membantu pelaksanaan tugas TKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk Sekretariat dan Kelompok Kerja yang terbagi atas Kelompok Kerja Perencanaan Tata Ruang dan Kelompok Kerja Pemanfaatan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang;
- (3) Tugas, susunan organisasi, dan tata kerja Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

**BAB XIV**  
**PENYIDIKAN**

**Pasal 78**

- (1) Selain Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sidenreng Rappang yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang penataan ruang diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk membantu Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - d. melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penataan ruang; dan
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam penataan ruang.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada Pejabat Penyidik Kepolisian Republik Indonesia.

- (4) Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil melakukan koordinasi dengan Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- (6) Pengangkatan Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil dan tata cara serta proses penyidikan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XV**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 79**

- (1) Jangka waktu RDTR Kawasan Perkotaan Ulu Ale Kabupaten Sidenreng Rappang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun sejak ditetapkan dalam Peraturan Bupati.
- (2) RDTR Kawasan Perkotaan Ulu Ale Kabupaten Sidenreng Rappang ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) RDTR Kawasan Perkotaan Ulu Ale Kabupaten Sidenreng Rappang dapat ditinjau kembali kurang dari 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa bencana alam skala dan/atau perubahan batas wilayah daerah yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 80**

- (1) Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, semua peraturan daerah yang berkaitan dengan perwujudan RDTR ini yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau belum diganti berdasarkan peraturan bupati ini.
- (2) Untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan Peraturan Bupati ini dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar, kepada pemegang izin diberikan penggantian yang layak.
- (3) Pada saat Peraturan Bupati ini ditetapkan, semua pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus disesuaikan dengan rencana tata ruang melalui kegiatan penyesuaian pemanfaatan ruang.
- (4) Pemanfaatan ruang yang sah menurut rencana tata ruang sebelumnya diberi masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Bupati ini.

**BAB XVI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 81**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pangkajene Sidenreng  
pada tanggal, 5 April 2021  
**BUPATI SIDENRENG RAPPANG,**

ttd

**DOLLAH MANDO**

Diundangkan di Pangkajene Sidenreng  
pada tanggal, 5 April 2021

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG,**

ttd

**SUDIRMAN BUNGI**

**BERITA DAERAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG TAHUN 2021**  
**NOMOR 12**

Salinan sesuai dengan aslinya  
Sekretariat Daerah Kabupaten  
Kepala Bagian Hukum



A. KAIMAL, SH