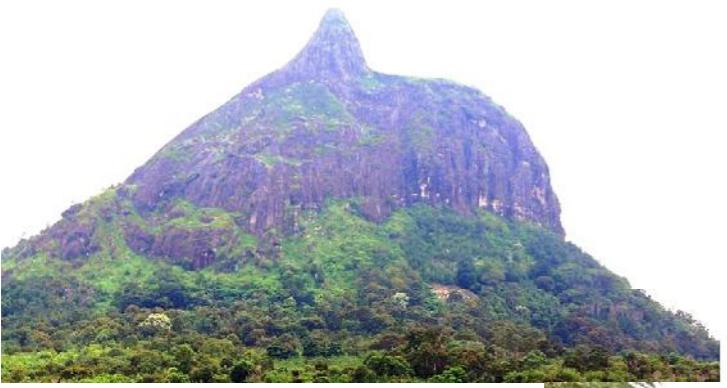




PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA SELATAN



LAPORAN AKHIR



**RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KAWASAN KORIDOR LAHAT-MUARA ENIM**

TAHUN ANGGARAN 2013



**BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PU CIPTA KARYA - PROVINSI SUMATERA SELATAN**



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Kawasan koridor Lahat Muara Enim secara geografis terletak pada posisi yang sangat strategis, karena menjadi jalur pergerakan antar kota/wilayah, seperti ; Kota Pelembang – Ibukota Sumatera Selatan dan kota-kota di bagian barat tengah dan wilayah propinsi Bengkulu. Posisi strategis yang didukung oleh prasarana/sarana perkotaan telah menjadikan daya tarik bagi tumbuh dan berkembangnya berbagai macam kegiatan pembangunan. Selain posisi strategis tersebut juga dengan dikembangkannya kawasan untuk kegiatan perkebunan dan penambangan batu bara, menjadikan kawasan koridor Lahat Muara Enim secara ekonomi sebagai kawasan yang cepat tumbuh.

Dengan adanya potensi yang dapat memacu perumbuhan wilayah, juga akan menimbulkan persoalan gangguan terhadap fungsi jaringan arteri primer yang menghubungkan antar kota antar provinsi serta gangguan terhadap lingkungan setempat. Untuk memberikan mafaat yang optimal maka diperlukan upaya penataan ruang yang mampu mewadhi kebutuhan pengembangan berbagai kegiatan yang akan tumbuh dimasa mendatang serta perlindungan terhadap fungsi-fungsi yang perlu dilindungi, seperti sempadan jaringan jalan, perlindungan terhadap sungai Lematang dan permukiman perkotaan maupun perdesaan.

1.2. DASAR HUKUM PENYUSUNAN RDTR

Adapun Dasar Hukum yang sesuai seperti ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang terintegrasi dari Pusat hingga Pemerintah Kabupaten, diantaranya :

Undang-Undang :

1. Undang-undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Undang-undang Republik Indonesia No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan.
4. Undang-Undang Republik Indonesia No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
5. Undang-undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Aatas Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
6. Undang-undang Republik Indonesia No. 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah.
7. Undang-undang Republik Indonesia No. 38 Tahun 2008 tentang Jalan.
8. Undang-Undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
9. Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2007 tentang Energi
10. Undang-undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.
11. Undang-undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
12. Undang-undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

13. Undang-Undang Republik Indonesia No. 22 Tahun 1948 tentang Pembentukan Kabupaten Lahat dan Kabupaten Muara Enim.

Peraturan :

1. Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 2013 tentang Tingkat Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang
2. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 tentang Sungai dan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai
3. Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
4. Peraturan Pemerintah No. 68 Tahun 2010 tentang Bentuk Dan Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang
5. Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.
6. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
7. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2008 tentang Penetapan Kawasan Strategis Nasional.
8. Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air.
9. Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah.
10. Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan.
11. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.



12. Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2012 Tentang Rencana
13. Keputusan Presiden No. 62 Tahun 2007 tentang Fasilitas Umum.
14. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.
15. Keputusan Presiden No. 57 Tahun 1989 tentang Kriteria Kawasan Budaya.
16. Permen PU No 20/PRT/M/2011 Tentang Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
17. Permendagri No. 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
18. Permendagri No. 1 Tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan.
19. Permen PU No. 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan
20. Permendagri No. 1 Tahun 2007 tentang Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan.
21. Permen PU No. 20/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Aspek Fisik dan Lingkungan Ekonomi serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang.
22. Permen PU No. 41/PRT/M/2007 tentang Kriteria Teknis Kawasan Budaya.
23. Permen PU No. 63/PRT/M/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Pengusahaan Sungai dan Bekas Sungai.
24. Kepmen PU No. 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

25. Kepmen Kimpraswil No. 327/KPTS/2002 tentang Penyusunan Rencana Kawasan Perkotaan.
26. Kepmenhub No. 31 Tahun 1993 tentang Jalan.
27. Kepmenhub No. 66 Tahun 1993 tentang Penyelenggaraan Parkir.

1.3. KURUN WAKTU PERENCANAAN RDTR KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM 2014-2032

Dokumen RDTR Kawasan Koridor Lahat Muara Enim, digunakan untuk kepentingan perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, dalam kurun waktu 20 tahun kedepan terhitung sejak disahkan Dokumen RTRW Provinsi Sumatera Selatan sebagai Perda atau berakhir dengan masa berakhirnya RTRW Provinsi Sumatera Selatan. Dokumen RDTR ini dapat ditinjau kembali apabila dipandang sudah tidak dapat mengakomodasi perkembangan yang terjadi atau bilamana terjadi perubahan eksternal maupun internal yang sangat besar, maupun bila terjadi perubahan kebijakan pembangunan yang lebih tinggi

Dalam keberhasilan proses penataan ruang (perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang) dilakukan dengan pendekatan partisipatif yang melibatkan peran serta masyarakat.

1.4. TUJUAN PENYUSUNAN RDTR KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM

Tujuan dari penyusunan RDTR ini adalah untuk :

1. Menyiapkan perwujudan ruang, dalam rangka pelaksanaan program pembangunan daerah,
2. Menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan fungsional dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi maupun Kabupaten,

3. Menciptakan keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien dalam perencanaan kawasan,
4. Menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan melalui pengendalian program-program pembangunan daerah.
5. Sebagai acuan/pedoman dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, serta pemberian izin pemanfaatan ruang pada kawasan koridor Lahat-Muara Enim;
6. Sebagai dasar penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan bagi zona-zona yang pada rencana detail tata ruang ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan;
7. Sebagai acuan dalam penyusunan dan sinkronisasi program pembangunan sektoral yang sinergis dengan pola ruang.

1.5. ISTILAH DAN DEFINISI

- 1) **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.
- 2) **Penataan ruang** adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang
- 3) **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.
- 4) **Pola ruang** adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
- 5) **Rencana tata ruang** adalah hasil perencanaan tata ruang.
- 6) **Wilayah** adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
- 7) **Pengaturan penataan ruang** adalah upaya pembentukan landasan ukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang
- 8) **Pembinaan penataan ruang** adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat
- 9) **Pelaksanaan penataan ruang** adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- 10) **Perencanaan tata ruang** adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang
- 11) **Pemanfaatan ruang** adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya
- 12) **Pengendalian pemanfaatan ruang** adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
- 13) **Pengaturan zonasi** adalah ketentuan tentang persyaratan pemanfaatan ruang sektoral dan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rincian tata ruang.
- 14) **Peraturan zonasi** adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rincian tata ruang.
- 15) **Kawasan** adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
- 16) **Kawasan lindung** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
- 17) **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.
- 18) **Daerah Konservasi** atau daerah lindung adalah wilayah yang dilindungi untuk mencegah kerusakan berat atau kerosakan, seperti dari bencana alam.
- 19) **Lingkungan** adalah bagian wilayah kota/kawasan yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota/kabupaten secara keseluruhan.
- 20) **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, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
- 21) **Sub Blok** adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk suatu peruntukan tertentu.
- 22) **Perpetakan** adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya di dalam blok atau sub blok sebagai satuan-satuan terukur.
- 23) **Persil** adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan batas kepemilikan tanah di dalam blok atau sub blok.
- 24) **Zona** adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
- 25) **Zonasi** adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain.
- 26) **Intensitas ruang** adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan dan ketinggian bangunan tiap



- bagian kawasan kabupaten/kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kabupaten/kota.
- 27) **Koefisien Dasar Bangunan**, yang selanjutnya disebut **KDB**, adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/persil yang dikuasai sesuai rencana kabupaten/kota.
- 28) **Koefisien Lantai Bangunan**, yang selanjutnya disebut **KLB**, adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/persil yang dikuasai sesuai rencana kabupaten/kota.
- 29) **Koefisian Dasar Hijau**, yang selanjutnya disebut **KDH**, adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas tanah/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai
- 30) **Ketinggian Bangunan** adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
- 31) **Lantai Dasar** adalah lantai bangunan pada permukaan tanah.
- 32) **Bangunan** adalah suatu perwujudan arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia.
- 33) **Jarak Bebas** adalah jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan sampai batas samping dan belakang yang sesuai dengan rencana kota.
- 34) **Ruang Terbuka Hijau**, yang selanjutnya disebut **RTH**, adalah ruang-ruang dalam kabupaten/kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu, dan/atau sarana kota, dan/atau pengaman jaringan prasarana, dan/atau budidaya pertanian.
- 35) **Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)** adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 35 kV sampai dengan 245 kV.
- 36) **Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET)** adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 245 kV.
- 37) **Garis Sempadan Jalan**, yang selanjutnya disebut **GSJ**, adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kabupaten/kota.
- 38) **Garis Sempadan Bangunan**, yang selanjutnya disebut **GSB**, adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kabupaten/kota.
- 39) **Sempadan Pantai**, adalah batas antara laut dengan daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- 40) **Pesisir**, adalah ruang kawasan peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.

1.6 KEDUDUKAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM

Rencana, aturan, ketentuan dan mekanisme penyusunan RDTR Kota harus merujuk pada pranata rencana lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan maupun daerah. Kedudukan RDTR dalam pengaturan ruang diilustrasikan dalam gambar 1.1.

Rencana Detail Tata Ruang Kota adalah rencana yang disusun dan ditetapkan Pemerintah Daerah dengan prasyarat perencanaan sebagai berikut:

- 1) RDTR disusun menurut bagian wilayah kota yang telah ditetapkan fungsi kawasannya dalam struktur ruang RTRW Kota.
- 2) RDTR dapat ditentukan menurut kawasan yang mempunyai nilai sebagai kawasan yang perlu percepatan pembangunan, pengendalian pembangunan, mitigasi bencana, dan lainnya.
- 3) RDTR mempunyai wilayah perencanaan mencakup sebagian atau seluruh kawasan tertentu yang terdiri dari beberapa unit lingkungan perencanaan, yang telah terbangunan ataupun yang akan dibangun.
- 4) RDTR mempunyai skala perencanaan 1: 5000 atau lebih besar sesuai dengan kebutuhan tingkat kerincian dan peruntukan perencanaannya.



- 5) RDTR merupakan salah satu pedoman pembangunan daerah yang memiliki kekuatan hukum berupa Peraturan Daerah (Perda)
- 6) RDTR ini dilakukan dengan memeriksa kesesuaian semua rencana dan ketentuan sektoral baik horizontal, vertikal, diagonal seperti UU, PP, Kepres, Kepmen, Perda, KepGub, KepWal atau KepBup, SKB, NSPM dan pedoman-pedoman yang menunjang termasuk produk pra desain serta desain kegiatan sektoral tersebut.
- 7) RDTR merupakan pedoman berkekuatan hukum yang merupakan arahan pembangunan daerah untuk :
 - Perijinan pemanfaatan ruang
 - Perijinan letak bangunan dan bukan bangunan,
 - Kapasitas dan intensitas bangunan dan bukan bangunan
 - Penyusunan zonasi

RDTR mempunyai kedudukan sebagai berikut :

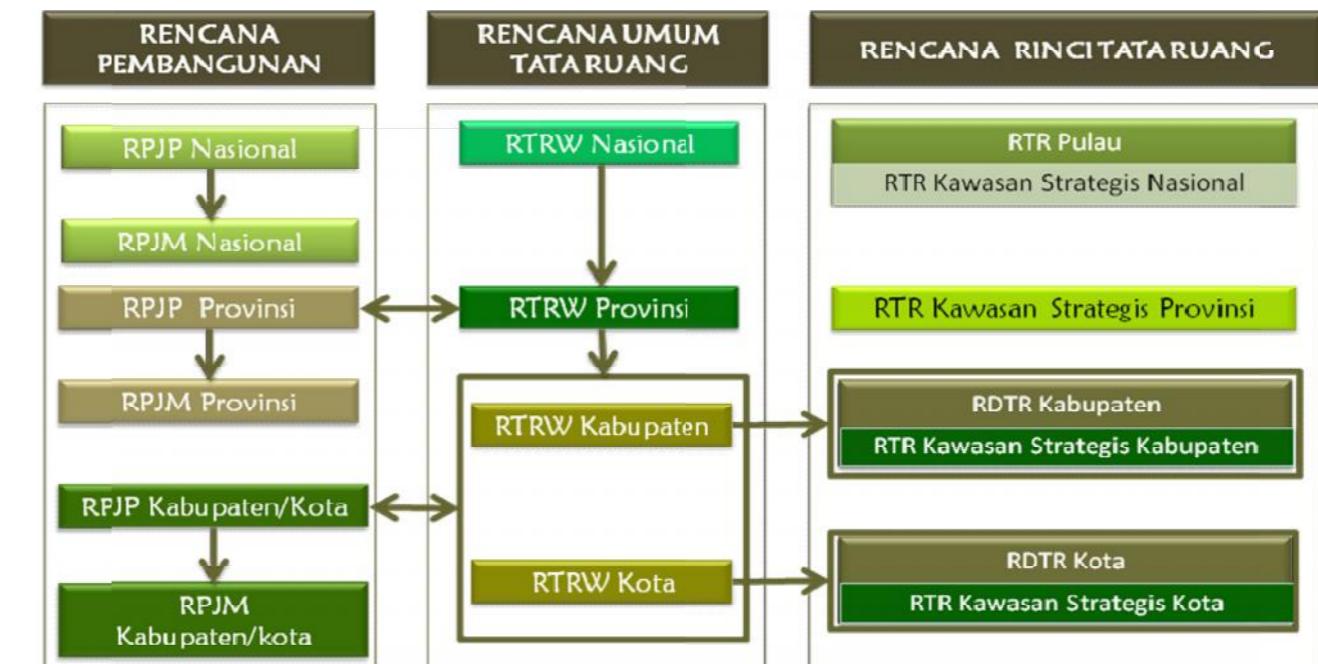
- ❖ RDTR merupakan kerangka dasar seluruh komponen detail tata ruang kota dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sebagai bentuk penerjemah keinginan masyarakat dan seluruh komponen pemerintah daerah dengan tetap mengacu kepada RTRW Nasional, RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten.
- ❖ RDTR merupakan arah dan pedoman perencanaan serta pembangunan daerah bagi pemerintah kabupaten, pemangku kepentingan (*stakeholders*), sektor swasta dan seluruh lapisan masyarakat guna tercapainya tujuan perencanaan dan pembangunan daerah pada masa mendatang yang berkelanjutan.

RDTR yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi juga merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan kedalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antara kegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dengan kegiatan penunjang kawasan fungsional tersebut. Rencana, aturan, ketentuan dan mekanisme penyusunan RDTR Kawasan Koridor Lahat Muara Enim harus merujuk pada pranata rencana lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan maupun daerah. Kedudukan RDTR dalam sistem

penataan ruang dan sistem perencanaan pembangunan dapat dilihat pada **Gambar 1.1**.

Berdasarkan kedudukan yang digambarkan dalam gambar 1.1 tersebut menunjukkan bahwa RDTR Kawasan Koridor Lahat-Muara Enim termasuk Rencana Terinci Tata Ruang Kawasan Strategis Propinsi.

Gambar 1.1
Kedudukan RDTR Kabupaten/Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional





1.7. FUNGSI DAN MANFAAT RDTR DAN PERATURAN ZONASI

RDTR berikut Peraturan Zonasi berfungsi sebagai:

- Kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW
- Acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diamanatkan dalam RTRW;
- Acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- Acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang
- Acuan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan danrenca yang lebih rinci lainnya.

RDTR berikut Peraturan Zonasi bermanfaat sebagai:

- Penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi maupun lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu;
- Alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kabupaten/kota baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat;
- Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian-bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten/kota secara keseluruhan; dan
- Ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program penanganan dan pengembangan kawasan dan lingkungan, seperti RTBL atau rencana lain yang sejenis.

1.8. Ruang Lingkup Kawasan Perencanaan

Kawasan koridor Lahat – Muara Enim ditetapkan sebagai kawasan strategis provinsi. Selanjutnya perlu ditentukan batas kawasan yang akan disusun RDTR-nya. Penetapan batas kawasan ini telah dipertimbangkan dengan memperhatikan berbagai faktor baik faktor fisik, sosial, maupun ekonomi, sebagai berikut :

- Faktor fisik kawasan, lokasi yang mempunyai pengaruh langsung terhadap kawasan budaya yang ditenggarai akan menjadi kawasan perkotaan dengan tingkat pertumbuhan yang lebih cepat dari kawasan di sekitarnya.
- Faktor ekonomi yaitu lokasi ini akan menjadi pusat pertumbuhan yang mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah.
- Faktor infrastruktur, yaitu lokasi yang berperan mendukung perkembangan dengan segala prasarana layanan sosial bagi kawasan sekitarnya serta dapat memberikan dukungan terhadap manfaat fungsi jalan arteri Lahat-Muara Enim.

Dari hasil pertimbangan tersebut dilakukan deliniasi kawasan perencanaan yaitu Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim dengan panjang jalan ±38,5 Km lebar 500 meter dari bahu jalan. Secara administratif wilayah perencanaan berada di wilayah Kabupaten Lahat mencakup 3 Kecamatan dan 29 kelurahan/Desa dengan luas 442,61 Km².

Secara geografis wilayah perencanaan berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Kec. Tanjung Gudang Kab. Muara Enim
- Sebelah Timur : Kec. Tanjung Enim Kab. Muara Enim

- Sebelah Selatan : Kec. Kota Agung Kab. Lahat
- Sebelah Barat : Kec. Bunga Mas Kab. Lahat

Tabel 1-1

WILAYAH ADMINISTRASI KORIDOR LAHAT MUARA ENIM

Kecamatan	Desa	Luas (Km ²)
Lahat	1 Kota Raya	1.93
	Jumlah	1.93
	1 Ulak Pandan	24.63
	2 Lebak Budi	22.30
	3 Suka Cinta	13.4
	4 Gunung Agung	20.17
	5 Tanjung Pinang	16.40
	6 Suka Marga	1.77
	7 Payo	3.90
	8 Karang Endah	3.94
	9 Muara Temiang	10.94
	10 Lubuk Kepayang	4.99
	11 Tanjung Telang	13.86
	12 Kebur	9.89
	13 Tanjung Baru	5.50
Merapi Barat	14 Telatang	16.29
	15 Merapi	26.40
	Jumlah	194.38
Merapi Timur	1 Sirah Pulau	28.39
	2 Prabu Menang	15.70
	3 Gunung Kembang	47.42
	4 Arahan	47.76
	5 Banjar Sari	17.87
	6 Tanjung Jambu	10.00
	7 Muara Lawai	6.95
	8 Lebuay Bandung	0.20
	9 Nanjungan	5.79
	10 Gedung Agung	51.29
	11 Tanjung Lontar	9.99
	12 Sangkuang	4.94
Total	Jumlah	246.3
	Total	442.61

Sumber: Kecamatan Dalam Angka, Tahun 2012



DRAFT LAPORAN AKHIR

Penyusunan Rencana Detail
Tata Ruang (RDTR) Kawasan Koridor

Lahat – Muara Enim

Peraturan Zonasi merupakan satu substansi RDTR sebagaimana diamanatkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011. Peraturan Zonasi 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. Peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR .

Pengaturan zonasi memuat ketentuan dalam bentuk narasi (*zoning text*) yang merujuk pada peta zonasi (*zoning map*), yaitu peta yang sama dengan peta pola ruang.

1. Text Zonasi (Zoning Text)

- Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Ruang

b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

c. Ketentuan Tata Massa Bangunan (Opsional)

d. Ketentuan Prasarana Minimum

e. Ketentuan Standar Teknis

f. Ketentuan Teknis Pengaturan Zonasi

2. Peta Zonasi (*Zoning Map*)

a. Ketentuan Khusus

b. Ketentuan Tambahan (*optional*)

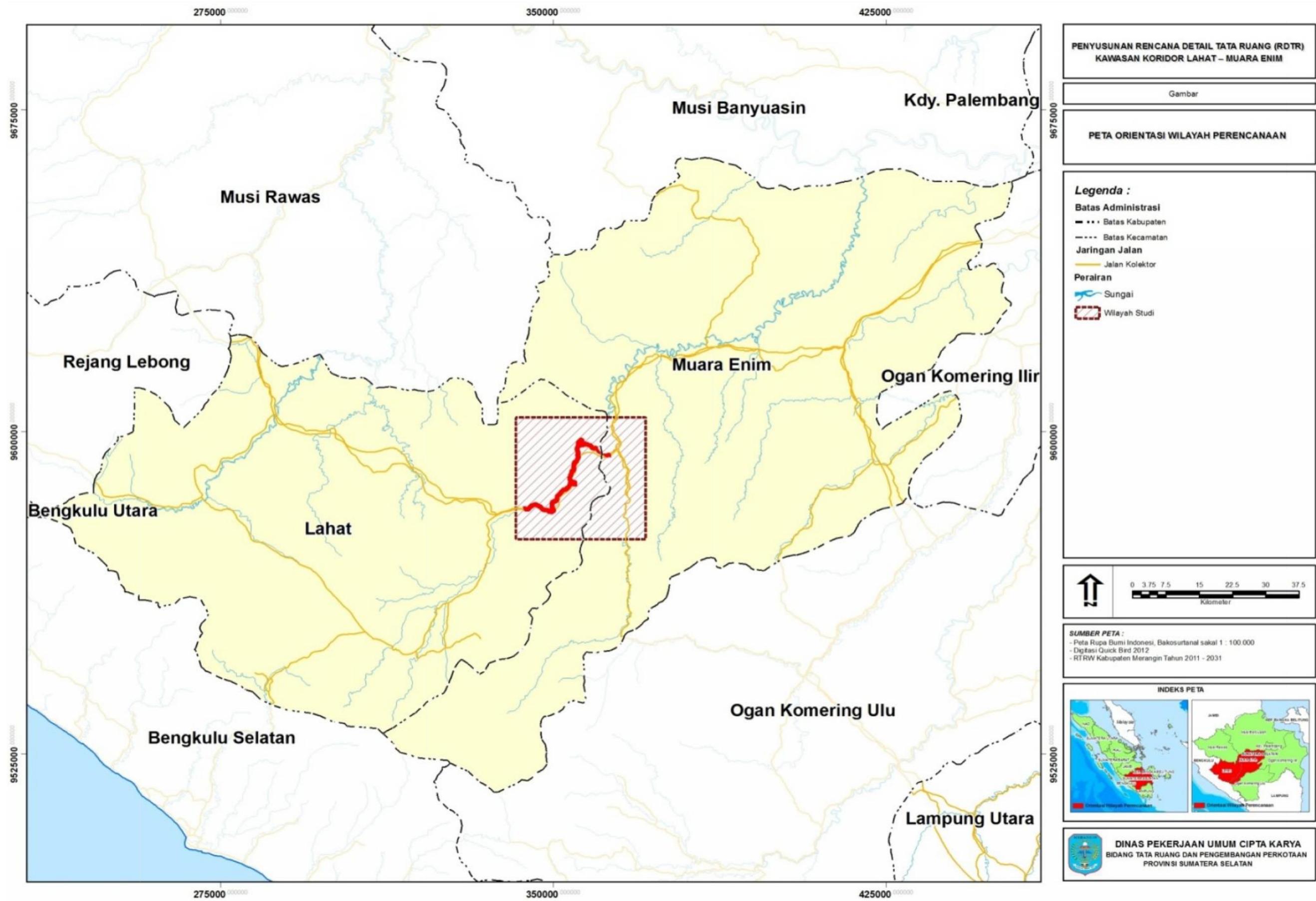
3. Ketentuan Pelaksanaan

a. Variansi Pemanfaatan Ruang

b. Insentif dan Disinsentif

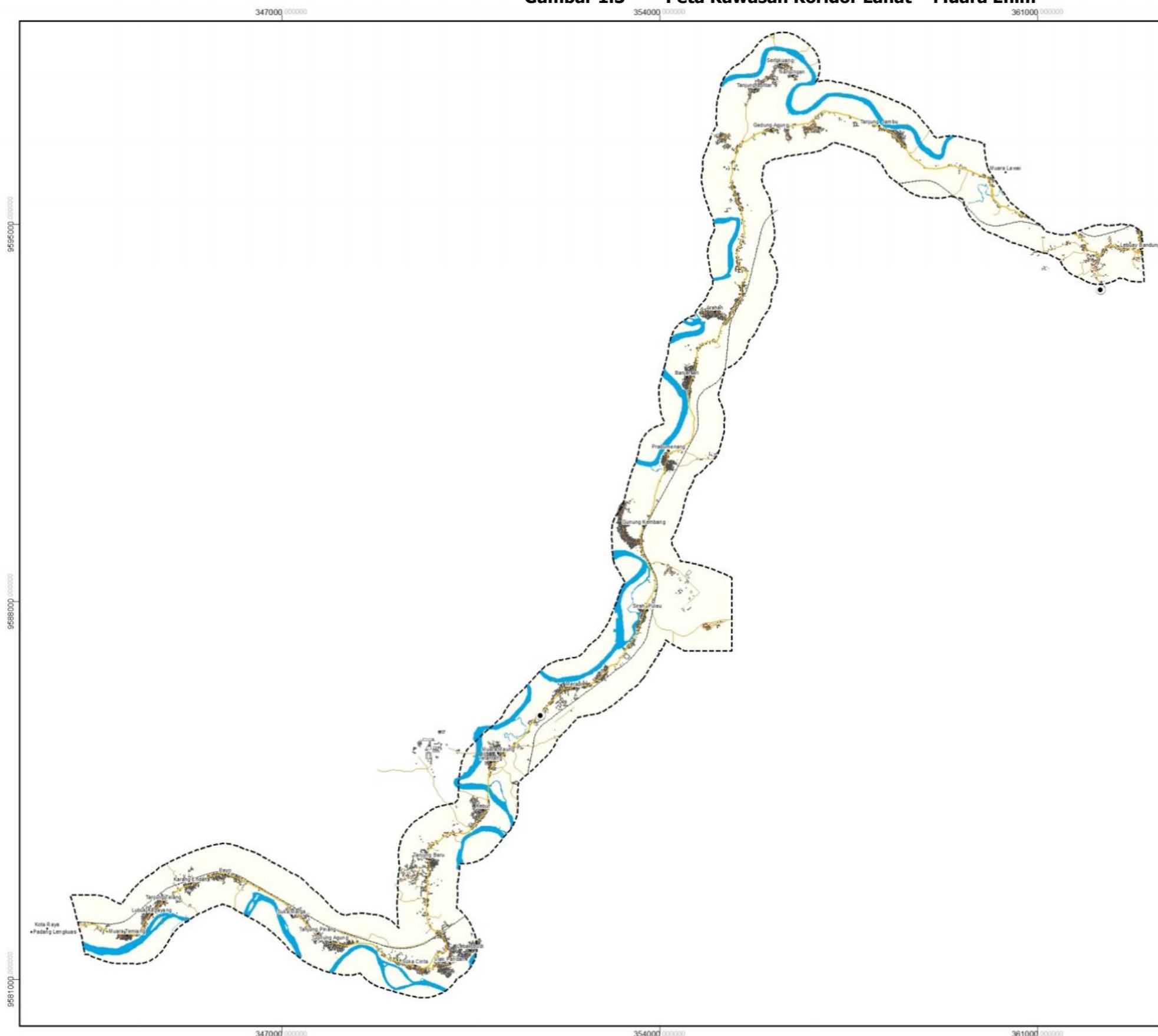


Gambar 1-2 Peta Orientasi Kawasan Perencanaan Koridor Lahat Muara Enim





Gambar 1.3 Peta Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim



PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KAWASAN KORIDOR LAHAT – MUARA ENIM

Gambar 4.2

PETA DELINIASI
KAWASAN KORIDOR LAHAT - MUARA ENIM

Legenda :

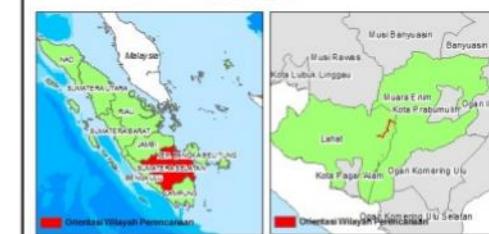
- Jaringan Jalan
— Jalan Aspal
— Jalan Lingkungan
Perairan
Sungai



SUMBER PETA :

- Peta Rupa Bumi Indonesia, Bakosurtanal skala 1 : 100.000
- Survey Lapangan, 2013

INDEKS PETA



DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PROVINSI SUMATERA SELATAN



BAB 2

PERUMUSAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KAWASAN

2.1. Kebijakan Terkait Kawasan Koridor Lahat-Muara Enim

2.1.1. Kebijakan Nasional

Kebijakan nasional yang terkait dengan kawasan perencanaan adalah UU No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), dan PERPRES RI NO. 13 / 2012 Tentang Rencana Tata ruang Pulau Sumatera. Didalam kebijakan arahan tata ruang yang terkait secara langsung terhadap kawasan Perencanaan antara lain mengenai:

- UU No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), mengarahkan Lahat sebagai PKW dengan status (II/B), sedangkan Muara Enim dengan status (I/C/1).
- Pengendalian perkembangan di kawasan rawan bencana dilakukan pada: kawasan rawan bencana longsor di Kawasan Perkotaan PKW Muara Enim, dan PKW Lahat,
- Pengembangan jaringan jalan arteri primer pada Jaringan Jalan Lintas Tengah Pulau Sumatera yang menghubungkan Lubuk Linggau-Lahat-Muara Enim-Baturaja
- Pengembangan jaringan jalan bebas hambatan dengan memperhatikan fungsi kawasan pertanian pangan berkelanjutan, kawasan lindung, dan kawasan rawan bencana, pada jaringan jalan antar kota : Lubuk Linggau-Lahat-Muara Enim.
- Perwujudan jaringan jalur kereta api nasional dengan mengembangkan atau memantapkan jaringan jalur kereta

api antar kota yang meliputi Jaringan Jalur Kereta Api Lintas Timur Pulau Sumatera Bagian Utara, Jaringan Jalur Kereta Api Lintas Tengah Pulau Sumatera Bagian Selatan,

- Pembangkit Listrik Tenaga Gas (PLTG) di PLTG Gunung Megang (Kabupaten Lahat), dan , PLTU Banjarsari (Kabupaten Lahat), PLTU Tanjung Enim (kab Muara Enim) dan PLTU pada sekitar Mulut Tambang;
- Pengendalian perkembangan fisik kawasan perkotaan untuk mempertahankan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- Pengendalian perkembangan PKW yang menjalar (urban sprawl);
- Pengendalian perkembangan PKW di kawasan rawan bencana;
- Pemanfaatan ruang untuk kegiatan industri pengolahan dan industri jasa hasil hutan yang bernilai tambah tinggi dan ramah lingkungan;
- pengembangan PKW berbasis sumber daya alam dan jasa lingkungan

2.1.2. Kebijakan Provinsi Sumatera Selatan

Untuk mengantisipasi perkembangan dan pemecahan berbagai permasalahan tata ruang, telah disusun RTRW Provinsi untuk kurun waktu 20 tahun mendatang. Selanjutnya proses implementasi tata ruang tersebut perlu ditindaklanjuti dengan perencanaan yang lebih detail.

Berdasarkan RTRW Provinsi, kawasan koridor Lahat Muara Enim telah ditetapkan sebagai kawasan strategis Cepat Tumbuh berdasarkan pertimbangan ekonomi. Mencakup kebijakan pola ruang dan jaringan jalan, meliputi:

1. Kawasan Lindung setempat, yaitu sempadan sungai Lematang.
2. Kawasan Budidaya, mencakup kegiatan pertanian, perkebunan, dan pertambangan batubara.
3. Penetapan fungsi jaringan jalan Arteri Primer, Pengembangan Jalur KA dan pengembangan jalan bebas hambatan.

Dalam kebijakan pengembangan wilayah di Sumatera selatan terdapat dua aspek penting yang terkait dengan kawasan cepat tumbuh Koridor Lahat Muara Enim, yaitu kebijakan Sumatera Selatan sebagai lumbung pangan dan lumbung energy nasional.:

1. Kebijakan Sumatera Selatan Sebagai Lumbung Pangan Nasional

Pengembangan Sumatera Selatan sebagai Lumbung Pangan dilaksanakan melalui program pengembangan agribisnis, industri, pariwisata, usaha bisnis kelautan, jasa dan sumber daya manusia. Dalam kaitannya dengan kawasan koridor Lahat Muara Enim kegiatan yang perlu diarahkan adalah :

- agribisnis melalui kegiatan intensifikasi, ekstensifikasi dan rehabilitasi komoditi unggulan (padi, jagung, karet, kelapa sawit, kopi dan kelapa); Pencetakan sawah dan perluasan kebun, Pemanfaatan teknologi dan sarana produksi yang ramah lingkungan,
- industry, melalui program Identifikasi dan pengembangan kelompok industry, penanganan produk industri berbasis bahan baku lokal dan Pengembangan jaringan pemasaran produk industry.
- Pariwisata, Pengembangan produk agroindustri sebagai daya tarik tujuan wisata, Pengembangan ecotourism dan agro estate.



2. Kebijakan Sumatera Selatan Sebagai Lumbung Energi Nasional

Dalam penetapan Sumatera Selatan sebagai lumbung energi nasional, kebijakan yang telah ditetapkan adalah sebagai berikut:

- Pengembangan infrastruktur penunjang, seperti pelebaran jalan dan jembatan di Muara Enim, pengeringan dasar aliran sungai agar bisa dilayari, peningkatan jalan dan jembatan untuk seluruh wilayah.
- Pembangunan railways dari loading station di Mulut Tambang Tanjung Enim ke Sungai Lematang sepanjang 48 km

Dengan adanya arah kebijakan yang telah ditetapkan dalam Tata Ruang Provinsi Sumatera Selatan, maka kegiatan yang akan dipacu pengembangannya dimasa mendatang mencakup program pengembangan:

- Agro industry melalui peningkatan kegiatan Pertanian, Perkebunan dan industry pengolahan hasil kebun.
- Kegiatan pertambangan khususnya batubara dan gas.
- Kegiatan industry, terutama industri energi dengan bahan baku batubara.
- Kegiatan pariwisata, terutama pariwisata alam, agro estate yang didukung agribisnis sebagai pendukung daya tarik tujuan wisata.
- Kegiatan pengembangan infrastruktur, terutama pembangunan jalan pendukung angkutan batubara, mencakup jalan darat, sungai dan Kereta Api. Selain itu juga peningkatan layanan jaringan jalan regional dan peningkatan kualitas aliran sungai Lematang yang lebih mantap.

2.1.3. Kebijakan Kabupaten

Penelaahan kebijakan tata ruang yang secara langsung akan berpengaruh adalah kebijakan tata ruang kabupaten Lahat. Hal itu dikarenakan letak kawasan berada di wilayah Kabupaten Lahan, sedangkan wilayah Kabupaten Muara Enim/ Kecamatan Tanjung Enim menjadi wilayah pengaruh karena letaknya persis berbatasan dengan kabupaten Lahat.

Kebijakan RTRW Kabupaten Lahat sejalan dengan RTRW Propinsi Sumatera Selatan, mengarahkan Pola Ruang sesuai potensi yang dimiliki dengan menjabarkan dalam arahan alokasi ruang yang dominan bagi kegiatan perkebunan dan pertambangan Batubara. Juga sebagai wilayah akan memberikan pengaruh pada kawasan koridor tersebut, RTRW Kabupaten Muara Enim mengarahkan pola ruang pada kawasan di perbatasan dengan Kabupaten Lahan dengan mengarahkan dominasi penggunaan lahan untuk pertanian Lahan basah dan Lahan Kering. Sedangkan di wilayah lainnya sepanjang Koridor Lahat-Muara Enim dikembangkan sektor pertambangan, yaitu penambangan batubara.

Adapun untuk mendukung pengembangan wilayah, Sistem Pusat kegiatan Perkotaan telah diarahkan baik dalam RTRWN maupun RTRWP, yaitu kota Lahat fungsi layanannya sebagai PKW. Adapun pusat-pusat lain di dalam wilayah kabupaten yang wewenang penentuannya ada pada pemerintah daerah kabupaten, yaitu:

1. Pusat Kegiatan Lokal promosi (PKLP, yaitu Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) yang akan dipromosikan untuk kemudian hari ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal.
2. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) yang memiliki skala pelayanan kegiatan setingkat kecamatan atau beberapa desa.

3. Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) yang pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa.

Dengan ketentuan tersebut, sistem pusat kegiatan yang ada di Kabupaten Lahat meliputi:

1. Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yaitu kawasan perkotaan Lahat di Kecamatan Lahat.
2. Pusat Kegiatan Lokal (PKLp), terdiri atas:
 - a. Kawasan Perkotaan Bunga Mas di Kecamatan Kikim Timur.
 - b. Kawasan Perkotaan Jarai di Kecamatan Jarai.
 - c. Kawasan Perkotaan Merapi di Kecamatan Merapi Barat.
 - d. Kawasan Perkotaan Kota Agung di Kecamatan Kota Agung.
 - e. Kawasan Perkotaan Pajar Bulan di Kecamatan Tanjung Sakti Pumi.
3. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK), meliputi: Kawasan Perkotaan Pagar Jati Kecamatan Kikim Selatan. Kawasan Perkotaan Simpang Tigo Pomo Kecamatan Tanjung Sakti Pumu. Kawasan Perkotaan Peranggai Kecamatan Merapi Selatan. Kawasan Perkotaan Tanjung Tebat Kecamatan Tanjung Tebat.
4. Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL), meliputi: Kecamatan Gumay Talang. Kecamatan Kikim Barat. Kecamatan Kikim Tengah. Kecamatan Pajar Bulan. Kecamatan Pseksu. Kecamatan Pagar Gunung. Kecamatan Mulak Ulu. Kecamatan Merapi Timur. Kecamatan Pulau Pinang. Kecamatan Gumay Ulu. Kecamatan Muara Payang. Kecamatan Sukamerindu.



Untuk mendukung pengembangan pusat-pusat kegiatan dalam sistem perkotaan di Kabupaten Lahat untuk mewujudkan struktur ruang wilayah kabupaten yang optimal

Tabel 2.1

Rencana Pengembangan Jaringan Jalan Kabupaten Lahat Tahun 2032

No	Ruas Jalan	Keterangan (Rencana Pengembangan)
A Jalan Arteri Primer (Jalan Nasional) <i>Mengacu pada Kepmen 630 Tahun 2009</i>		
1.	Ruas batas kabupaten – Lebuai Bandung	jaringan jalan arteri primer
2.	Ruas Lebuai Bandung - Merapi	jaringan jalan arteri primer
3.	Ruas Merapi – Lahat	jaringan jalan arteri primer
4.	Ruas Lahat – Sukarame	jaringan jalan arteri primer
5.	Ruas Sukarame – Bungamas	jaringan jalan arteri primer
6.	Ruas Bungamas – Tanjung Aur	jaringan jalan arteri primer
7.	Ruas Tanjung Aur – Saung Naga	jaringan jalan arteri primer
8.	Ruas Saung Naga – batas kabupaten	jaringan jalan arteri primer
B Jalan Kolektor Primer (Jalan Provinsi) <i>Mengacu pada RTRW Prov Sumsel 2009 – 2029</i>		
1.	Ruas Lahat – Kedaton	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
2.	Ruas Kedaton – Karang Agung	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
3.	Ruas Karang Agung – Muara Tiga	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
4.	Ruas Kedaton – Air Dingin Lama	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
5.	Ruas Air Dingin Lama – Kota Agung	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
6.	Ruas Air Dingin Lama –	Peningkatan jaringan

No	Ruas Jalan	Keterangan (Rencana Pengembangan)
	perbatasan kabupaten	jalan kolektor primer
7.	Ruas Muara Tiga – Kota Agung	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
8.	Ruas Muara Tiga – perbatasan kabupaten	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
9.	Ruas Lahat – Sukarame	Peningkatan jaringan jalan kolektor primer
C	Jalan Lokal Primer (Jalan Kabupaten) <i>Menghubungkan pusat-pusat kegiatan di Kabupaten Lahat</i>	
1.	Ruas jalan dalam kota Lahat – Kota Lahat	Jaringan lokal primer
2.	Ruas jalan Manggul – Senabing	Jaringan lokal primer
3.	Ruas jalan TL. Mangkurat – Simpang SP III	Jaringan lokal primer
4.	Ruas jalan Banjar Negara – Kerung	Jaringan lokal primer
5.	Ruas jalan Air Lingkar – Talang Perangai	Jaringan lokal primer
6.	Ruas jalan Telatang – Perangai	Jaringan lokal primer
D	Ruas Jalan Khusus Jalur Batubara	
1	Ruas Jalan Desa Tanjung Jambu Kec. Merapi Timur Kab. Lahat – Penukal Abab Kec. Pendopo Talang Akar Kab. Muara Enim	Jaringan lokal primer
E	Ruas Jalan Khusus Jalur Bebas Hambatan	
1.	Ruas Jalan Kota Bumi - Baturaja	Jaringan Bebas Hambatan
2.	Ruas Jalan Baturaja – Muara Enim	Jaringan Bebas Hambatan
3.	Ruas Jalan Muara Enim – Lahat	Jaringan Bebas Hambatan
4.	Ruas Jalan Lahat – Lubuk Linggau	Jaringan Bebas Hambatan
5.	Ruas Jalan Lubuk Linggau - Sarolangun	Jaringan Bebas Hambatan

Sumber: Dinas PU, 2009

2.2. Implikasi Kebijakan Terhadap Kawasan Koridor Lahat Muara Enim

Kawasan Koridor Lahat Muara Enim sebagai salah satu kawasan strategis Cepat Tumbuh, berada diantara 2 (dua) Pusat Kegiatan Wilayah (PKW). Dalam UU No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), mengarahkan Lahat sebagai PKW dengan status (II/B) yaitu Mendorong Pengembangan Kota-Kota Sentra Produksi Yang Berbasis Otonomi Daerah. Sedangkan Muara Enim dengan status (I/C/1) yaitu Pengembangan/Peningkatan fungsi kota. Oleh karena itu perencanaan penataan ruang kawasan koridor Lahat Muara Enim harus terwujud secara sinergis dengan keberadaan PKW tersebut.

Implikasi dari kebijakan tersebut, kawasan perencanaan perlu memberikan ruang bagi terwujudnya arah pembangunan Nasional dan Pulau Sumatera dengan mempertimbangkan arahan pada kegiatan:

- perlindungan terhadap kawasan pertanian, kawasan rawan longsor, jaringan jalan arteri primer lintas tengah,
- pencegahan terhadap perkembangan fisik kota yang menjalar (*urban sprawl*)

Kebijakan Provinsi mengarahkan pengembangan infrastruktur diantaranya adalah pemantapan jaringan jalan arteri primer Lahat-Muara Enim, pemanfaatan sungai Lematang sebagai sarana perangutan, peningkatan Jalan Kereta Api dan pembangunan jalan bebas hambatan. Implikasi dari arahan kebijakan tersebut terhadap kawasan koridor Lahat Muara Enim, diantaranya :

- tata ruang kawasan koridor Lahat Muara Enim sepanjang jaringan jalan arteri primer harus dapat memberikan dukungan terhadap fungsi jaringan jalan arteri primer tersebut sesuai dengan kriteria dan standar pelayanannya.



- penyiapan jalur untuk pembangunan ruas jalan akses menuju jalan bebas hambatan
- dukungan terhadap jalur jalan wisata agro, melalui penataan tempat peristirahatan (*rest area*), jalur hijau dan meminimalkan penutupan akses pandangan terhadap Gunung tatanggo dan penggal-penggal sungai Lematang.
- penyiapan lokasi terminal angkutan umum yang memiliki akses yang baik terhadap jalan arteri primer maupun akses jalan bebas hambatan.
- mengamankan fungsi jaringan jalan kereta api dari berbagai gangguan baik kebebasan samping dari berbagai bangunan maupun kegiatan lalu lintas lainnya dengan meminimalkan perlintasan sebidang.
- tata ruang di hulu maupun di sepanjang sungai Lematang harus dapat menjamin pelestarian aliran sungai yang lebih mantab.

Adapun implikasi dari kebijakan kabupaten Lahat terutama terkait dengan pola ruang yang mengalokasikan kawasan pertambangan batubara di sekitar koridor Lahat-Muara Enim, akan membangkitkan kegiatan pergudangan, penampungan batubara, perangkutan dan kegiatan jasa lainnya yang menimbulkan daya tarik perkembangan permukiman perkotaan di kawasan koridor Lahat-Muara Enim.

Dalam perkembangannya, pembangunan di kawasan dihadapkan pada beberapa permasalahan, antara lain ;

- terganggunya sistem transportasi regional oleh perkembangan permukiman dan kegiatan perangkutan batubara,

- menjamurnya sektor kegiatan dari dampak kegiatan penambangan batubara yang sulit dialokasikan secara khusus,
- menurunnya kualitas lingkungan,
- masalah tertib bangunan,
- dan lain-lain yang semuanya berujung pada kebutuhan penataan berbagai elemen dalam satu wadah (ruang).

2.3. Perumusan Tujuan RDTR Kawasan Koridor Lahat Muara Enim

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Koridor Lahat Muara Enim dijabarkan dari turunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi maupun kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan sesuai dengan amanat UU No. 26 Tahun 2007 dan PP No. 15 tahun 2010, serta Peraturan Menteri PU Nomor 20 tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan ini adalah rencana terperinci yang di susun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan di kawasan, serta dalam rangka operasional pemanfaatan lahan.

Adanya pertimbangan penetapan kawasan sebagai kawasan cepat tumbuh berdasarkan keberadaan kegiatan ekonomi dengan komoditi yang memiliki nilai strategis nasional yaitu kegiatan perkebunan dan penambangan batubara, serta adanya jaringan jalan arteri primer yang berfungsi sebagai sarana pengangkutan barang bagi wilayah Sumatera Selatan dan Provinsi sekitarnya. Oleh karena itu penyusunan RDTR ini memiliki posisi yang penting dalam perkembangan kegiatan ekonomi regional dimasa mendatang.

Dinamika pertumbuhan dan pembangunan kawasan seiring dengan berbagai fungsi, peran dan kedudukan yang diemban baik skala nasional maupun regional memerlukan pengaturan ruang secara detail. Kawasan Koridor Lahat Muara Enim berdasarkan kebijakan serta posisi geografis, dukungan terhadap fungsional kawasan yang perlu ditegaskan adalah penataan ruang yang diarahkan sebagai berikut:

- ❖ pendukung kegiatan transportasi regional, dan pelestarian sungai Lematang
- ❖ pendukung kegiatan pertambangan, perkebunan, pertanian lahan kering, dan pariwisata agro
- ❖ pendukung kegiatan permukiman perkotaan dan perdesaan dengan fasilitas perkantoran pemerintahan setingkat kecamatan dan desa serta perkantoran untuk kepentingan pertahanan dan keamanan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, pendidikan, perdagangan dan jasa, industry kecil rumah tangga, ruang terbuka hijau, perumahan dan fasilitas lingkungan permukiman lainnya.

Untuk mewadahi seluruh elemen dukungan fungsional kawasan membutuhkan penataan ruang yang sistematis, sinergis dan efektif.

Penyusunan RDTR Kawasan koridor Muara Enim selain berfungsi untuk mewadahi kepentingan regional dalam mendukung kedudukan kawasan sebagai kawasan penghubung PKW Lahat dan PKW Muara Enim juga sebagai salah satu bagian dari kawasan strategis Provinsi Sumatera Selatan dan dalam rangka mewujudkan kepentingan wilayahnya sendiri dan wilayah yang lebih luas.

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Koridor Lahat Muara Enim menetapkan blok-blok peruntukan pada kawasan fungsional perkotaan dan perdesaan, sebagai bentuk kegiatan dalam wujud



ruang, dengan memperhatikan keterkaitan antar kegiatan fungsional, agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut. Rencana Detail tata Ruang Kawasan Koridor Lahat Muara Enim digambarkan pada Peta rencana yang disiapkan melalui interpretasi photo udara pada skala 1 : 5000.

2.4. FUNGSI DAN MANFAAT RDTR DAN PERATURAN

ZONASI KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM

RDTR berikut Peraturan Zonasi berfungsi sebagai:

- a. Kendali mutu pemanfaatan ruang kawasan koridor Lahat Muara Enim berdasarkan RTRW Provinsi dan Kabupaten
- b. Acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diamanatkan secara makro dalam RTRW tersebut;
- c. Acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan;
- d. Acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang
- e. Acuan dalam tindak lanjut apabila diperlukan penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan dan rencana yang lebih rinci lainnya.

RDTR berikut Peraturan Zonasi bermanfaat sebagai:

- a. Penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi maupun lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu;
- b. Alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik

kabupaten/kota baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat;

- c. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian-bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten/kota secara keseluruhan; dan
- d. Ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program penanganan dan pengembangan kawasan dan lingkungan, seperti RTBL atau rencana lain yang sejenis.

❖ Kawasan rawan bencana longsor, terutama pada penggal persimpangan jalan arteri primer dengan jalan kereta Api dan atau perlintasan Kereta Api.

❖ Kawasan yang terdapat Titik-titik persimpangan jalan angkutan batubara yang memotong jalan arteri primer. Terhadap titik-titik persimpangan tersebut perlu dilakukan perencanaan DED persimpangan jalan agar tidak membahayakan lalu-lintas umum.

2.6. Prioritas Penataan Unsur Kawasan

Sesuai dengan kebijakan makro kawasan dan permasalahan penataan fungsional kawasan maka dapat diidentifikasi beberapa unsur yang diprioritaskan penataannya antara lain :

- ❖ Sempadan sungai Lematang
- ❖ Sempadan jalan arteri primer dan rel KA
- ❖ Tempat parkir/ pangkalan truck pengangkut batubara
- ❖ Tempat pemberhentian perjalanan wisata, *shelter* maupun *rest area*, dan persimpangan jalan.
- ❖ Penataan Intensitas ruang untuk bangunan dan lingkungan pusat-pusat kegiatan permukiman perkotaan, jasa dan perdagangan
- ❖ Fasilitas umum dan Perumahan yang berada di tepi jalan arteri primer
- ❖ Ruang Terbuka Hijau/ RTH
- ❖ Jalan akses penghubung kearah rencana jalan bebas hambatan



BAB 3

POTENSI DAN MASALAH

Berdasarkan kajian terhadap kebijakan penataan ruang terkait Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim, serta gambaran umum, maka dapat diidentifikasi berbagai isu strategis terkait peran, permasalahan, dan potensi pengembangan kawasan Koridor Lahat – Muara Enim. Perumusan potensi dan masalah ini merupakan hasil analisis dari pengamatan di lapangan maupun berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan untuk menjadi dasar pertimbangan bagi pengembangan ruang kawasan Koridor Lahat – Muara Enim.

3.1. Identifikasi Potensi di Wilayah Perencanaan

Kemampuan tumbuh dan berkembangnya kawasan Koridor Lahat – Muara Enim akan sangat tergantung kepada perkembangan atau pertumbuhan dari wilayah pelayanan atau pengaruh wilayah sekitarnya, sesuai dengan potensi dan permasalahan yang ada di wilayah sekitar. Pemanfaatan ruang yang diwujudkan sangat terkait dengan kebijakan pengembangan perkebunan dan pertambangan migas di wilayah tersebut

Kondisi pemanfaatan ruang pada saat ini relatif belum dimanfaatkan untuk kegiatan kawasan Koridor Lahat – Muara Enim secara optimal. Pertumbuhan dan perkembangannya dapat dikatakan terjadi secara alami sehingga cenderung tidak terarah dan tidak terencana.

Kemampuan tumbuh dan berkembangnya kawasan Koridor Lahat – Muara Enim akan tergantung pada perkembangan atau pertumbuhan kegiatan wilayah atau pengaruh wilayah sekitarnya, termasuk potensi dan permasalahan yang ada di

wilayah sekitar. Pemanfaatan ruangnya sangat terkait dengan kebijaksanaan pengembangan perkebunan dan pertambangan migas di wilayah tersebut.

Kondisi pemanfaatan ruang pada saat ini belum dimanfaatkan secara optimal. Pertumbuhan dan perkembangannya dapat dikatakan terjadi secara alami sehingga cenderung tidak terarah dan tidak terencana.

1. Potensi Pengembangan Pada Aspek Pemanfaatan Ruang

Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim masih didominasi penggunaannya untuk kegiatan perkebunan /pertanian. Sebagian kecil dikembangkan untuk kegiatan permukiman dengan berbagai fasilitas pelayanan tingkat desa dan kecamatan. Kawasan perkebunan tersebut merupakan kawasan yang banyak dimanfaatkan untuk menopang kegiatan ekonomi warga desa-desa setempat serta berfungsi sebagai resapan air.

Selain kegiatan pertanian, terdapat pemanfaatan ruang kawasan untuk mendukung kegiatan pertambangan khususnya batu bara. Pemanfaatan untuk mendukung kegiatan pertambangan berupa pemanfaatan untuk pembangunan jalan akses pengangkutan batu bara dari lokasi pertambangan ke jalan arteri primer dan pangkalan mobil angkutan batu bara.

Dari aspek pemanfaatan ruang menunjukkan adanya daya tarik lokasi untuk kegiatan industry, jasa dan perdagangan.

2. Potensi Pengembangan Pada Aspek Ekonomi

Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim didominasi kegiatan pertanian baik pertanian lahan basah maupun perkebunan dan jasa . Kondisi ini akan memberikan dampak positif

bagi aspek perekonomian di kawasan, khususnya dan Kabupaten Lahat pada umumnya.

Selain memiliki potensi pertanian di kawasan Koridor Lahat – Muara Enim juga memiliki potensi untuk jasa penampungan hasil tambang batu bara yang ada di wilayah belakangnya.

Dengan keberadaan kegiatan perkebunan dan tambang maka di kawasan Koridor Lahat – Muara Enim juga potensial terjadi penambahan jumlah migrasi penduduk. Keberadaan kegiatan ekonomi tersebut akan berpengaruh terhadap pertumbuhan tenaga kerja pendatang. Banyaknya perkembangan jumlah karyawan/ buruh pada akhirnya mendorong penduduk setempat untuk menyediakan dan menyewakan rumah-rumah- rumah kontrakan yang diperuntukkan bagi karyawan perkebunan dan pertambangan. Secara ekonomi rumah-rumah kontrakan ini berpotensi sebagai faktor pemacu pertumbuhan ekonomi kearah jasa pelayanan. Dari sector basis ekstraktif perkebunan dan pertambangan selanjutnya memberikan dapak potensial terhadap perkembangan sector jasa.

Juga keberadaan jalan arteri primer yang menghubungkan antar propinsi, menimbulkan usaha dalam kegiatan jasa pelayanan rumah makan, tambalan, dan perdagangan produk olahan hasil pertanian buah-buahan maupun kerajinan makanan lainnya pada ruas-ruas koridor ruang yang strategis sebagai 'rest area'.



Kegiatan pengkalan truck banyak terdapat di sepanjang koridor Lahat Muara Enim. Keberadaannya memrlukan ruang yang relatif luas dan potensial menimbulkan gangguan terhadap kegiatan lalu lintas penumpang dan barang di jalan arteri primer pada kawasan Koridor Lahat Muara Enim.



Bermunculan banyak pangkalan truk dengan penggunaan ruang yang relatif luas, juga pasar kalangan menempati sisi ruang jalan sehingga menganggu kebebasan samping yang berpotensi memperlambat arus lalu lintas.



Kegiatan penambangan batubara salah satu potensi pemicu pertumbuhan ekonomi kawasan. Permasalahan yang ada selain masalah kerusakan lingkungan juga telah menimbulkan persoalan lalu lintas dan gangguan terhadap permukiman.

Kegiatan di kawasan koridor Lahat-Muara Enim menarik adanya warung-warung buah musiman yang dijajakan di sepanjang jalan Arteri Primer Lintas Tengah merupakan peluang bagi pengembangan daya tarik perjalanan wisata. Selain potensial mendukung kegiatan ekonomi pertanian dari wilayah hinterland, juga dapat menimbulkan permasalahan gangguan terhadap arus lalu lintas antar kota





Berbagai potensi kegiatan yang terdapat di sekitar kawasan dapat memberikan peluang peningkatan ekonomi masyarakat, namun kegiatannya saat ini masih terbatas sehingga masih perlu ditata pengembangannya agar memberikan dampak peningkatan daya beli masyarakat dan tidak menimbulkan gangguan terhadap kegiatan lalu lintas disekitarnya.



Sarana pemerintahan di kawasan koridor Lahat – Muara Enim yaitu skala kecamatan sehingga cakupan pelayanan untuk pemerintahan masih terbatas.

3. Potensi Pengembangan Pada Aspek Sarana dan Prasarana Umum

Keberadaan sarana dan prasarana umum yang ada di kawasan Koridor Lahat – Muara Enim masih terbatas pada skala kecamatan, dimana keberadaan dan pelayanannya untuk melayani penduduk kecamatan. Akan tetapi dengan keberadaan kegiatan perkebunan dan pertambangan dimungkinkan penyediaan sarana dan prasarana yang ada akan semakin meningkat terutama pada sarana perdagangan dan jasa.



Di koridor Lahat – Muara Enim terdapat sarana kantor penanggulangan bencana kebakaran yang terletak di Kecamatan Merapi Barat.



Pendidikan adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya dan masyarakat. Sarana pendidikan berupa TK, SD, SLTP dan SLTA yang tersebar di seluruh wilayah



Drainase disepanjang koridor Lahat – Muara Enim masih minim dan sebagian lagi tidak berfungsi dengan baik sehingga sering terjadi genangan air akibat dari limpahan air hujan



	Sebagian besar jaringan jalan di Koridor Lahat – Muara Enim kondisinya cukup baik dengan lapisan aspal.
	Aktifitas penduduk sekitar masih menggunakan air sungai sebagai sumber air untuk mandi dan mencuci, hal ini dikarenakan belum terlayaninya air bersih di sekitar wilayah perencanaan
	Jaringan listrik di wilayah perencanaan sudah seluruhnya terlayani dan terdapat lokasi PLTU.



4. Potensi Pengembangan Pada Aspek Sistem Transportasi

Berikut ini adalah beberapa potensi pengembangan transportasi di kawasan Koridor Lahat – Muara Enim.

- *Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim merupakan kawasan sepanjang jaringan jalan arteri primer Lahat-Muara Enim memiliki aksesibilitas yang tinggi baik internal maupun eksternal karena merupakan jalan yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan wilayah dengan kecamatan yang ada di koridor maupun kabupaten lain;*
- *Dengan adanya kegiatan perkebunan sawit dan penambangan batubara, sistem transportasi di koridor Lahat-Muara Enim semakin potensial berperan menggerakkan arus barang dan penumpang, khusunya arus pengangkutan batu bara. Hal terbukti pada saat terjadi moratorium penghentian angkutan batu bara melalui jalan arteri primer Lahat-Muara Enim, maka praktis sebagian besar kegiatan penambangan tidak berproduksi.*
- *Sistem transportasi yang ada di koridor mencakup system jaringan regional, local dan jalan khusus site batubara.*

3.2. Identifikasi Permasalahan di Wilayah Perencanaan

Dalam perkembangan suatu kawasan selain memiliki potensi juga terdapat permasalahan dalam pengembangan ataupun permasalahan dalam perkembangan suatu kawasan. Adapun

permasalahan yang dihadapi dalam perkembangan Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim adalah sebagai berikut :

1. Permasalahan Pada Aspek Pola Pemanfaatan Ruang

Kondisi pemanfaatan ruang di Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim pada saat ini relatif belum dimanfaatkan untuk kegiatan Kawasan Koridor Jalan Nasional. Pertumbuhan dan perkembangannya dapat dikatakan terjadi secara alami sehingga cenderung tidak terarah dan terencana. Keberadaan lahan wilayah terbangun sangatlah terbatas karena besarnya lahan pertanian dan perkebunan di sekitar kawasan koridor jalan.

2. Permasalahan Pada Aspek Sosial Ekonomi Dan Budaya

Dengan adanya aktivitas perkebunan dan pertambangan batu bara di sekitar Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim memungkinkan adanya migrasi dari para pekerja perkebunan dan pertambangan yang makin meningkat. Hal ini harus dapat diantisipasi dalam penyediaan ruang dan pengaruh budaya masyarakat akibat adanya para pendatang di Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim. Dengan keberadaan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan adanya pendatang ke Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim memungkinkan mempengaruhi perekonomian masyarakat dimana harga bahan baku biasa meningkat dan kesempatan kerja bagi masyarakat pun biasa berkurang dikarenakan tingkat pengetahuan dan pendidikan masyarakat di bidang perkebunan dan pertambangan.

3. Permasalahan Pada Aspek Sarana dan Prasarana Umum

Keberadaan Sarana dan prasarana yang ada saat ini masih hanya bersifat pemenuhan kebutuhan skala kecamatan, dengan adanya pertumbuhan penduduk dan kegiatan masyarakat keberadaan sarana dan prasarana masih sangat minim hal tersebut yang merupakan kendala yang harus dihadapi oleh pemerintah daerah dalam pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana.

Berikut ini adalah permasalahan lain di Kecamatan Semende Darat Laut terkait dengan sarana umum dan sosial :

- Fasilitas sosial dan fasilitas umum di Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim yang belum berfungsi secara optimal;
- Tidak adanya ruas jalan yang belum dapat mengakses ke daerah-daerah permukiman;
- Masih belum memadainya pemenuhan air bersih untuk keperluan penduduk, baik sistem perpipaan (PDAM) maupun sumber air setempat;
- Buruknya sistem pengelolaan sampah di Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim, baik dalam hal pengangkutan, kondisi peralatan yang buruk serta pengelolaannya.



Tabel 3.1 Potensi dan Permasalahan Kawasan Koridor Jalan Lahat – Muara Enim

Kode Blok	Penggunaan Lahan	Potensi	Masalah	Ket
MB 1.A	<ul style="list-style-type: none">• Hutan• Kebun• Sarana Pendidikan• Sarana Peribadatan• Pemerintahan• Permukiman• Perdagangan dan Jasa• Industri• Pool Truk• Penggilingan Batu• TPU	<ul style="list-style-type: none">• Adanya sumber daya alam• Adanya fasilitas umum• Permukiman yang sudah berkembang• Adanya perdagangan dan jasa, meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar.• Terlayani listrik	<ul style="list-style-type: none">• Adanya hambatan pergerakan akibat rest area truk• Pencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir dan tambang batu bara• Adanya alih fungsi lahan• Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis serta mengarah ke sungai.	
MB 1.B	<ul style="list-style-type: none">• Hutan• Kebun• Sarana Pendidikan• Sarana Peribadatan• Permukiman• Perdagangan dan Jasa• Industri• Pertanian	<ul style="list-style-type: none">• Adanya perdagangan dan jasa• Terdapat SDA yang luas• Adanya fasilitas umum• Permukiman yang sudah berkembang• Terlayani listrik	<ul style="list-style-type: none">• Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis	
MB 1.C	<ul style="list-style-type: none">• Hutan• Kebun• Permukiman• Industri	<ul style="list-style-type: none">• Terdapat SDA yang luas• Adanya kawasan industri• Permukiman yang sudah berkembang dengan kepadatan rendah• Adanya stasiun Suka Cinta	<ul style="list-style-type: none">• Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis• Tidak terdapat fasilitas pelayanan umum	
MB 1.D	<ul style="list-style-type: none">• Hutan• Kebun• Permukiman• Industri	<ul style="list-style-type: none">• Terdapat SDA yang luas• Adanya kawasan industri• Permukiman yang sudah berkembang dengan kepadatan rendah	<ul style="list-style-type: none">• Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis• Pencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir.• Sampah yang menumpuk dipinggir jalan	
MB 1.E	<ul style="list-style-type: none">• Hutan• Perkebunan• Permukiman• Sarana Pendidikan• Industri	<ul style="list-style-type: none">• Terdapat SDA yang luas• Adanya kawasan industry• Permukiman yang sudah berkembang dengan kepadatan rendah	<ul style="list-style-type: none">• Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis• Pencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir.• Merupakan Kawasan Padat Penduduk	



Kode Blok	Penggunaan Lahan	Potensi	Masalah	Ket
MB 2.A	<ul style="list-style-type: none">HutanPermukimanGalian Pasir dan Batu kaliPerdagangan dan JasaSarana PendidikanSarana PeribadatanIndustriPerkebunanTPUSemak Belukar	<ul style="list-style-type: none">Kawasan dryport tambang di sepanjang koridorAdanya fasilitas pendidikan dan peribadatanKawasan industriMasih luasnya SDAKawasan perdagangan dan jasaSPBEDilewati jalur Kereta Api	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadisPencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir.Aktivitas tambang yang tinggi mengakibatkan volume kendaraan tinggiMerupakan Kawasan Padat PendudukKurangnya saluran drainase mengakibatkan timbulnya genangan air	
MB 2.B	<ul style="list-style-type: none">Galian PasirHutanPermukimanSarana PendidikanPerdagangan dan JasaTambang Batu BaraPerkebunanIndustriPool Truk	<ul style="list-style-type: none">Kawasan dryport tambang di sepanjang koridorAdanya fasilitas pendidikan dan peribadatanKawasan industriMasih luasnya SDAKawasan perdagangan dan jasaSPBE	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadisPencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir dan batubara.Aktivitas tambang yang tinggi mengakibatkan volume kendaraan tinggiMerupakan Kawasan Padat PendudukKurangnya saluran drainase mengakibatkan timbulnya genangan airKawasan bencana longsor	
MB 2.C	<ul style="list-style-type: none">HutanPerkebunanPermukimanLahan KosongSarana PendidikanKebunSarana KesehatanPerdagangan Dan JasaPemerintahanPerkantoran	<ul style="list-style-type: none">Adanya fasilitas pelayanan umumKawasan industriMasih luasnya SDAKawasan perdagangan dan jasaAdanya puskesmas rawat inapKawasan perkotaanKawasan Pemerintahan	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadisPencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasirMerupakan Kawasan Padat PendudukKurangnya saluran drainase mengakibatkan timbulnya genangan air	
MT 1.A	<ul style="list-style-type: none">PermukimanSarana PendidikanLahan KosongPerkebunanPLTUPool Truk	<ul style="list-style-type: none">Masih luasnya SDAPLTU	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis dan mengarah ke sungaiPencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir di sempadan sungaiAdanya bangunan di sempadan jalan maupun rel kereta api	
MT 1.B	<ul style="list-style-type: none">Sarana PendidikanSarana KesehatanSempadan rel dan jalanPermukimanPerkebunan	<ul style="list-style-type: none">Adanya fasilitas pelayanan umumKawasan industriMasih luasnya SDA	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis	



Kode Blok	Penggunaan Lahan	Potensi	Masalah	Ket
MT 1.C	<ul style="list-style-type: none">HutanIndustryPerkebunanLahan KosongPermukiman	<ul style="list-style-type: none">Masih luasnya SDAKawasan Pertanian	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadis dan mengarah ke sungaiPencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian pasir di sempadan sungaiAdanya bangunan di sempadan jalan maupun rel kereta api	
MT 1.D	<ul style="list-style-type: none">Perdagangan dan JasaSarana PendidikanSarana PeribadatanGalian Batu KaliPermukiman	<ul style="list-style-type: none">Masih luasnya SDAKawasan Pendidikan	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadicPencemaran lingkungan akibat eksplorasi galian batuKawasan bencana longsor	
MT 2.A	<ul style="list-style-type: none">HutanIndustryPerkebunanSarana Pendidikanpermukiman	<ul style="list-style-type: none">Perkebunan karetPenghasil batakoMasih luasnya SDA	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadicAdanya industry di kawasan permukiman	
MT 2.B	<ul style="list-style-type: none">HutanIndustryPerkebunanSarana PendidikanPermukiman	<ul style="list-style-type: none">Perkebunan karetMasih luasnya SDA	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadicAdanya perumahan di kawasan sempadan sungai	
MT 2.C	<ul style="list-style-type: none">HutanIndustryPerkebunanSarana PendidikanPermukimanPerkantoran	<ul style="list-style-type: none">Perkebunan KopiAdanya Stasiun TVRIKawasan perkantoran	<ul style="list-style-type: none">Perkembangan permukiman terbentuk secara linier dan sporadicKawasan potensi bencana longsor	



BAB 4

RENCANA DETAIL TATA RUANG

4.1 Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang wilayah merupakan kerangka tata ruang wilayah yang tersusun atas konstelasi pusat-pusat kegiatan yang berhierarki satu sama lain dihubungkan oleh sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten terutama jaringan transportasi.

A. Rencana Sistem Perkotaan

Sistem Pusat kegiatan Perkotaan telah diarahkan baik dalam RTRWN maupun RTRWP, yaitu kota Lahat fungsi layanannya sebagai PKW. Adapun pusat-pusat lain di dalam wilayah kabupaten yang wewenang penentuannya ada pada pemerintah daerah kabupaten, yaitu:

- a. Pusat Kegiatan Lokal promosi (PKLP, yaitu Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) yang akan dipromosikan untuk kemudian hari ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal.
- b. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) yang memiliki skala pelayanan kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa.
- c. Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) yang pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa.

Dengan ketentuan tersebut, sistem pusat kegiatan yang ada di Koridor Lahat – Muara Enim meliputi:

- 1 Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yaitu kawasan perkotaan Lahat di Kecamatan Lahat dan kawasan perkotaan Muara Enim di Kota Muara Enim.

- 2 Pusat Kegiatan Lokal promosi (PKLP) meliputi kawasan perkotaan Merapi yaitu di Kecamatan Merapi Barat;
- 3 Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL), meliputi Kecamatan Merapi Timur.

- Pusat produksi pengolahan;
- Pusat pelayanan sosial (kesehatan, pendidikan dan lain-lain).

C. Rencana Jaringan Jalan

Pengembangan jaringan jalan di wilayah Koridor Lahat - Muara Enim dititik beratkan pada peningkatan aksesibilitas wilayah. Rencana pengembangan jaringan jalan diarahkan terutama untuk meningkatkan aksesibilitas pada Koridor Lahat - Muara Enim.

Dilihat dari fungsinya, jaringan jalan di Koridor Lahat - Muara Enim terdiri dari jaringan arteri primer, kolektor primer, dan lokal primer. Untuk mengantisipasi perkembangan mendatang, rencana pengembangan sistem jaringan jalan di Koridor Lahat - Muara Enim sebagai berikut :

1. Pengembangan sistem arteri primer direncanakan untuk pergerakan regional, yaitu : Jaringan jalan yang menghubungkan antara Muara Enim – Lahat;
2. Pengembangan jaringan jalan kolektor primer untuk melayani pergerakan antara PKW dengan PKL.
3. Pengembangan jaringan jalan lokal primer direncanakan untuk ruas jalan yang menghubungkan antar ibukota kecamatan, guna membuka keterisolasian daerah terpencil dan mendukung kegiatan ekonomi.

B. Rencana Fungsi Kota-Kota

Penetapan fungsi suatu kota didasari oleh alasan pertimbangan tertentu dimana keberadaan kota tersebut sangat dibutuhkan untuk mendukung pengembangan kawasan sekitar dan pengembangan wilayah secara umum. Pertimbangan penetapan fungsi kota antara lain:

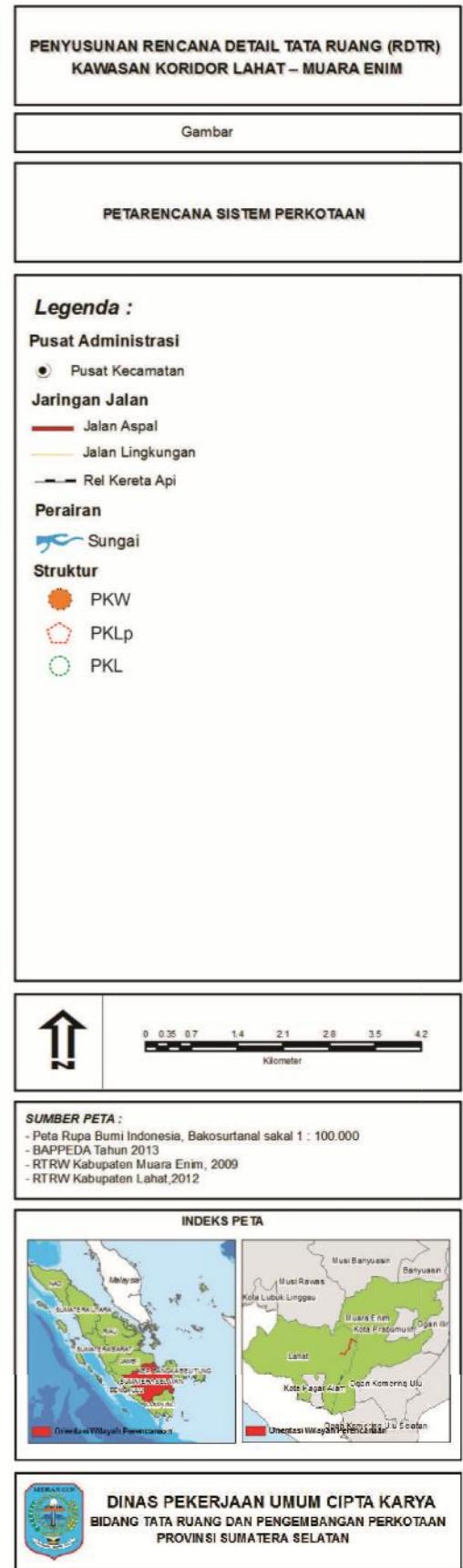
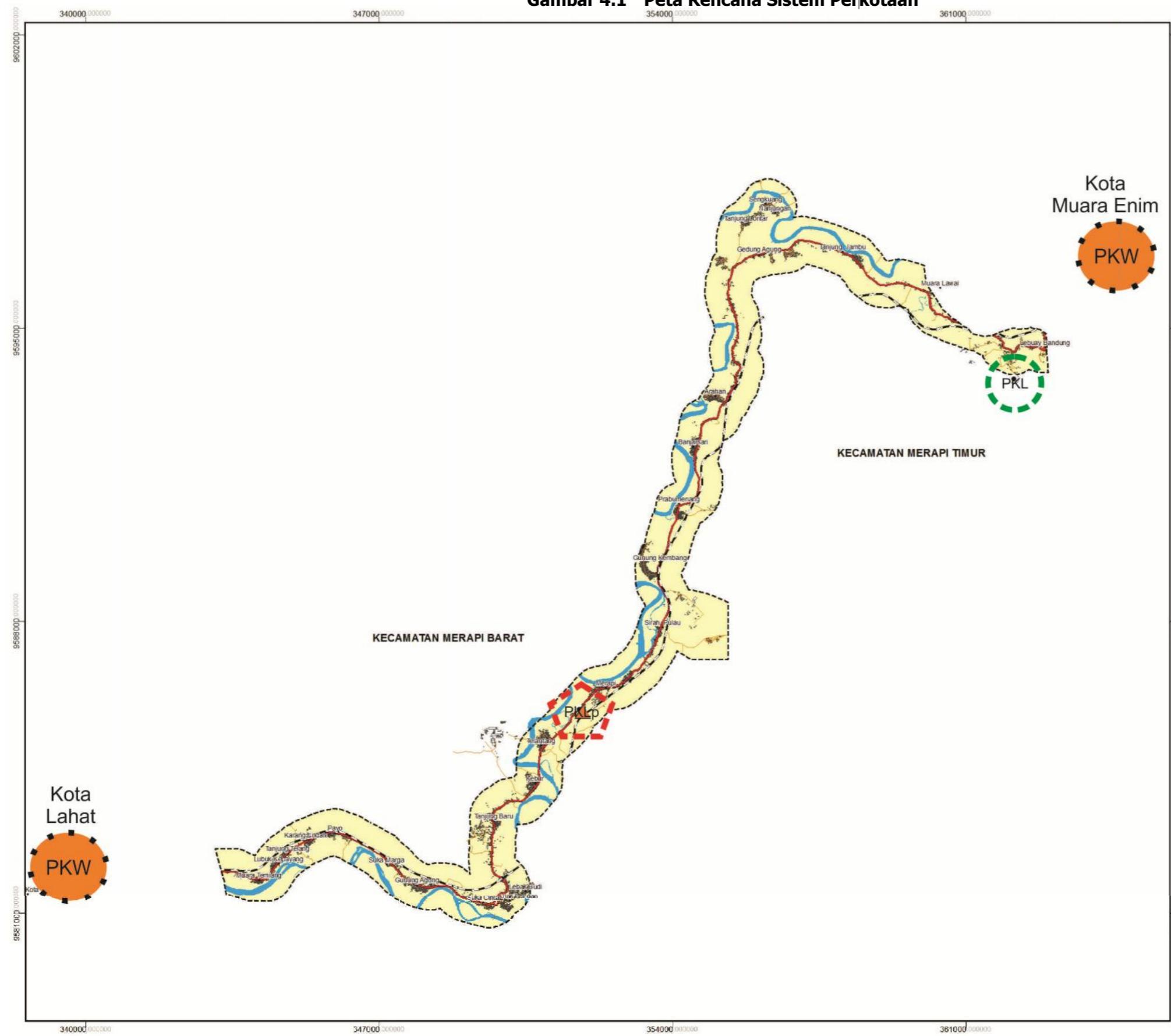
1. Fungsi kota yang didasarkan pada kedudukan dan lokasinya dimana berada pada kawasan strategis, dan kawasan tertentu seperti kawasan perbatasan, dan kawasan tumbuh cepat, sehingga kota tersebut perlu berfungsi sebagai pusat kegiatan produksi (kegiatan industri, agroindustri, pertambangan dll) dan pusat perhubungan guna mendukung usaha pemasaran.
2. Kota yang berfungsi pusat pelayanan sosial ekonomi bagi desa-desa di kawasan belakangnya yang memiliki karakteristik relatif terpencil dan terbelakang atau merupakan pengembangan kawasan ekonomi baru. Fungsi kota tersebut sebagai pusat pengumpul dan distribusi.

Sesuai dengan fungsinya dalam lingkup wilayah kabupaten, maka pengembangan kota akan diarahkan sebagai pusat-pusat pelayanan sebagai berikut :

- Pusat pengembangan kecamatan;
- Pusat pemerintahan kecamatan;
- Pusat perdagangan jasa dan pemasaran;
- Pusat perhubungan dan komunikasi;



Gambar 4.1 Peta Rencana Sistem Perkotaan





4.2 Rencana Pola Ruang

Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya. Dalam hal ini Kawasan Koridor Lahat – Muara Enim terbagi dalam 2 bentuk pola ruang, yaitu zona kawasan lindung dan zona kawasan budidaya.

4.2.1 Penetapan Zona Lindung

Penetapan zona lindung di Koridor Lahat – Muara Enim yang direkomendasikan merupakan distribusi zona lindung yang terbentuk dalam blok-blok kawasan di Koridor Lahat – Muara Enim. Penetapan kawasan zona lindung di Koridor Lahat – Muara Enim bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang berdasarkan daya dukung dan daya tampung.

1. Sempadan Sungai (PS-2)

Sempadan sungai (terutama di daerah bantaran banjir) merupakan daerah ekologi dan sekaligus hidrolis sungai yang sangat penting. Sempadan sungai tidak dapat dipisahkan dengan badan sungainya (alur sungai) karena secara hidrolis dan ekologis merupakan satu kesatuan. Secara hidrolis sempadan sungai merupakan daerah bantaran banjir yang berfungsi memberikan kemungkinan luapan air banjir ke samping kanan kiri sungai, sehingga kecepatan air ke hilir dapat dikurangi, energi air dapat diredam di sepanjang sungai serta erosi tebing dan erosi dasar sungai dapat dikurangi secara simultan. Disamping itu, sempadan sungai merupakan daerah tata air sungai yang didalamnya terdapat mekanisme inflow ke sungai dan outflow ke air tanah.

Rencana kawasan perlindungan setempat untuk kawasan sempadan sungai 20 (dua puluh) tahun mendatang meliputi:

1. Peningkatan pengawasan terhadap penggunaan lahan di sekitar kawasan sempadan sungai khususnya penggalian pasir di tepi sungai;

2. Pembatasan pemanfaatan lahan di sempadan sungai;

3. Perlindungan dan penguatan dinding pembatas sungai;



4. Penghijauan sempadan sungai serta memfungsikannya sebagai kawasan resapan air;
5. Penertiban sempadan sungai yang telah terbangun; dan
6. Pengembangan nilai tambah kawasan lindung menjadi fasilitas penunjang wisata dengan tidak mengganggu fungsi utamanya sebagai kawasan lindung.

2. Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Ruang Terbuka Hijau (RTH) menurut UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Ruang Terbuka Hijau terdiri dari :

1. RTH Publik
2. RTH Privat

• RTH Publik

RTH publik adalah RTH yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. RTH publik direncanakan kedepannya memiliki luas 819,35 Ha atau minimal 20% dari total luas wilayah pengembangan Koridor Lahat – Muara Enim. RTH publik terdiri dari :

1) RTH Taman (RTH-1)

Dapat dimanfaatkan penduduk untuk melakukan berbagai kegiatan sosial. Taman skala kelurahan/desa ini dapat berbentuk sebagai RTH (lapangan hijau), yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi, taman bermain (anak/balita), taman bunga, taman khusus (lansia), fasilitas olahraga terbatas, dan kompleks olah raga dengan minimal RTH 30%.



RTH lapangan olahraga di wilayah perencanaan berupa lapangan sepak bola dan volley. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau publik di Koridor Lahat – Muara Enim untuk 20 (dua puluh) tahun mendatang adalah sebagai berikut:

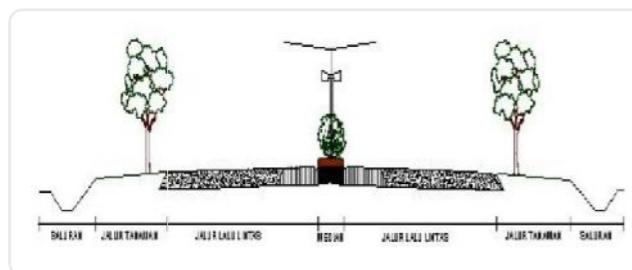
- a. Mempertahankan luasan dan kualitas RTH eksisting;
- b. Mengembalikan fungsi kawasan-kawasan RTH yang telah berubah fungsi;
- c. Merehabilitasi RTH yang telah mengalami penurunan fungsi;
- d. Memanfaatkan lahan milik pemerintah yang tidak dimanfaatkan untuk dijadikan RTH publik;



- e. Memantau penutupan vegetasi dan kondisi kawasan DAS agar lahan tidak mengalami penurunan;
- f. Menyediakan alun-alun kota;
- g. Pengadaan lahan untuk ruang terbuka hijau;
- h. Mengembangkan taman-taman vertikal di kawasan padat penduduk.

2) RTH Jalur Hijau (RTH-2)

RTH pulau jalan dan median jalan selain berfungsi sebagai RTH,



juga dapat dimanfaatkan untuk fungsi lain seperti sebagai pembentuk arsitektur kota. Jalur tanaman tepi jalan atau pulau jalan selain sebagai wilayah konservasi air, juga dapat dimanfaatkan untuk estetika kota. Sedangkan median jalan dapat dimanfaatkan sebagai penahan debu dan estetika kota. RTH pulau jalan dan median jalan dapat disediakan dengan penempatan tanaman antara 20–30% dari ruang milik jalan (rumija) sesuai dengan kelas jalan. Rencana pengembangan RTH pulau jalan dan median jalan tersebar di seluruh wilayah.

3) RTH Taman Pemakaman (RTH-3)

Penyediaan ruang terbuka hijau pada areal pemakaman disamping memiliki fungsi



utama sebagai tempat penguburan jenazah juga memiliki fungsi ekologis yaitu 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. RTH taman pemakaman tersebar di seluruh wilayah. Ruang terbuka hijau pemakaman termasuk pemakaman tanpa perkerasan minimal 70% dari total area pemakaman dengan tingkat liputan vegetasi 80% dari luas ruang hijaunya.

• RTH Privat

RTH privat adalah RTH milik institusi tertentu atau orang perseorangan yang pemanfaatannya untuk kalangan terbatas antara lain berupa kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan. RTH privat minimal seluas kurang lebih 409,68 Ha atau 10% dari luas wilayah dikembangkan melalui RTH pekarangan rumah tinggal dan halaman perkantoran, pertokoan, tempat usaha dan taman di atap bangunan.

Kriteria vegetasi untuk RTH pekarangan adalah sebagai berikut:

- a. Memiliki nilai estetika yang menonjol;
- b. Sistem perakaran masuk kedalam tanah, tidak merusak konstruksi dan bangunan;
- c. Tidak beracun, tidak berduri, dahan tidak mudah patah, perakaran tidak mengganggu pondasi;
- d. Ketinggian tanaman bervariasi, warna hijau dengan variasi warna lain seimbang;
- e. Jenis tanaman tahunan atau musiman;
- f. Tahan terhadap hama penyakit tanaman;
- g. Mampu menyerap cemaran udara; dan

- h. Sedapat mungkin merupakan tanaman yang mengundang kehadiran burung.

Kriteria vegetasi untuk RTH taman atap bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Tanaman tidak berakar dalam sehingga mampu tumbuh baik dalam pot atau bak tanaman;
- b. Relatif tahan terhadap kekurangan air;
- c. Perakaran dan pertumbuhan batang yang tidak mengganggu struktur bangunan;
- d. Tahan dan tumbuh baik pada temperatur lingkungan yang tinggi; dan
- e. Mudah dalam pemeliharaan.

Gambar 4.1 Contoh RTH Privat



3. Kawasan Cagar Budaya (SC)

Berdasarkan Undang-undang No.11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya. yang dimaksud dengan kawasan cagar budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas. Rencana kawasan cagar budaya yang ada di Koridor Lahat - Muara Enim dengan mempertahankan karakteristik bangunan dan lingkungan sekitarnya serta merevitalisasi kawasan cagar budaya.



4. Rawan Bencana Alam (RB)

a. Kawasan Rawan Banjir

Banjir adalah aliran air di permukaan tanah (*surface water*) yang relative tinggi dan tidak dapat ditampung oleh saluran drainase atau sungai, sehingga melimpah ke kanan dan kiri serta menimbulkan genangan/aliran dalam jumlah melebihi normal dan mengakibatkan kerugian pada manusia dan lingkungan. Banjir yang sering terjadi di Koridor Lahat – Muara Enim adalah banjir yang disebabkan oleh hujan yang lama, dengan intensitas rendah selama beberapa hari. Dengan kapasitas penyimpanan air yang dimiliki oleh masing-masing Satuan Wilayah Sungai (SWS) yang akhirnya terlampaui, maka air hujan yang terjadi akan menjadi limpahan yang selanjutnya akan mengalir secara cepat ke sungai-sungai terdekat, dan meluap menggenangi areal dataran rendah di kiri – kanan sungai.

Kawasan rawan banjir di Koridor Lahat – Muara Enim terletak di Desa Serah Pulau. Rencana kawasan rawan bencana banjir adalah normalisasi saluran drainase. membuat sodetan sungai dan pembuatan tanggul.

b. Kawasan Rawan Longsor

Menurut Permen PU No.22/PRT/M/2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Rawan Bencana Longsor, kawasan rawan bencana longsor adalah kawasan lindung atau kawasan budi daya yang meliputi zona-zona berpotensi longsor. Kawasan rawan longsor terletak di Desa Muara Lawai merupakan terowongan kereta api dan tekstur tanah yang labih sehingga sering terjadi longsor. Rencana kawasan rawan longsor antara lain:

1. Perlindungan dan penguatan dinding pembatas terowongan
2. Penguatan atap terowongan
3. Membatasi pemanfaatan ruang di atas terowongan.

4.2.2 Penetapan Zona Budidaya

A. Perumahan (R)

Lahan untuk kegiatan perumahan dan permukiman termasuk penggunaan yang paling dominan dalam pemanfaatan lahan terbangun. Menurut sifat kegiatannya, perumahan dapat dibedakan dalam dua kelompok, yaitu:

1. Perumahan yang tumbuh dan berkembang tidak tertata dalam skala ruang yang relatif kecil atau yang lazim disebut perumahan swakola;
2. Perumahan yang tumbuh dan berkembang dibangun secara massal oleh perusahaan atau lembaga pengembang dalam skala ruang yang relatif besar dengan berbagai kelengkapan sarana sosial yang umumnya disebut perumahan formal.

Masing-masing kegiatan perumahan mempunyai pola sebaran yang berada di sekitar koridor pada umumnya menunjukkan pola sebaran menerus merapat, sedangkan di lokasi-lokasi lainnya yang relatif jauh dari koridor pada umumnya mempunyai pola berkelompok.

Untuk rekomendasi pengalokasi/pendistribusian kawasan perumahan akan diarahkan tidak dalam kawasan koridor Lahat – Muara Enim dan tidak mengarah ke sungai dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Perumahan dengan kapling besar
 - Mempunyai kualitas lingkungan yang cukup tinggi seperti kenyamanan dan sedap mungkin terhindar dari polusi udara maupun kebisingan;
 - Mempunyai hubungan erat dengan ruang terbuka hijau (*open space*) ataupun tempat-tempat rekreasi lainnya;

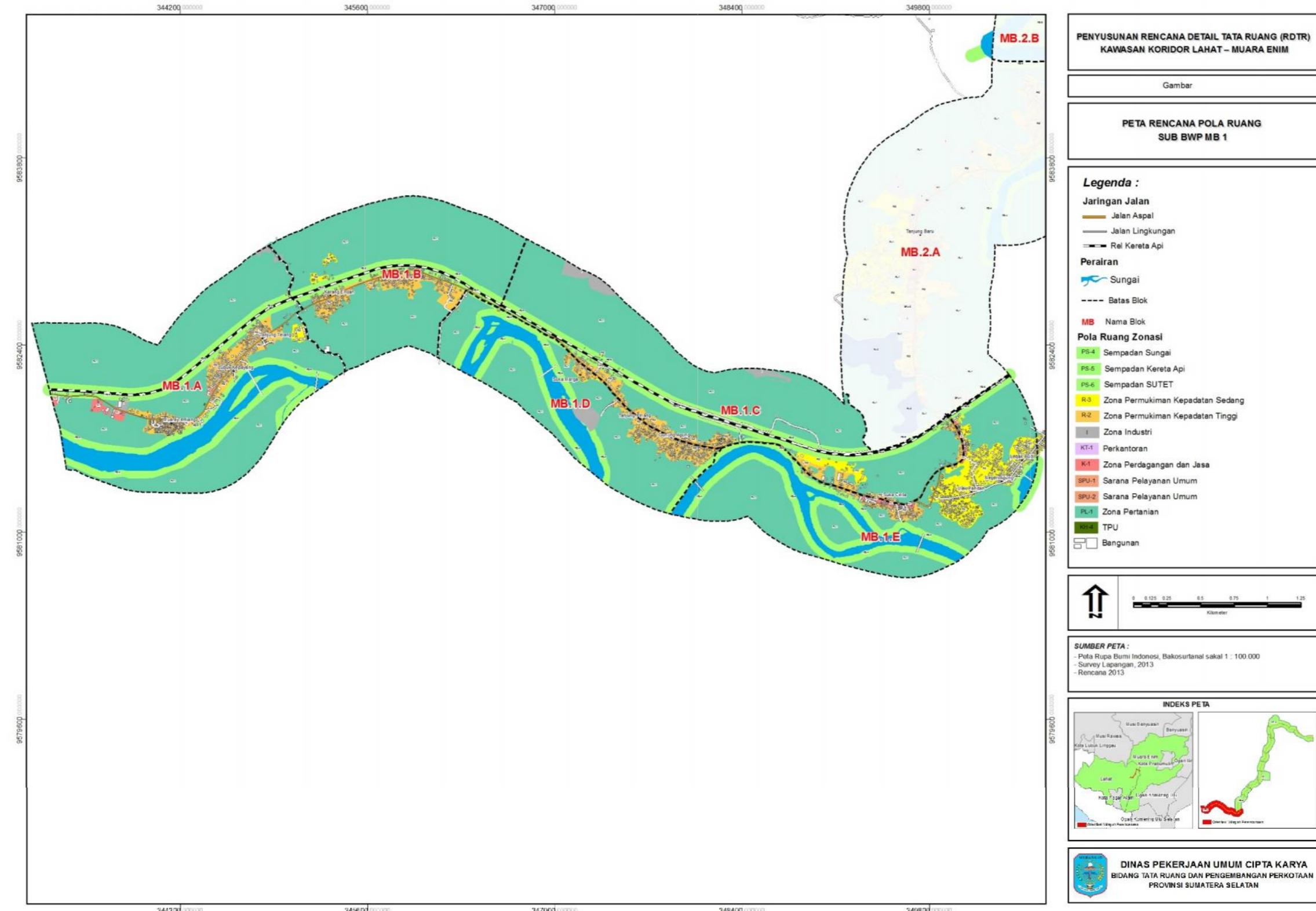
- Mempunyai akses yang tinggi terhadap jaringan jalan utama ataupun jaringan jalan regional, sehingga memberikan kemudahan bagi penduduk golongan ini untuk mengadakan pergerakan dengan kendaraan pribadi.

2. Perumahan dengan kapling menengah

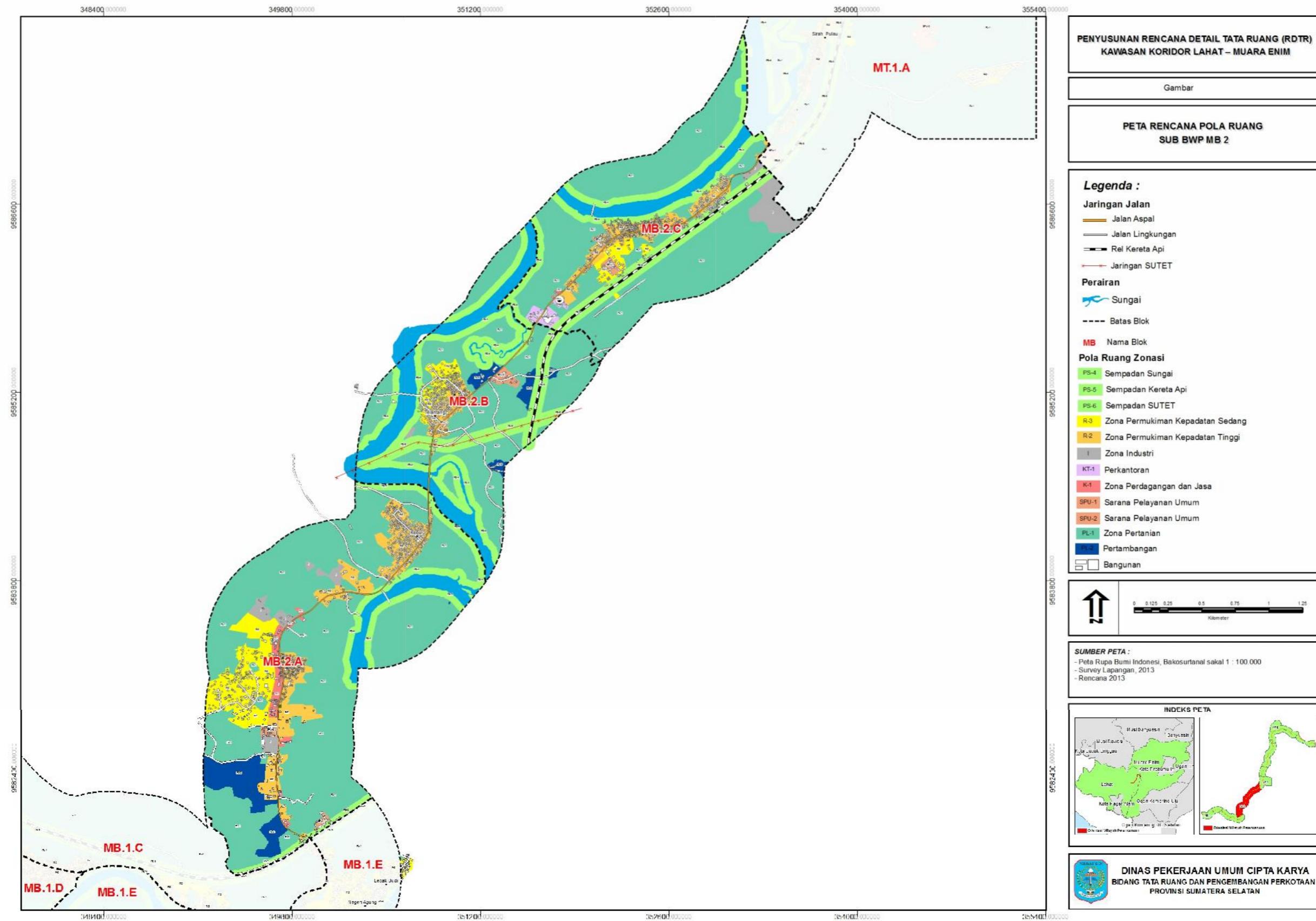
- Memberikan standar kualitas lingkungan yang relatif baik;
- Dialokasikan diantara kawasan kapling besar dan kecil. Hal ini dimaksudkan sebagai *buffer* (penyangga) ataupun sebagai penetal antara kapling besar dan kecil;
- Memiliki akses yang tinggi terhadap jalan-jalan utama dalam kota dan kawasan sub pusat pelayanan kota.

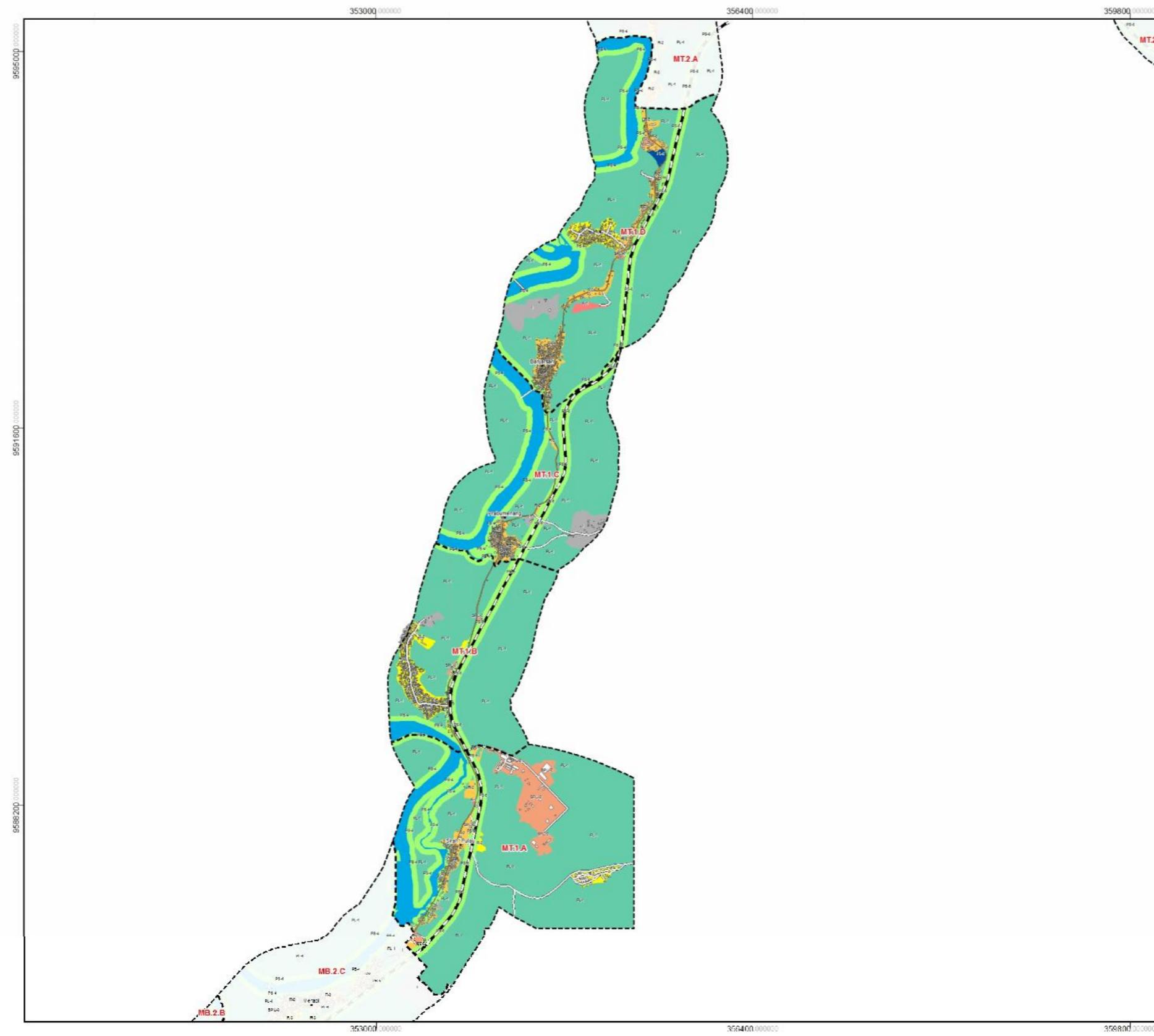
3. Perumahan dengan kapling kecil

- Berlokasi di daerah yang dekat dengan tempat kerja dan tempat pelayanan umum;
- Memungkinkan untuk pembangunan perumahan dengan tingkat kepadatan yang relatif tinggi.



Gambar 4.2 Peta Rencana Pola Ruang





PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KAWASAN KORIDOR LAHAT – MUARA ENIM

Gambar

**PETA RENCANA POLA RUANG
SUB BWP MT 1**

Legenda :

Jaringan Jalan

— Jalan Aspal

— Jalan Lingkungan

— Rel Kereta Api

— Jaringan SUTET

Perairan

— Sungai

— Batas Blok

MT Nama Blok

Pola Ruang Zonasi

PS-4 Sempadan Sungai

PS-5 Sempadan Kereta Api

R-3 Zona Permukiman Kepadatan Sedang

R-2 Zona Permukiman Kepadatan Tinggi

I Zona Industri

K-1 Zona Perdagangan dan Jasa

SPU-1 Sarana Pelayanan Umum

SPU-2 Sarana Pelayanan Umum

PL-1 Zona Pertanian

Bangunan

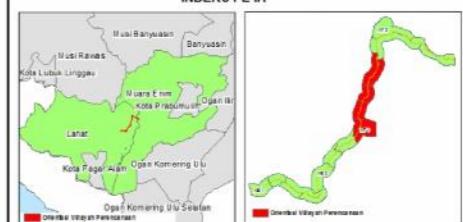


0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 1.25 1.5 Kilometer

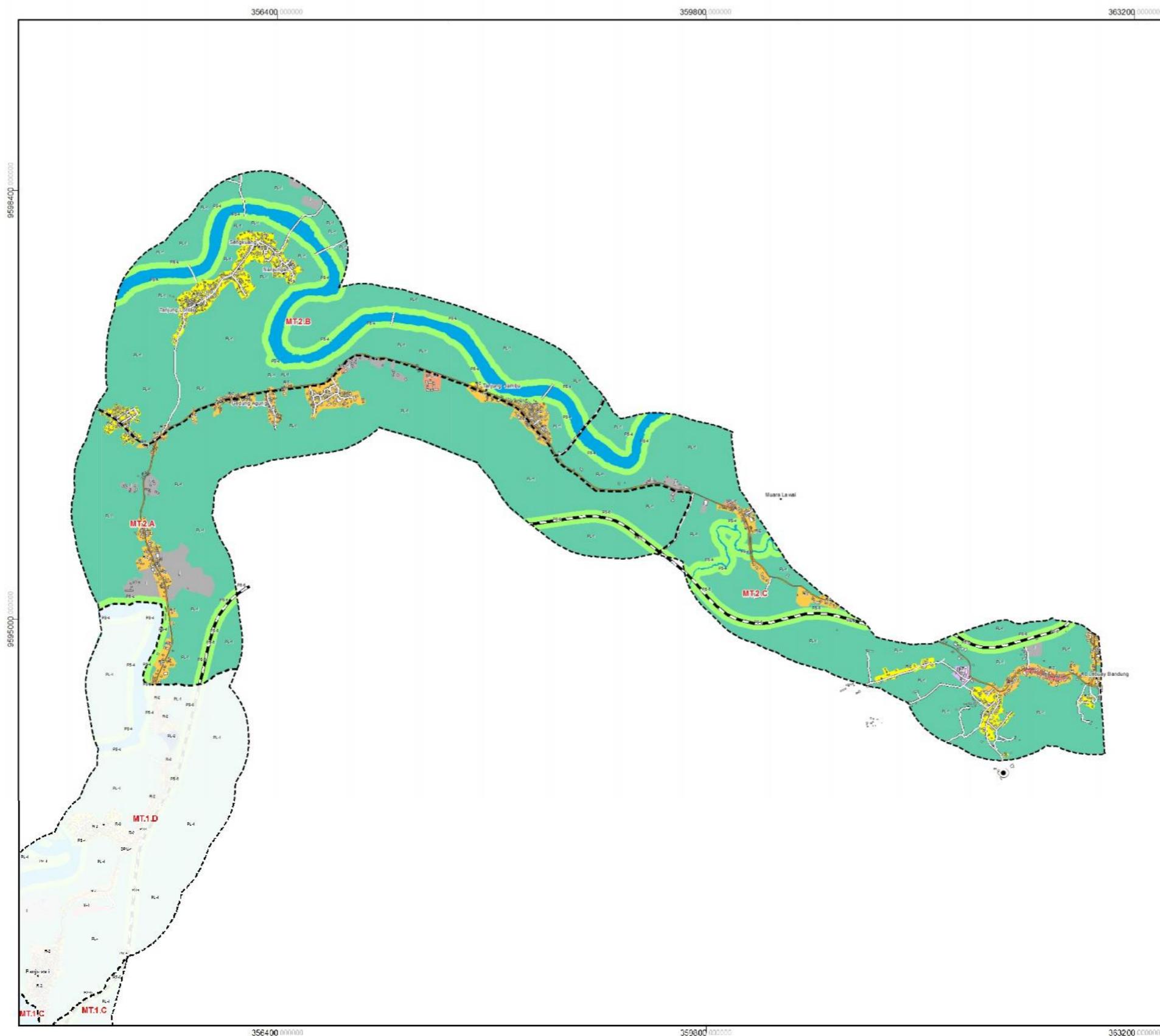
SUMBER PETA :

- Peta Rupa Bumi Indonesia, Bakosurtanal skala 1 : 100.000
- Survey Lapangan, 2013
- Rencana 2013

INDEKS PETA



DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PROVINSI SUMATERA SELATAN



PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) KAWASAN KORIDOR LAHAT – MUARA ENIM

Gambar

PETA RENCANA POLA RUANG
SUB BWP MT 2

Legenda :

- Jaringan Jalan
 - Jalan Aspal
 - Jalan Lingkungan
 - Rel Kereta Api
 - *—* Jaringan SUTET

Perairan

- Sungai

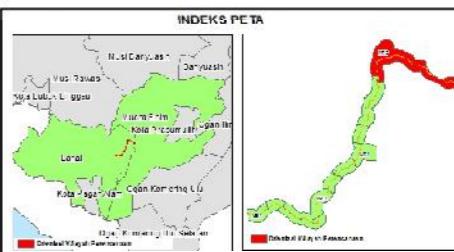
----- Batas Blok

- | | |
|---|----------------------------------|
| MT | Nama Blok |
| Pola Ruang Zonasi | |
| PS-4 | Sempadan Sungai |
| PS-5 | Sempadan Kereta Api |
| R-3 | Zona Permukiman Kedapatan Sedang |
| R-2 | Zona Permukiman Kedapatan Tinggi |
| I | Zona Industri |
| K-1 | Zona Perdagangan dan Jasa |
| SPU-1 | Sarana Pelayanan Umum |
| PL-1 | Zona Pertanian |
|  | Banjungan |



SUMBER PETA :

- Peta Rupa Bumi Indonesia, Bakosurtanal sakal 1 : 100.000
 - Survey Lapangan, 2013
 - Rencana 2013



 DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PROVINSI SUMATERA SELATAN



Rencana kebutuhan perumahan Koridor Lahat – Muara Enim diarahkan sebagai berikut:

1. Perumahan Kepadatan Sedang (R-3)

Dikembangkan dari total luas Koridor Lahat – Muara Enim, Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah sederhana pola grid.

Pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang diarahkan melalui:

- a. Penyediaan lahan untuk lokasi rumah;
- b. Pembangunan unit rumah sederhana secara horizontal ataupun vertikal;
- c. Peningkatan pengawasan dan pengendalian pembangunan;
- d. Pemberian subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR),
- e. Mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori, dan
- f. Peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya.

2. Perumahan Kepadatan Rendah (R-4)

Dikembangkan dari total luas Koridor Lahat – Muara Enim, Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah sederhana pola grid. Bentuk perumahan yang akan diterapkan adalah pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan Kasiba Lisiba.

Pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan melalui:

- a. Pengaturan intensitas bangunan agar tetap rendah;

- b. Pembangunan perumahan dengan kavling besar;
- c. Penyediaan dan peningkatan kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan,
- d. Pengintegrasian kegiatan perumahan dengan penyediaan prasarana dan sarana umum perkotaan;
- e. Pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;
- f. Mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori; dan
- g. Peningkatan peran masyarakat/swasta dalam penyediaan ruang untuk pedestrian, RTH dan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya.
- h. Pembentukan Badan Pengelola Kasiba Lisiba BS,
- i. Penyediaan lahan untuk lokasi Kasiba Lisiba BS,
- j. Pembangunan unit rumah dalam Lisiba BS secara horizontal ataupun vertikal; dan
- k. Peningkatan pengawasan dan pengendalian Pembangunan Kasiba Lisiba BS

B. Kawasan Perdagangan Dan Jasa (K)

Kawasan perdagangan dan jasa di Koridor Lahat – Muara Enim meliputi:

1. Perdagangan Jasa Tunggal (K-1)

Perdagangan jasa tunggal di Koridor Lahat – Muara Enim merupakan kawasan perdagangan dan jasa dengan skala regional yang dikembangkan secara vertikal atau horizontal, pengembangan kawasan perdagangan jasa tunggal di arahkan di Desa Gunung Kembang sebagai pusat kegiatan Koridor Lahat – Muara Enim.

2. Perdagangan Jasa Deret (K-3)

Menurut skala pelayanan, pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan (skala pelayanan unit kelurahan \approx 30.000 penduduk), yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet, wartel dan sebagainya, hal ini sesuai dengan SNI-03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Jumlah penduduk pendukung sebanyak 30.000 jiwa, luas tanah yang dibutuhkan adalah $\pm 10.000 \text{ m}^2$, dan luas lantai minimal 13.500 m^2 . Bangunan pusat pertokoan/pasar lingkungan harus dilengkapi dengan:

- a. Tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah,
- b. Terminal kecil atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan,
- c. Pos keamanan,
- d. Sistem pemadam kebakaran, dan
- e. Musholla/tempat ibadah.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, yang dimaksud dengan pasar lingkungan (pasar tradisional) adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagangan kecil, menengah, swadaya



masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Pusat pertokoan dan pasar lingkungan di Koridor Lahat – Muara Enim berada di Desa Kebur dengan pengembangan sarana dan prasarana yang harus ditingkatkan.

C. Kawasan Perkantoran (KT)

Kawasan perkantoran diartikan sebagai bagian dari kawasan budaya perkotaan dengan fungsi dominan berupa kantor, mengelompok atau berada dalam satu kesatuan wilayah dengan kesamaan aktivitas, sebagai wadah kegiatan perdagangan, jasa, maupun pelayanan umum. Secara umum, kawasan perkantoran dibedakan menjadi kantor pemerintah dan swasta.

Beberapa kantor pemerintah dan Pelayanan Umum yang masih tersebar antara lain kantor Kelurahan, Kecamatan, serta beberapa Organisasi Perangkat Daerah lainnya. Untuk kantor Kelurahan dan Kecamatan, lokasi yang tersebar diharapkan dapat memudahkan pemberian pelayanan publik kepada penduduk kota.

Secara konseptual pengembangan kawasan perkantoran dan pelayanan umum diarahkan menuju pelayanan prima, guna memberikan pelayanan publik yang cepat, tepat dan memuaskan selain memudahkan koordinasi antar instansi. Untuk itu, rencana pengembangan kawasan perkantoran sebagai pusat pemerintahan dilakukan dengan mengkonsentrasi lebih banyak instansi pemerintah daerah di kawasan Pusat Kegiatan Lokal.

Guna mendekatkan rentang kendali pemerintahan dan mengoptimalkan pelayanan publik yang lebih baik, beberapa kantor pemerintah tetap diarahkan tersebar di seluruh wilayah, disesuaikan dengan kebutuhan, seperti Kantor Kelurahan,

Kecamatan, UPT Pemadam Kebakaran, dan sebagainya. Termasuk dalam rencana pengembangan kantor pemerintahan adalah:

- penataan kawasan pemerintahan di pusat kecamatan;
- Mendorong penciptaan RTH di kawasan pemerintahan.

Secara rinci, rencana pengembangan kawasan pemerintahan di Koridor Lahat – Muara Enim akan terbagi kedalam kawasan pemerintahan skala kecamatan;

1. Kebutuhan lahan bagi sarana pada unit Kelurahan (30.000 jiwa penduduk)

Sarana pemerintahan skala kelurahan ini terdiridari sarana : Kantor Kelurahan luas lahan minimal 1.000 m², Pos kamtit luas lahan minimal 200 m², Pos pemadam kebakaran luas lahan minimal 200 m², Agen pelayanan pos luas lahan minimal 72 m², Loket pembayaran air bersih luas lahan minimal 60 m², Bak sampah besar luas lahan minimal 60 m², Parkir umum luas lahan minimal 500 m², Standar satuan parkir = 25 m², Gedung serba guna yang akan disediakan sebagai sarana kebudayaan dan rekreasi ini dapat sekaligus melayani kebutuhan kegiatan administrasi/pemerintahan setempat, kegiatan warga seperti; karang taruna, PKK, dan sebagainya, kantor kelurahan akan diarahkan dengan jumlah 13 kantor.

2. Kebutuhan lahan bagi sarana pada unit Kecamatan (120.000 jiwa penduduk)

Sarana pemerintahan skala kecamatan terdiri dari :

- kantor kecamatan luas lahan minimal 2.500 m²;
- kantor polisi luas lahan minimal 1.000 m²;
- pos pemadam kebakaran luas lahan minimal 1.000 m²;

- kantor pos pembantu luas lahan minimal 500 m², stasiun telepon otomat dan agen pelayanan gangguan telepon luas lahan minimal 1.000 m²;
- Balai nikah / KUA / BP4 luas lahan minimal 750 m²;
- Telepon umum, bis surat luas lahan minimal 80 m²;
- Parkir umum luas lahan minimal 2.000 m², (standar satuan parkir = 25 m²).

Gedung pertemuan / serba guna yang akan disediakan sebagai sarana kebudayaan dan rekreasi ini dapat sekaligus melayani kebutuhan aktifitas administrasi / kepemerintahan setempat ataupun warga. Arahan pengembangan kawasan pemerintahan skala kecamatan akan diarahkan di 2 kecamatan.

Rencana pengembangan kawasan pusat perkantoran pemerintahan, meliputi:

- Kawasan perkantoran sebagai pusat pemerintahan dipertahankan di pusat pelayanan kecamatan yaitu di Merapi Barat dan Merapi Timur;
- Kantor pemerintahan lainnya tersebar di seluruh wilayah kecamatan;
- Penataan kawasan pemerintahan di pusat ibukota kecamatan
- Mendorong penciptaan RTH di kawasan pemerintahan

Rencana pengembangan kawasan perkantoran swasta ditetapkan meliputi:

- Pengembangan kawasan kantor swasta meliputi Merapi Barat dan Merapi Timur;



- Membatasi pengembangan perkantoran swasta di sepanjang jalan arteri di luar kawasan ekonomi prospektif;
- Pengembangan sistem pengelolaan kawasan dengan mempertimbangkan faktor sosial, estetis, ekologis, dan kepentingan evakuasi bencana;
- Melengkapi kawasan perkantoran dengan area parkir dan jalur pejalan kaki serta ruang terbuka hijau dan non hijau

D. Kawasan Pelayanan Umum (SPU)

1. Sarana Pendidikan (SPU-1)

Sarana pendidikan merupakan wadah sebagai tempat melaksanakan proses kegiatan belajar mengajar. Kesempatan memperoleh pendidikan yang layak bagi sebanyak-banyaknya warga kota perlu difasilitasi dengan kemudahan akses terhadap sarana dan prasarana pendidikan di dalam kota itu sendiri. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) sebagai salah satu indikator keberhasilan pembangunan kota. salah satunya ditentukan dari keberhasilan di bidang pendidikan melalui indeks pendidikan yang diukur dari angka melek huruf, angka partisipasi sekolah, dan sebagainya. Semakin mudah penduduk mengakses sarana prasarana pendidikan, semakin banyak penduduk yang memperoleh kualitas pendidikan yang lebih baik.

Sarana pendidikan di Koridor Lahat – Muara Enim tidak terlepas dari usaha pencapaian tujuan pendidikan nasional yaitu mencerahkan kehidupan bangsa. Lebih lanjut, sektor pendidikan menjadi salah satu sektor utama dalam perwujudan visi penataan ruang kota. Pengembangan sektor pendidikan selain dari sisi peningkatan mutu dan kualitas belajar mengajar sangat dipengaruhi oleh penyediaan sarana prasarana pendidikan. Sesuai dengan tingkat kebutuhannya, sarana pendidikan ini meliputi Sekolah Taman Kanak-Kanak, Sekolah Dasar, Sekolah Lanjutan

Tingkat Pertama dan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, baik yang dikelola oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta.

Berdasarkan pendekatan hitungan yang berpedoman kepada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budaya dan dengan didasarkan pada rencana jumlah penduduk di 2 (dua kecamatan) dengan jumlah penduduk yang terus berkembang, berimplikasi pada peningkatan kebutuhan sarana pendidikan. Perhitungan dan rencana pengalokasian sarana prasarana pendidikan yang tercantum dalam segmen ini sudah mencakup sarana prasarana pendidikan yang telah ada, sehingga penyedianya ke depan disesuaikan sebagai selisih ketersediaan dan kebutuhan penyediaan sarana prasarana pendidikan. Secara keseluruhan, kebutuhan akan sarana prasarana pendidikan di Koridor Lahat – Muara Enim hingga akhir tahun perencanaan (tahun 2033) adalah sebagai berikut :

Rencana jumlah Sarana pendidikan di Koridor Lahat – Muara Enim pada tahun 2033 membutuhkan lahan seluas 8,8 Ha dengan perincian kebutuhan sebagai berikut :

- Kebutuhan TK mencapai 47 unit, membutuhkan lahan seluas 5,6 Ha;
- Kebutuhan SD diprediksi sebanyak 8 unit, membutuhkan lahan seluas 2,8 Ha;
- Kebutuhan SMP sebanyak 1 unit, membutuhkan lahan seluas 0,4 Ha;
- Kebutuhan SMA mencapai 0 unit, membutuhkan lahan seluas 0 Ha.

2. Sarana Kesehatan (SPU-3)

Rencana pengembangan sarana kesehatan dimaksudkan untuk meningkatkan derajat kesehatan bagi semua penduduk

agar kualitas SDM meningkat, hal ini ditempuh melalui upaya pencegahan, penyembuhan, pemulihan, rehabilitasi kesehatan dan pembangunan.

Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat, memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mengendalikan pertumbuhan penduduk.

Dasar penyediaan sarana ini adalah didasarkan jumlah penduduk yang dilayani oleh sarana tersebut. Dasar penyediaan ini juga akan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentunya hal ini dapat terkait dengan bentukan grup bangunan/ blok yang nantinya terbentuk sesuai lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius pelayanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

Rencana pengembangan sarana kesehatan di Koridor Lahat – Muara Enim tidak hanya untuk pemenuhan kebutuhan penduduk yang bersangkutan akan tetapi perlu diperhitungkan kebutuhan wilayah belakangnya. Pada dasarnya sarana kesehatan mempunyai fungsi dan jangkauan pelayanan yang berbeda-beda dan pada umumnya dapat dibedakan atas sarana dengan skala pelayanan kota dan sarana dengan skala pelayanan regional.

Penyediaan sarana atau fasilitas kesehatan terdiri dari:

a) Puskesmas

Puskesmas berfungsi sebagai sarana pelayanan kesehatan tingkat pertama yang memberikan pelayanan kepada penduduk dalam penyembuhan penyakit, selain melaksanakan program pemeliharaan kesehatan dan pencegahan penyakit di wilayah kerjanya. 1 unit Puskesmas melayani 120.000 jiwa penduduk pendukung dengan luas



1.000 m² atau 0,1 Ha. Berdasarkan hasil perhitungan hingga akhir perencanaan, kebutuhan puskesmas di Koridor Lahat – Muara Enim belum memenuhi standar kebutuhan yang berdasarkan perhitungan jumlah penduduk, namun saat ini terdapat 1 unit puskesmas di Desa Merapi Kecamatan Merapi Barat yang dilengkapi dengan fasilitas rawat inap.

b) Puskesmas Pembantu

Puskesmas pembantu berfungsi sebagai unit pelayanan kesehatan sederhana yang memberikan pelayanan kesehatan terbatas dan membantu pelaksanaan kegiatan puskesmas dalam lingkup wilayah yang lebih kecil. 1 unit Puskesmas Pembantu melayani 30.000 jiwa penduduk pendukung dengan luas 300 m² atau 0,03 Ha. Berdasarkan hasil perhitungan hingga akhir perencanaan, kebutuhan puskesmas pembantu di Koridor Lahat – Muara Enim belum memenuhi standar kebutuhan yang berdasarkan perhitungan jumlah penduduk. Namun saat ini jumlah puskesmas pembantu terdapat 3 unit yang berlokasi di Desa Kota Raya Kecamatan Lahat, Desa Tanjung Baru Kecamatan Merapi Barat dan Desa Gedung Agung Kecamatan Merapi Timur.

c) Posyandu

Posyandu yang berfungsi memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita. 1 unit Posyandu melayani 1.250 jiwa penduduk pendukung dengan luas 60 m² atau 0,006 Ha. Kebutuhan Posyandu sampai akhir perencanaan membutuhkan penambahan sebanyak 2 unit dengan kebutuhan lahan seluas 0,012 Ha. Penyediaan posyandu diarahkan di setiap rukun warga di seluruh wilayah desa.

d) Balai Pengobatan Warga

Balai pengobatan warga berfungsi memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan dengan titik berat terletak pada penyembuhan (*currative*) tanpa perawatan, berobat dan pada waktu-waktu tertentu juga untuk vaksinasi. 1 unit Balai Pengobatan melayani 2.500 jiwa penduduk pendukung dengan luas 300 m² atau 0,03 Ha. Kebutuhan balai pengobatan warga sampai akhir perencanaan sebanyak 15 unit dengan luas lahan 0,45 Ha. Penyediaan balai pengobatan warga diarahkan tersebar merata di seluruh wilayah koridor dengan lokasi dapat bergabung dengan balai warga.

e) Apotik/toko obat

Apotik/toko obat berfungsi untuk melayani penduduk dalam pengadaan obat-obatan, baik untuk penyembuhan maupun pencegahan. Apotek dan toko obat letaknya tersebar di seluruh wilayah. 1 unit Apotek melayani 30.000 jiwa penduduk pendukung dengan luas 250 m² atau 0,025 Ha. Berdasarkan hasil perhitungan hingga akhir perencanaan, kebutuhan puskesmas pembantu di Koridor Lahat – Muara Enim belum memenuhi standar kebutuhan yang berdasarkan perhitungan jumlah penduduk.

Rencana kebutuhan sarana kesehatan pada akhir tahun perencanaan berdasarkan hasil perhitungan terdiri dari rencana puskesmas, puskesmas pembantu, posyandu, BKIA/klinik bersalin, balai pengobatan warga, tempat praktek dokter dan apotek/toko obat dengan kebutuhan lahan total seluas 2,035 Ha.

Pengembangan sarana kesehatan dilakukan dengan mempertimbangkan sarana eksisting dan perkiraan kebutuhan hingga akhir tahun perencanaan. Rencana pengembangan sarana kesehatan meliputi:

1. Peningkatan kualitas pelayanan puskesmas eksisting di Desa Merapi;

2. Pengembangan puskesmas pembantu pada wilayah yang belum terlayani oleh puskesmas di setiap kelurahan/desa;
3. Penyediaan posyandu secara merata di setiap rukun warga, dapat menyatu dengan balai warga;
4. Peningkatan kualitas dan kuantitas fasilitas kesehatan lainnya diarahkan menyebar merata di seluruh kawasan permukiman sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

3. Sarana Olahraga (SPU-4)



Perkembangan pembangunan di bidang keolahragaan yang berupa pembangunan gedung-gedung olahraga beserta fasilitas-fasilitas pendukungnya baik untuk sarana latihan maupun untuk kegiatan (event) lokal, regional, nasional maupun internasional dirasakan sangat kurang dan tidak memadai. Maka perlu menjadi prioritas utama pembangunan di bidang olahraga dengan pembangunan kawasan olahraga terpadu sebagai pusat kegiatan sarana dan prasarana olah raga yang lebih berkualitas memenuhi standar kebutuhan olah raga dan representatif.

Berdasarkan standar pelayanan minimal SNI Tentang Standar Pelayanan Minimal Tahun 2004, untuk melayani 30.000 penduduk diperlukan satu lapangan olahraga, maka Koridor Lahat – Muara Enim memerlukan 1 unit lapangan olahraga dengan luas 0,6 Ha.

4. Sarana Peribadatan (SPU-6)



Sarana peribadatan merupakan sarana yang dipergunakan untuk mengisi kebutuhan rohani yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Pendekatan perencanaan yang diatur adalah dengan memperkirakan populasi dan jenis agama serta kepercayaan dan kemudian merencanakan alokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan planologis dan religius.

Jenis sarana peribadatan sangat tergantung pada kondisi setempat dengan memperhatikan struktur penduduk menurut agama yang dianut, dan tata cara atau pola masyarakat setempat dalam menjalankan ibadah agamanya.

Penyediaan fasilitas peribadatan dibagi menjadi 2 jenis fasilitas meliputi:

- a) Bangunan tempat ibadah yaitu bangunan yang dipergunakan untuk ibadah dimana jenisnya tergantung dari jenis agama serta kepercayaan. Penyediaan bangunan tempat ibadah dihitung berdasarkan standar penyediaan fasilitas peribadatan.
- b) Sarana penunjang kegiatan keagamaan yaitu sarana selain bangunan tempat ibadah yang dipergunakan untuk melakukan kegiatan-kegiatan sosial masyarakat yang terkait dengan agama. Penyediaan sarana penunjang peribadatan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat setempat.

Perhitungan kebutuhan bangunan tempat ibadah menggunakan standar penyediaan fasilitas peribadatan sebagai berikut:

- a) Jenis sarana ibadah untuk agama Islam, direncanakan sebagai berikut;

1. Musholla/langgar untuk kelompok penduduk 250 jiwa, dengan luas lahan minimal 0,01 Ha;
 2. Masjid untuk kelompok penduduk 2.500 jiwa, dengan luas lahan minimal 0,06 Ha;
 3. Masjid kelurahan untuk kelompok penduduk 30.000 jiwa, dengan luas lahan minimal 0,36 Ha; dan
 4. Masjid kecamatan untuk kelompok penduduk 120.000 jiwa, dengan luas lahan minimal 0,54 Ha.
- b) Jenis sarana ibadah agama lain, direncanakan sebagai berikut:
1. Katolik mengikuti paroki;
 2. Hindu mengikuti adat; dan
 3. Budha dan kristen protestan mengikuti sistem kekerabatan atau hirarki lembaga.

Untuk agama lain, kebutuhan ruang dan lahan disesuaikan dengan kebiasaan penganut agama setempat dalam melakukan ibadah agamanya.

Berdasarkan hasil perhitungan, kebutuhan sarana peribadatan akhir perencanaan (tahun 2033) diperkirakan membutuhkan lahan seluas 2,64 Ha, dengan rencana sebagai berikut :

- Mushola/Langgar sebanyak 189 unit dengan rencana kebutuhan lahan seluas 1,8 Ha;
- Mesjid sebanyak 19 unit dengan kebutuhan lahan seluas 1,3 Ha.
- Mesjid kelurahan sebanyak 1 unit dengan luas 0,36 Ha

Untuk Sarana ibadah lainnya (Gereja, Pura dan Wihara) tidak dilakukan prediksi, hal ini akan tergantung pada sistem kekerabatan hirarki lembaga/agama bersangkutan, namun

berdasarkan perhitungan jumlah sarana peribadatan non muslim membutuhkan sebanyak 2 unit.

Rencana fasilitas peribadatan di Koridor Lahat – Muara Enim hingga akhir tahun perencanaan meliputi;

- Pengembangan fasilitas peribadatan terutama pada daerah yang belum mendapat pelayanan peribadatan yang memadai sesuai dengan jenis agama. Penempatan jenis-jenis fasilitas peribadatan disesuaikan dengan skala pelayanan dalam tingkat lingkungan.
- Pendistribusian fasilitas peribadatan yang menyebar merata di seluruh kawasan permukiman sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4.2.3 Tata Bangunan dan Lingkungan

Intensitas dan kepadatan ruang Koridor Lahat - Muara Enim diatur dengan menentukan jumlah Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Arahan Ketinggian Bangunan. Pengaturan intensitas ruang dibagi ke dalam setiap pusat dijabarkan menurut pola ruangnya. Secara umum penataan ini didasarkan pada rencana kepadatan bangunan yang dipertimbangkan berdasarkan kecenderungan perkembangan kepadatan penduduk serta kemampuan maksimum daya dukung ruang.

Tabel 4
Proyeksi Kepadatan Penduduk di Koridor Lahat Muara Enim

Kecamatan	Wilayah (KM ²)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/KM ²)					
		2012	2013	2018	2023	2028	2033
Lahat *	1,93	438	444	472	502	533	567
Merapi Barat	194,38	89	90	96	102	108	115
Merapi Timur	246,30	74	75	80	85	90	96
Jumlah	442,61	82	83	89	94	100	107

Sumber: Hasil analisis 2013



Berdasarkan SNI mengenai kepadatan penduduk perkotaan, maka seluruh kawasan termasuk kepadatan penduduknya sangat rendah. Untuk antisipasi perkembangan perkotaan dimasa mendatang bisa digunakan standar kepadatan maksimal penduduk yang dapat didistribusikan berdasarkan kemampuan daya tampung ruang, Untuk memberikan klasifikasi berdasarkan potensi perkembangan kepadatan penduduk setempat, dapat ditetapkan klasifikasi sbb : Kepadatan Tinggi = > 150 jiwa/km² Kepadatan Sedang = 100 – 149 jiwa/km² Kepadatan Rendah = < 100 jiwa / Km².

Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan dan jumlah lantai/ketinggian bangunan diatur secara umum sesuai dengan rencana kepadatan penduduk di kawasan yang dikategorikan kepadatan sedang dan kepadatan rendah.

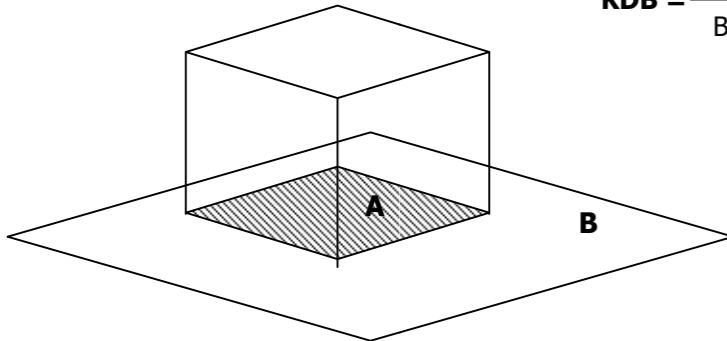
Pengertian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan. Koefisien dasar bangunan diperlukan untuk membatasi luas lahan yang tertutup perk殷殷, sebagai upaya untuk melestarikan ekosistem, sehingga dalam lingkungan yang bersangkutan sisa tanah sebagai ruang terbuka masih menyerap atau mengalirkan air hujan ke dalam tanah.

Gambar 4.

KONSEP PERHITUNGAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN

A = Luas Lantai Bangunan

$$\text{KDB} = \frac{A}{B} \times 100\%$$



Penentuan kepadatan bangunan mengacu pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 640/KPTS/1997 dan Permendagri Nomor 59 Tahun 1988, dengan pengelompokan sebagai berikut :

- a. Kepadatan sangat tinggi : > 75%
- b. Kepadatan tinggi : 50% - 75%
- c. Kepadatan sedang : 20% - 50%
- d. Kepadatan rendah : 0% - 20%

Berdasarkan pengelompokan tersebut, kawasan perencanaan memiliki kepadatan bangunan yang sedang pada permukiman disepanjang koridor Lahat Muara Enim. Oleh karena itu, diperlukan adanya upaya pengendalian dan perbaikan lingkungan untuk wilayah yang sangat dekat sempadan jalan serta mengarahkannya ke wilayah yang masih aman.

Sesuai dengan arahan RTRW Kabupaten Lahat, pada bagian kawasan perencanaan diarahkan untuk pusat pemerintahan permukiman perkotaan, pengembangan kegiatan agrowisata dan industri pengolahan hasil pertanian dan kehutanan. Dengan mempertimbangkan kenyamanan dan kondisi topografi serta ekologi kawasan maka pengembangan kepadatan bangunan di masa mendatang adalah maksimum pada kepadatan sedang dan pembangunan secara vertikal maksimum 3 lantai dengan ketinggian plafon per lantai 2,5 meter, pada batas sempadan bangunan yang paling dekat dengan jalan arteri primer.

Untuk mengarahkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) selain melihat karakteristik kegiatan utama/fungsi lahan dimasing-masing unit lingkungan, juga berdasarkan peraturan bangunan nasional (SNI dan Peraturan Kemen PU), yaitu sebagai berikut :

a. Bangunan Kelas I (60%)

Bangunan tinggal biasa, yaitu bangunan yang direncanakan/digunakan bagi permukiman rumah tinggal, termasuk rumah gandeng tapi bukan flat.

b. Bangunan Kelas II (50% - 75%)

Rumah tinggal luas biasa yaitu bangunan rumah tinggal, bukan rumah gandeng, diperuntukan penghunian lebih dari satu rumah tangga. termasuk bangunan kelas ini, misalnya flat, gedung pertemuan, hotel dan rumah tumpangan.

c. Bangunan Kelas III (75%)

Rumah tinggal yang tergantung pada bangunan yang lain, seperti rumah toko (ruko), pabrik dan perumahan, sebagian

dan bangunan toko, gudang, kantor dan pabrik yang direncanakan sebagai rumah tinggal pengawas.

d. Bangunan Kelas IV (50%)

Bangunan kantor, yaitu bangunan/bagian bangunan yang diperuntukan bagi maksud pengurusan administrasi/ perkantoran, bank, studio pemancar, pasar bursa, dan bagian-bagian perkantoran.

e. Bangunan Kelas V (90%)

Pertokoan, yaitu bangunan dengan izin yang berwajib yang terdaftar sebagai toko/warung/rumah makan/pasar/bengkel dan bangunan penjualan bensin.

f. Bangunan Kelas VI (75% - 60%)

Gudang yang meliputi bangunan untuk menyimpan barang, gudang pemandam kebakaran, garasi umum dan ruangan pameran.

g. Bangunan Kelas VII (40% - 60%)

Bangunan pabrik, yaitu bangunan tempat pembuatan bahan/barang.

h. Bangunan Kelas VIII (>40 - 70%)

Bangunan umum yang meliputi bangunan peribadatan, gedung-gedung umum/pertemuan, GOR. Gedung kesenian, bioskop, rumah sakit, sekolah dan lembaga pendidikan lainnya.

Penetapan kepadatan bangunan di kawasan perencanaan didasarkan beberapa kriteria :

- a. Karakteristik Kawasan terkait keadaan fisik tanah dalam hal kemampuan daya resapan terhadap air hujan, dan daya dukung tanah terhadap beban struktur bangunan.
- b. Kegiatan utama/fungsi kawasan dan kondisi lahan,
- c. Rencana pengaturan unit lingkungan, khususnya untuk unit lingkungan perumahan kepadatan tinggi, sedang, dan rendah,
- d. Lokasi persil yang bersangkutan (sesuai dengan kelas dan fungsi jalan yang ada di depannya), dan
- e. Peraturan bangunan nasional.

Dari keempat kriteria di atas maka arahan atau rencana penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk wilayah Namlea Kabupaten Buru adalah sebagai berikut :



- a. Untuk lingkungan perumahan dan permukiman di setiap blok/unit lingkungan yang sesuai peruntukannya KDB 50% - 60%.
- b. Untuk kegiatan perdagangan dan jasa di setiap blok/unit lingkungan yang sesuai peruntukannya KDB 60% - 70%.
- c. Untuk kegiatan perkantoran, bank, bengkel di setiap blok/unit lingkungan yang sesuai peruntukannya KDB 50% - 70%.
- d. Untuk fasilitas sosial yang terdiri dari fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, oleh raga dan lapangan terbuka, pemakaman umum di setiap blok/unit lingkungan yang sesuai dengan peruntukannya KDB 40% - 50%.
- e. Untuk ruang terbuka hijau di setiap blok/unit lingkungan yang sesuai dengan peruntukannya yaitu berupa fasilitas penunjang yang berkaitan dengan ruang terbuka hijau KDB 0% - 10%.

Tabel 4.1
Koefisien Dasar Bangunan Maksimum Berdasarkan Fungsi Dominan Kawasan Perkotaan di Koridor Lahat-Muara Enim

Fungsi Dominan	Sub Fungsi	KDB Maksimum
Perumahan	Perumahan Kepadatan Rendah	50%
	Perumahan Kepadatan Sedang	60%
Komersial	Perdagangan	60-70%
	Jasa	50-70%
Pemerintahan	Pemerintahan	40-50%
	Militer	40-50%
	Fasilitas Umum	40-50%
Fasilitas Sosial	Pendidikan	40-50%
	Kesehatan	40-50%
	Peribadatan	40-50%
	Rekreasi dan Budaya	40-50%
	Olah Raga	40-50%
	Pemakaman Umum	40-50%
RTH	Taman	0-10%

Sumber: Hasil Analisis, 2013.

Untuk lebih jelasnya akan dirinci berdasarkan pengertian yang spesifik untuk kawasan perencanaan sebagai berikut :

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan adalah angka persentase berdasarkan perbandingan luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana pola ruang. Pertimbangan rata-rata juga berlaku bagi KDB keseluruhan lahan kawasan. Selain penetapan KDB pada setiap penggunaan lahan, ditetapkan pula prinsip-prinsip *Development Incentives*. Beberapa Insentif Pembangunan melalui "Sistem Insentif Bonus" (*Bonus Incentives*) yang dapat dipertimbangkan dalam perhitungan KDB, sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

- Luas lantai dasar dari bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum secara terus menerus, seperti bangunan-bangunan yang menggunakan selasar/arkade dan atau digunakan sebagai ruang terbuka umum (*public open space*), dikembangkan dengan memperhatikan aspek kenyamanan dan lingkungan tidak diperhitungkan sebagai luas lantai dalam perhitungan KDB.
- Memperhatikan kelestarian lingkungan untuk menjamin pembangunan yang berkelanjutan, maka luas lantai dasar yang digunakan untuk membuat sumur resapan atau ruang terbuka dibagian belakang bangunan, baik secara individual maupun kolektif, akan dimungkinkan untuk mendapatkan tambahan luas lantai maksimum.
- "Set back"/pemunduran sempadan bangunan pada lantai dasar yang dimanfaatkan bagi terselenggaranya kontak sosial masyarakat, seperti bangunan sudut ataupun pada bangunan deret yang memiliki panjang lebih dari 25 m, maka luas lantai yang digunakan tersebut tidak diperhitungkan dalam perhitungan KDB.

2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan adalah angka perbandingan jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana kota. KLB menetapkan besaran maksimum luas lantai yang dapat terbangun bagi masing-masing peruntukan lahan.

3. Arahan Ketinggian Bangunan

Arahan ketinggian bangunan merupakan aturan mengenai jumlah maksimal lantai yang dapat dibangun pada masing-masing guna lahan. Ketinggian bangunan diatur untuk menjaga daya dukung lingkungan seperti menjaga ketersediaan air tanah dan mengantisipasi terjadinya bencana (untuk pembangunan di kawasan limitasi).



Tabel 4.1 Pengaturan Intensitas dan Kepadatan Bangunan di Koridor Lahat - Muara Enim

No	Kecamatan	Desa	Sub Blok	Klasifikasi Zona Peruntukan Lahan	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang		
					KDB Mak (%)	KLB	KDH Min (%)
1	Lahat	<ul style="list-style-type: none"> Kota Raya • Muara Temiang • Lubuk Kepayang • Tanjung Telang 	MB 1.A	Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1-3	10
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Sarana Peribadatan	50	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
2	Merapi Barat	Karang Endah	MB 1.B	Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1 - 3	10
				Kawasan Pertanian	40	1	40
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Sarana Peribadatan	50	1-2	20
3	Merapi Barat	<ul style="list-style-type: none"> Suka Marga Tanjung Pinang Gunung Agung Suka Cinta 	MB 1.C	Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Perkebunan	40	1	40
4	Merapi Barat	<ul style="list-style-type: none"> Suka Marga Tanjung Pinang Gunung Agung 	MB 1.D	Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Industri	60	1-2	20
5	Merapi Barat	<ul style="list-style-type: none"> Suka Cinta Ulak Pandan Negeri Agung Lebak Budi 	MB 1.E	Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Sarana Peribadatan	50	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
6	Merapi Barat	Kebur	MB 2.A	Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1 - 3	10

No	Kecamatan	Desa	Sub Blok	Klasifikasi Zona Peruntukan Lahan	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang		
					KDB Mak (%)	KLB	KDH Min (%)
7	Merapi Barat	Telatang	MB 2.B	Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Sarana Peribadatan	50	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1 - 3	10
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
8	Merapi Barat	Muara Maung	MB 2.C	Kawasan Kawasan Perkantoran	50	1-2	20
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Sarana Kesehatan	50	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1 - 3	10
9	Merapi Timur	Sirah Pulau	MT 1.A	Kawasan Kawasan Khusus	50	1-2	20
				Sarana Olahraga	50	1-2	20
				Saran Sosial Budaya	50	1-2	20
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	10	1	80
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
10	Merapi	Gunung	MT	Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1 - 3	10
				Kawasan Kawasan Khusus	50	1-2	20
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30



No	Kecamatan	Desa	Sub Blok	Klasifikasi Zona Peruntukan Lahan	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang		
					KDB Mak (%)	KLB	KDH Min (%)
11	Timur	Kembang	1.B	Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	10	1	80
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Perkebunan	40	1	40
				Sarana Kesehatan	50	1-2	20
				Kawasan Kawasan Khusus	50	1-2	20
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
12	Merapi Timur	Prabu Menang	MT 1.C	Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Saran Sosial Budaya	50	1-2	20
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Sarana Peribadatan	50	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
13	Merapi Timur	•Gedung Agung •Tanjung Jambu	MT 2.A	Kawasan Perdagangan dan Jasa	60	1 - 3	10
				Kawasan Kawasan Khusus	50	1-2	20
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Pertanian	40	1	40
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
14	Merapi Timur	•Tanjung Lontar •Sangkuang •Nanjungan •Gedung Agung •Tanjung Jambu	MT 2.B	Perkebunan	40	1	40
				Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi Terbatas	40	1	40
				Sarana Pendidikan	50	1-2	20
				Perkebunan	40	1	40
15	Merapi Timur	•Muara Lawai •Lebuai Bandung	MT 2.C	Kawasan Perumahan	60	1-2	30
				Kawasan Kawasan Perkantoran	50	1-2	20
				Kawasan Industri	60	1-2	20
				Kawasan Hutan Produksi	40	1	40

No	Kecamatan	Desa	Sub Blok	Klasifikasi Zona Peruntukan Lahan	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang		
					KDB Mak (%)	KLB	KDH Min (%)
				Terbatas			
				Sarana Pendidikan	50	1-2	40
				Perkebunan	40	1	40

Sumber: Hasil Rencana, 2013

4.2.4 Sistem Jaringan

4.2.4.1 Sistem Jaringan Transportasi

Pengembangan jaringan jalan di Koridor Lahat - Muara Enim terdiri dari jaringan jalan Arteri Primer, kolektor sekunder, lokal sekunder, serta lingkungan.

1. Jaringan jalan arteri primer, merupakan jaringan jalan yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan di dalam kawasan. Jaringan jalan ini menghubungkan antar pusat kegiatan wilayah, didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) kilometer per jam, lebar badan jalan paling sedikit 8 (delapan) meter dan damija 22 (dua puluh dua) meter.

2. Jaringan jalan lokal sekunder, berfungsi untuk melayani pergerakan yang ada di dalam sub zona. Jalan lokal sekunder didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 6 (enam) meter dan damija 18 (delapan belas) meter.

3. Jaringan jalan lingkungan, memiliki fungsi melayani pergerakan antar blok peruntukan dengan blok peruntukan dan antar blok peruntukan dengan sub blok peruntukan. Jalan lingkungan didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 4 (lingkungan) meter dan damija 14 (empat belas) meter.



Rekomendasi pengembangan jaringan jalan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4.2 Rencana Pengembangan Jalan

Fungsi Jalan	Rencana Pengembangan	Lokasi	Panjang Jalan
Arteri primer	Pemeliharaan	- Jalan Lahat – Muara Enim	
	Peningkatan	- Ruas yg menghubungkan fasilitas umum dalam kawasan pusat kegiatan	
	Pembangunan baru	- Ruas yg menghubungkan fasilitas umum dalam kawasan pusat kegiatan	
	Pemeliharaan	- Ruas yg menghubungkan fasilitas umum dalam kawasan pusat kegiatan	
Lokal sekunder	Pembangunan baru	- Ruas yang melayani setiap persil terkecil	
	Pemeliharaan	- Ruas yang melayani setiap persil terkecil	
Lingkungan	Pembangunan baru	- Ruas yang melayani setiap persil terkecil	
	Pemeliharaan	- Ruas yang melayani setiap persil terkecil	

Sumber: Hasil Rencana, 2013

4.2.4.2 Sistem Jaringan Transportasi

Kegiatan sosial ekonomi yang meningkat menjadikan kebutuhan listrik akan semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah dan aktifitas perekonomian penduduk. Pelayanan listrik sangat dibutuhkan dalam mendukung kegiatan sosial, ekonomi dan pemerintahan di Koridor Lahat – Muara Enim. Untuk itu, peningkatan produksi pun harus dilakukan agar pelayanan kepada masyarakat akan semakin baik. Pelayanan listrik di Koridor Lahat – Muara Enim saat ini dilayani PLN.

Peningkatan produksi listrik untuk 20 tahun ke depan perlu ditambah untuk memasok pusat kegiatan. Proyeksi Kebutuhan listrik di Kawasan Koridor Lahat Muara Enim domestik yaitu terdiri dari rumah dan beberapa kategorinya, yaitu type rumah besar, sedang, dan kecil dimana kebutuhan untuk type rumah besar yaitu 1300 kw, sedang 900 kw, dan kecil 450. Sedangkan untuk kebutuhan listrik non domestik ialah sarana 25% dan jalan 15%, untuk lebih jelasnya mengenai kebutuhan Proyeksi energi listrik ialah sebagai berikut.

Tabel 4.3 Rencana Pengembangan Listrik

Kecamatan	2033					
	Penduduk Th 2033 (Jiwa)	Kapasitas Listrik Rumah Tangga	Fasilitas Perdagangan & Perkantoran (Watt)	Fasilitas Sosial & Pelayanan Umum (Watt)	Penerangan Jalan (Watt)	Total Kebutuhan Listrik (Watt)
Lahat*	1.094	284.340	85.302	71.085	28.434	469.161
Merapi Barat	22.395	5.822.580	1.746.774	1.455.645	582.258	9.607.258
Merapi Timur	23.692	6.160.024	1.848.007	1.540.006	616.002	10.164.039
Jumlah	47.181	12.266.944	3.680.083	3.066.736	1.226.694	20.240.458

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

Keterangan : * Hanya satu desa yang masuk kawasan Perencanaan

Dari tabel diatas dapat dikatakan bahwa kebutuhan listrik Koridor Lahat - Muara Enim pada tahun 2033 sebesar 20.240 Kwh. Dengan adanya proyeksi kebutuhan listrik, maka dibutuhkan penambahan sumber listrik guna mencukupi kebutuhan listrik kawasan koridor. Adapun rencana pengembangan Pembangkit listrik Tenaga Uap (PLTU) Mulut Tambang di Desa Banjar Sari Kecamatan Merapi Timur, sementara untuk pengembangan jaringan transmisi tenaga listrik dengan menggunakan jaringan kabel mengikuti pola jaringan jalan.

4.2.4.3 Rencana Pengembangan Jaringan Telekomunikasi

Penambahan jumlah penduduk di Koridor Lahat - Muara Enim berefek pada penambahan kebutuhan untuk instalasi vital dan jaringan, tidak terkecuali jaringan telekomunikasi. Sarana penunjang telekomunikasi merupakan sarana yang penting dan dibutuhkan untuk mendukung kegiatan telekomunikasi. Berbagai aktifitas baik sektor-sektor usaha, pemerintahan maupun sosial karena dengan telekomunikasi akan diperoleh hubungan antar sektor yang cepat dan efektif. Kemajuan di berbagai sektor

usaha menuntut diadakannya peningkatan pelayanan jasa telekomunikasi. Ketersediaan sarana prasarana komunikasi di wilayah Koridor Lahat - Muara Enim sangat berperan dalam memperlancar hubungan antar daerah. Fasilitas yang perlu disediakan dalam 20 tahun ke depan mencakup menara BTS, penambahan jaringan

telepon dan pengadaan jaringan internet, sebagai berikut:

- Penambahan jaringan telekomunikasi kabel di Koridor Lahat - Muara Enim agar dapat melayani penduduk dan mengimbangi pertumbuhan penduduk dan pertambahan kebutuhan telekomunikasi dalam 20 tahun ke depan.
- Pelibatan pihak swasta dalam penyediaan jaringan telekomunikasi seluler perlu ditambah menjadi beberapa provider. Pemaksimalan menara BTS dengan penambahan 2 provider swasta dapat menjadi alternatif penambahan jaringan disesuaikan dengan kebutuhan yang ada.
- Koridor Lahat - Muara Enim juga perlu memperluas jenis jaringan telekomunikasi dengan penambahan jaringan internet. Jaringan internet diperlukan untuk menunjang

kegiatan regional-internasional dan fungsi Koridor Lahat - Muara Enim sebagai pusat industry pertambangan.

4.2.4.4 Rencana Pengembangan Jaringan Air Bersih

Salah satu wewenang dan kewajiban pemerintah daerah dalam tugas pelayanan adalah pengadaan layanan air bersih yang memenuhi standar pelayanan air bersih kota. Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa penyediaan air bersih untuk Koridor Lahat - Muara Enim saat ini masih belum cukup memadai. Untuk memenuhi kebutuhan air bersih di wilayah perencanaan sampai saat ini sebagian besar masyarakat di sekitar kawasan perencanaan masih menggunakan air bersih yang bersumber dari sumur/air resapan.

Berdasarkan hasil proyeksi, diketahui bahwa pada tahun 2033, kebutuhan air kawasan ini akan mencapai 8.492.500 l/hari.. Untuk memenuhi peningkatan kebutuhan air bersih di masa yang akan datang, maka diperlukan penyusunan rencana jaringan air bersih yang memadai untuk Koridor Lahat - Muara Enim.

Rencana jaringan air bersih Koridor Lahat - Muara Enim dirancang untuk memenuhi kebutuhan air kawasan sampai tahun 2033. Berdasarkan pertimbangan pada kondisi eksisting maka pengembangan jaringan air bersih kawasan ini sampai dengan tahun 2033 direncanakan sebagai berikut:

a. Penyediaan air bersih untuk Koridor Lahat - Muara Enim akan menggunakan sistem perpipaan dan non perpipaan; dimana sistem perpipaan akan dilayani oleh PDAM. Sementara sistem non perpipaan akan menggunakan sumur bor/sumur gali

atau sumber air alternatif lainnya.

b. Sistem perpipaan penyediaan air bersih untuk Koridor Lahat - Muara Enim akan mengikuti skema berikut:



Air dari sumber akan ditransmisikan ke Instalasi Pengolah Air (IPA) milik PDAM agar air yang didistribusikan ke pelanggan memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan. Sistem pengolahan yang paling sederhana untuk dilakukan adalah dengan menggunakan proses saringan pasir cepat kasar; sementara untuk memperoleh kualitas yang lebih baik dapat diterapkan proses yang lebih lengkap yang meliputi koagulasi-flokulasi-sedimentasi-filtrasi. Air yang terolah kemudian akan dialirkan ke reservoir penampung untuk kemudian didistribusikan ke pelanggan.

c. Kebutuhan air Koridor Lahat - Muara Enim di tahun 2033 adalah sebesar 8.492.500 l/hari. maka debit distribusi air bersih yang dibutuhkan oleh Koridor Lahat - Muara Enim dari PDAM adalah sebesar 8.492.500 l/hari atau 98,29 l/detik.

d. Untuk dapat memenuhi kebutuhan air bersih serta mencapai target pelayanan di atas, maka diperlukan peningkatan kapasitas produksi dan pengembangan jaringan perpipaan untuk distribusi air sebagai berikut:

- Peningkatan jangkauan dan pelayanan air bersih.
- Pengembangan sarana dan prasarana pendukung air bersih

- Peningkatan kualitas dan kuantitas air hasil olahan sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai air minum.

- Optimalisasi pemanfaatan sumber air bersih dengan memanfaatkan kapasitas yang belum terpakai.

- Menekan penurunan kehilangan air pada sistem perpipaan sesuai dengan standar pelayanan bidang air minum.

- Peningkatan kualitas sumber daya pengelola dan pengembangan air bersih.

e. Revitalisasi dan pemeliharaan jaringan perpipaan untuk menurunkan tingkat kehilangan air di dalam sistem. Penurunan kehilangan air akan membantu meningkatkan efisiensi pelayanan PDAM.

4.2.4.5 Rencana Pengembangan Jaringan Drainase

Mempertimbangkan terjadinya genangan temporer dan genangan permanen di Koridor Lahat - Muara Enim, maka diperlukan perencanaan sistem drainase yang dapat mengurangi frekuensi dan intensitas genangan tersebut sekaligus mencegah timbulnya genangan di daerah lain. Dengan meningkatnya area lahan terbangun, maka debit limpasan air akan semakin tinggi. Tanpa adanya perencanaan dan implementasi sistem drainase yang memadai, maka pelaksanaan pembangunan tersebut akan berdampak negatif pada peningkatan intensitas dan luasan area tergenang. Sistem drainase untuk Koridor Lahat - Muara Enim direkomendasikan untuk menerapkan konsep drainase berwawasan lingkungan yang menitikberatkan pada penurunan debit limpasan melalui penangkapan dan penampungan air serta pengisian kembali air tanah. Adapun poin-poin rekomendasi untuk rencana sistem drainase Koridor Lahat - Muara Enim adalah:





a. Inventarisasi jaringan drainase eksisting

Perlu dilakukan pemetaan dan inventarisasi jaringan drainase eksisting di Koridor Lahat - Muara Enim agar dapat terlihat daerah mana yang belum terfasilitasi oleh saluran drainase serta di titik-titik mana saja saluran tersebut terputus. Hasil pemetaan ini direkomendasikan untuk menjadi dasar pengembangan jaringan ke depannya, sehingga akan memudahkan pengintegrasian jaringan yang baru dengan jaringan eksisting.

b. Pengembangan dan pemeliharaan jaringan drainase

Saluran drainase untuk Koridor Lahat - Muara Enim direkomendasikan untuk menggunakan drainase sisi jalan dengan hirarki pengaliran dari saluran kolektor (saluran tersier dan sekunder) ke saluran primer dan berakhir di badan air penerima; dimana keseluruhan jaringan drainase yang terbangun akan terintegrasi satu sama lain.

c. Saluran drainase yang akan dibangun, direncanakan berupa saluran drainase terbuka dan tertutup. Saluran drainase tertutup direkomendasikan untuk dibangun di jalan Lahat - Muara Enim agar sisi jalan di atas saluran tersebut dapat difungsikan sebagai trotoar, sehingga keberadaan saluran tidak akan mengganggu pejalan kaki. Saluran drainase tertutup juga akan dibangun untuk area dengan kondisi sistem drainase yang memotong jalan. Sementara untuk ruas jalan lainnya dapat menggunakan saluran drainase terbuka.

d. Perlindungan kawasan konservasi dan daerah tangkapan air

Upaya perlindungan ini dapat dilakukan melalui:

- Pengendalian daerah terbangun, misalnya dengan menerapkan zonasi untuk kawasan konservasi dan daerah

tangkapan air (pengaturan tata ruang dan tata guna lahan)

- Menerapkan metode konservasi vegetatif melalui penanaman area dengan vegetasi yang sesuai sehingga terjadi peningkatan pori-pori tanah yang berujung pada peningkatan laju infiltrasi tanah
- Mengoptimalkan pengisian air di area tersebut
- Meningkatkan luas total Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Koridor Lahat - Muara Enim

e. Peningkatan kapasitas masyarakat

Peningkatan kapasitas masyarakat diperlukan tidak hanya untuk turut menjaga dan memelihara kondisi saluran drainase dan badan air penerima, tetapi juga untuk mendorong mereka untuk menerapkan metode-metode pemanenan air hujan dan pengisian kembali air tanah.

4.2.4.6 Rencana Pengelolaan Air Limbah

Pertambahan jumlah penduduk tidak hanya meningkatkan konsumsi air bersih, tetapi juga timbulan air limbah pada kawasan tersebut. Seperti halnya air bersih, pelayanan pengelolaan air limbah juga menjadi salah satu kewajiban dari pemerintah daerah. Hasil observasi menunjukkan bahwa sampai saat ini belum memberikan pelayanan pengelolaan air limbah kepada masyarakat. Dengan mempertimbangkan hal tersebut serta kondisi eksisting kawasan, maka system pengelolaan air limbah untuk kawasan Koridor Lahat - Muara Enim direncanakan sebagai berikut:

1. Pengelolaan air limbah domestik dan non domestik secara *on-site*

Pemilihan sistem *on-site* berpangkal dari tingkat kepadatan penduduk di Koridor Lahat - Muara Enim yang relatif rendah. Di dalam sistem pengelolaan *on-site* ini, *grey water* dan *black water* akan dikelola secara terpisah.

Terdapat beberapa metode pengelolaan *on-site* untuk *black water* yang dapat diterapkan untuk kawasan ini, bergantung pada ketersediaan dan karakteristik lahan, tingkat kepadatan penduduk dan kondisi ekonomi masyarakat. Metode pengelolaan yang dapat diterapkan antara lain menggunakan *Septic tank* (baik individual ataupun komunal) dan *anaerobic digester*; dimana masing-masing metode akan diterapkan untuk daerah dengan karakteristik dan kondisi tertentu.

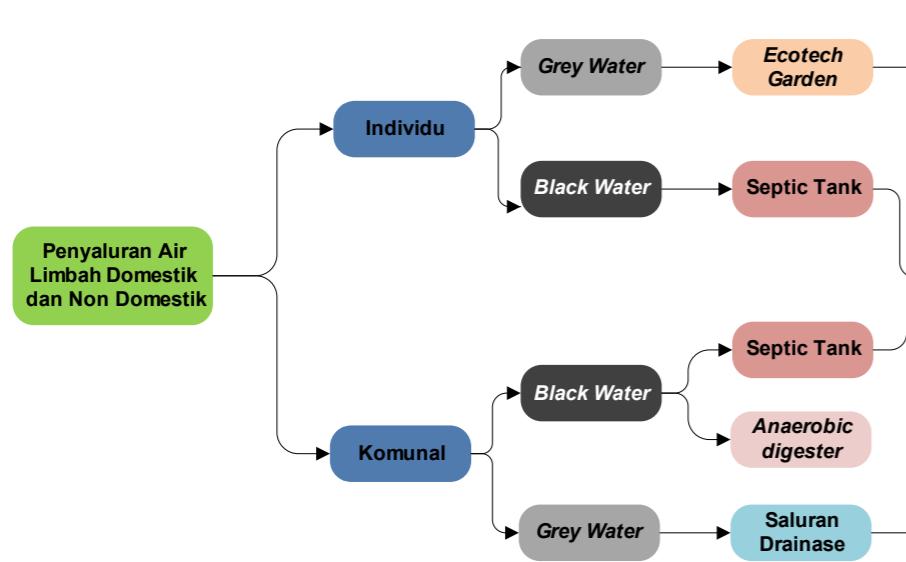
2. *Septic tank* individual dan komunal akan digunakan untuk area dengan kondisi yang berbeda seperti dijelaskan berikut.

- Septic tank* individual akan diterapkan pada daerah dengan:
 - Permukiman yang relatif tidak padat
 - Masing-masing kepala keluarga memiliki lahan yang cukup luas untuk bidang resapan
 - Lokasi dapat terjangkau oleh mobil tinja
 - Tanah memiliki daya serap $>0,0146 \text{ cm}/\text{menit}$
- Septic tank* komunal akan diterapkan pada daerah dengan:
 - Permukiman yang relatif padat
 - Tidak ada lahan yang cukup bagi masing-masing kepala keluarga untuk membangun *septic tank*
 - Lokasi *Septic tank* komunal dapat terjangkau oleh mobil tinja

- Tanah memiliki daya serap >0,0146 cm/menit

Yang perlu diperhatikan dalam penggunaan *Septic tank* adalah konstruksi dan lokasi *Septic tank* yang dibangun oleh masyarakat. Seringkali konstruksi *Septic tank* tidak sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan sehingga meningkatkan potensi pencemaran tanah dan air tanah. Oleh karena itu diperlukan penyebaran informasi mengenai teknis pembangunan *septic tank*. Dalam periode tertentu, limbah tinja yang ditampung di dalam *Septic tank* akan dikuras dan ditransportasikan ke IPLT untuk diolah lebih lanjut.

Gambar 4.3 Skema Rencana Sistem Pengelolaan Air Limbah



4.2.4.7 Rencana Pengelolaan Persampahan

Berdasarkan hasil observasi dan analisis, sistem pengelolaan persampahan di wilayah perencanaan masih jauh dari memadai, termasuk dari sisi ketersediaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan. Dengan mempertimbangkan kondisi eksisting yang ada, maka sistem pengelolaan persampahan untuk Koridor Lahat - Muara Enim sampai dengan tahun 2033 direncanakan sebagai berikut:

a. Aspek teknis pengelolaan persampahan

Operasional pengelolaan sampah di Koridor Lahat - Muara Enim akan meliputi kegiatan:

- Pewadahan

Untuk sampah domestik bisa berupa pewadahan individual maupun komunal. Pewadahan individual dapat berupa bak pasangan bata, keranjang, kotak kardus/kayu, tong sampah ataupun kantong plastik. Sementara pewadahan komunal dapat menggunakan jenis wadah yang sama namun dengan ukuran tertentu, misal bin 40 lt atau bin 60 lt.

Untuk sampah non-domestik, tipe pewadahan yang direkomendasikan adalah:

- Pewadahan dengan menggunakan bin sampah 50 lt/200 m di sidewalk/jalan protokol
- Pewadahan dengan menggunakan bin sampah 50 lt/100 m di tempat keramaian umum
- Pengelolaan sampah medis ditangani secara swakelola oleh pihak puskesmas

Hasil observasi menunjukkan bahwa di beberapa titik sudah ada tempat sampah yang terpisah antara sampah organik dan non-organik. Wadah sampah yang terpisah ini direkomendasikan untuk ditempatkan lebih banyak lagi, sekurangnya di tempat-tempat umum atau jalan-jalan protokol.

- Pengumpulan

Proses pengumpulan sampah dari beberapa lokasi pewadahan ke tempat penampungan sementara.

Pengumpulan yang dimaksud disini adalah pengumpulan sampah sampai ke Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST). Umumnya menggunakan sarana gerobak/becak sampah.

- Pemindahan

Proses pemindahan sampah dari tempat pengumpulan ke sarana pengangkutan sampah, seperti truck atau arm roll truck.

- Pengangkutan

Proses pengangkutan sampah menuju Tempat Pembuangan Akhir (TPA)

Dalam operasionalisasi pengelolaan persampahan ini direkomendasikan untuk dilakukan pembagian tanggung jawab antara Pemerintah Kabupaten dengan kecamatan-kecamatan di dalamnya. Kegiatan pewadahan sampai pengumpulan akan menjadi tanggung jawab pihak kecamatan, Koridor Lahat - Muara Enim dalam hal ini akan ditangani oleh Kecamatan Lahat, Merapi Barat dan Merapi Timur sementara pengelolaan di TPST-pemindahan-pengangkutan-pengelolaan TPA akan ditangani oleh Pemerintah Kabupaten Lahat.

b. Pembangunan TPST

Hasil proyeksi menunjukkan bahwa total timbulan sampah Koridor Lahat - Muara Enim di sumber timbulan pada tahun 2033 mencapai 106 m³/hari. Untuk mengurangi beban TPA, maka direkomendasikan untuk dibangun Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST). Tempat Pembuangan Sementara (TPS) yang ada saat ini direkomendasikan untuk dialihfungsikan menjadi TPST. Aktivitas yang akan berjalan di TPST ini meliputi pemilahan (sampah organik dan non



organik), pengomposan (untuk sampah yang *biodegradable*) dan proses daur ulang (untuk sampah *nonbiodegradable*).

Keberadaan tempat sampah yang terpilah akan memudahkan proses pemilahan di TPST ini, karena sampah sudah terpilah sejak dari sumber. Namun tentunya pemilahan sampah di sumber tersebut perlu dibarengi dengan sarana pengumpulan dan pengangkutan sampah yang memadai, yang mendukung adanya pemilahan. Seringkali upaya pemilahan di sumber berakhir sia-sia dikarenakan saat proses pengumpulan dan pengangkutan sampah yang terpilah tersebut bercampur kembali. Jika tidak disediakan gerobak/truk sampah yang terpisah; maka direkomendasikan untuk dilakukan pengangkutan terjadwal untuk masing-masing jenis sampah.

Produk yang dihasilkan dari pengomposan dan daur ulang tidak hanya dapat dimanfaatkan oleh warga secara langsung (pupuk atau biogas untuk memasak), tetapi juga dapat menjadi salah satu sumber penghasilan sampingan. Diharapkan dengan adanya praktik pengomposan dan daur ulang, timbulan sampah yang terangkut ke TPA dapat berkurang hingga lebih dari 50%.



BAB 5

PERATURAN ZONASI

5.1 Umum

Perumusan Peraturan Zonasi dimaksukan untuk menetapkan kaidah-kaidah atau ketetapan mengenai lingkup dan batasan Peraturan Zonasi yang akan diterapkan di KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM. Perumusan peraturan zonasi dilakukan berdasarkan 3 hal, yaitu:

- Aspek-aspek yang diatur dalam Peraturan Zonasi, mengacu pada kaidah dan batasan/lingkup peraturan zonasi secara teoritis;
- Peraturan-peraturan Koridor Lahat Muara Enim terkait dengan zonasi yang sudah berlaku;
- Permasalahan zonasi di lapangan, sebagaimana telah dijabarkan pada bab 4.

Bab ini hanya menyajikan 2 hal, yaitu pemahaman batasan/kaidah peraturan zonasi sebagai acuan dan perumusan peraturan zonasi yang akan diterapkan di kawasan perencanaan.

5.2 Pemahaman Batasan/Lingkup Peraturan Zonasi

Zona merupakan istilah untuk suatu jenis peruntukan lahan. Peraturan Zonasi merupakan sekumpulan aturan yang diberlakukan pada suatu wilayah, misalnya wilayah Koridor Lahat Muara Enim. Sasaran yang diatur dalam peraturan zonasi adalah zona, dimana setiap jenis zona peruntukan lahan memiliki aturan sendiri-sendiri. Peraturan Zonasi memiliki sifat berlaku sama pada seluruh wilayah pemerintahan daerah. Jadi Peraturan Zonasi di

Koridor Lahat Muara Enim akan berlaku sama di seluruh wilayah Koridor Lahat Muara Enim.

Wujud Peraturan Zonasi adalah berupa Peta Zonasi (*Zoning Map*) yang berisi informasi mengenai letak dan jenis zona, dan Aturan Zonasi (*Zoning Text*) yang berisi informasi mengenai ketentuan-ketentuan teknis dalam mengimplementasikan Peta Zonasi di lapangan dalam bentuk pelaksanaan pembangunan.

Peraturan Zonasi disajikan dalam 2 wujud, yaitu:

- Peta Zonasi (*Zoning Map*)
- Aturan Zonasi (*Zoning text*)

5.2.1 Peta Zonasi (*Zoning Map*)

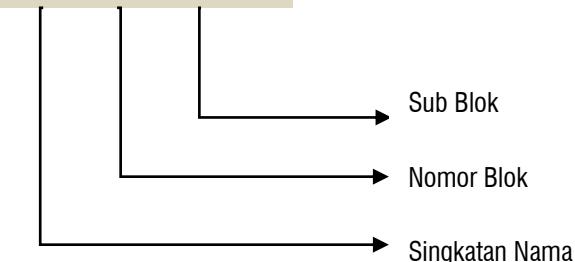
Peta zonasi memuat 2 hal, yaitu blok-blok penggunaan lahan dan jenis peruntukan lahan (peruntukan blok). Blok-blok zonasi ditampilkan dengan menggunakan kode nomor. Sedangkan jenis peruntukan lahan/blok ditampilkan dalam bentuk kode warna dan kode huruf. Sebenarnya kedua informasi ini seharusnya disajikan dalam satu peta, namun untuk mempermudah pemahaman, peta zona bisa disajikan dalam 2 peta, yaitu peta yang menyajikan peta blok berikut nama-nama blok dan peta yang memuat informasi mengenai rencana peruntukan blok. Kedua peta ini merupakan satu kesatuan dan disebut sebagai Peta Zonasi. Peta Zonasi memiliki skala 1:5000, sama dengan skala peta pada RDTR.

A. Peta Blok

Untuk mempermudah penerapan (aplikasi) di lapangan, kawasan koridor Lahat Muara Enim dibagi ke dalam kelompok wilayah yang lebih kecil berupa "Blok" berdasarkan batas satuan wilayah administrasi yaitu Kecamatan, kemudian dikelompokkan lagi berdasarkan batasan-batasan fisik. Masing-masing blok diberi nama

melalui sistem "kode". Sistem pengkodean blok tersebut mengikuti aturan sebagai berikut:

Kode Blok: MB 1.A.



Pembacaan terhadap kode blok tersebut di atas adalah: Kecamatan Pegambiran – Kelurahan Kasenden – blok 1. Peta ini disertai dengan daftar nama desa dan nomor blok.

Tabel 5.1

Nama-Nama Blok di Kawasan Koridor Lahat muara Enim

No	Kecamatan	Desa	Kode Blok	Kode Sub Blok
1	Lahat	Kota Raya	MB 1	MB 1.A
	Merapi Barat	Muara Temiang Lubuk Kepayang Tanjung Telang		
2	Merapi Barat	Karang Endah	MB 1	MB 1.B
3	Merapi Barat	Suka Marga Tanjung Pinang Gunung Agung Suka Cinta	MB 1	MB 1.C
4	Merapi Barat	Suka Marga Tanjung Pinang Gunung Agung	MB 1	MB 1.D



No	Kecamatan	Desa	Kode Blok	Kode Sub Blok
5	Merapi Barat	Suka Cinta Ulak Pandan Negeri Agung Lebak Budi	MB 1	MB 1.E
6	Merapi Barat	Kebur	MB 2	MB 2.A
7	Merapi Barat	Telatang	MB 2	MB 2.B
8	Merapi Barat	Muara Maung	MB 2	MB 2.C
9	Merapi Timur	Sirah Pulau	MT 1	MT 1.A
10	Merapi Timur	Gunung Kembang	MT 1	MT 1.B
11	Merapi Timur	Prabu Menang	MT 1	MT 1.C
12	Merapi Timur	•Banjarsari •Arahan	MT 1	MT 1.D
13	Merapi Timur	•Gedung Agung •Tanjung Jambu	MT 2	MT 2.A
14	Merapi Timur	•Tanjung Lontar •Sangkuang •Nanjungan •Gedung Agung •Tanjung Jambu	MT 2	MT 2.B
15	Merapi Timur	•Muara Lawai •Lebuai Bandung	MT 2	MT 2.C

Sumber : Tim Penyusun

B. Peta Peruntukan Lahan (Peruntukan Blok)

Secara garis besar peruntukan zona di Kawasan koridor Lahat Muara Enim terdiri atas kawasan lindung dan kawasan

budaya, dimana keduanya terdiri atas zona-zona yang lebih spesifik, yaitu:

- ★ Kawasan lindung, meliputi :
 - Kawasan perindungan setempat
- ★ Kawasan Budidaya, meliputi:
 - Kawasan Perumahan
 - Kawasan Perdagangan dan Jasa
 - Kawasan Sarana Pelayanan Umum
 - Kawasan Peruntukan lainnya

Masing-masing jenis zona yang berlainan tersebut bisa dirinci lagi menjadi lebih khusus dan bisa didefinisikan secara pasti/tegas. Hasil penjabaran perincian ini berupa hirarki jenis peruntukan zona, dimana masing-masing jenis zona yang sudah sangat rinci diberi kode.

No.	Zona	Kode
15.	Sarana Pelayanan Umum	Pendidikan SPU-1
16.		Trasportasi SPU-2
17.		Kesehatan SPU-3
18.		Olah Raga SPU-4
19.		Sosial-Budaya SPU-5
20.		Peribadatan SPU-6
21.	Peruntukan Lain	Pertanian PL-1
22.		Pariwisata PL-3
23.		Perikanan PL-4

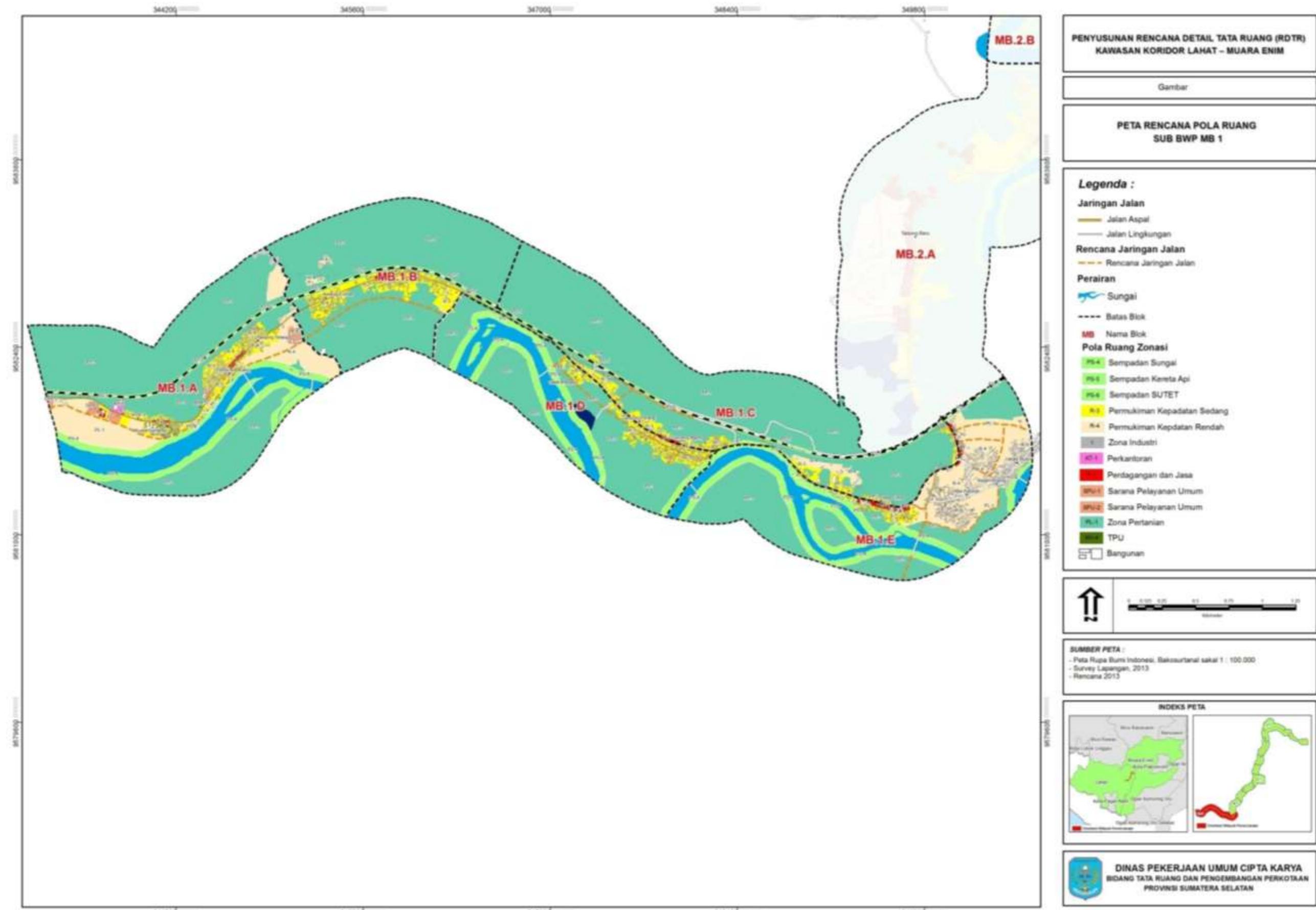
Sedangkan yang disebut dengan Peta Zonasi adalah gabungan dari peta blok dan peta peruntukan lahan (peruntukan blok). Gambar 5.1 berikut menyajikan peta zona yang menampilkan nama blok dan nama zona.

Tabel 5.2
Jenis dan Kode Zona di Koridor Lahat muara Enim

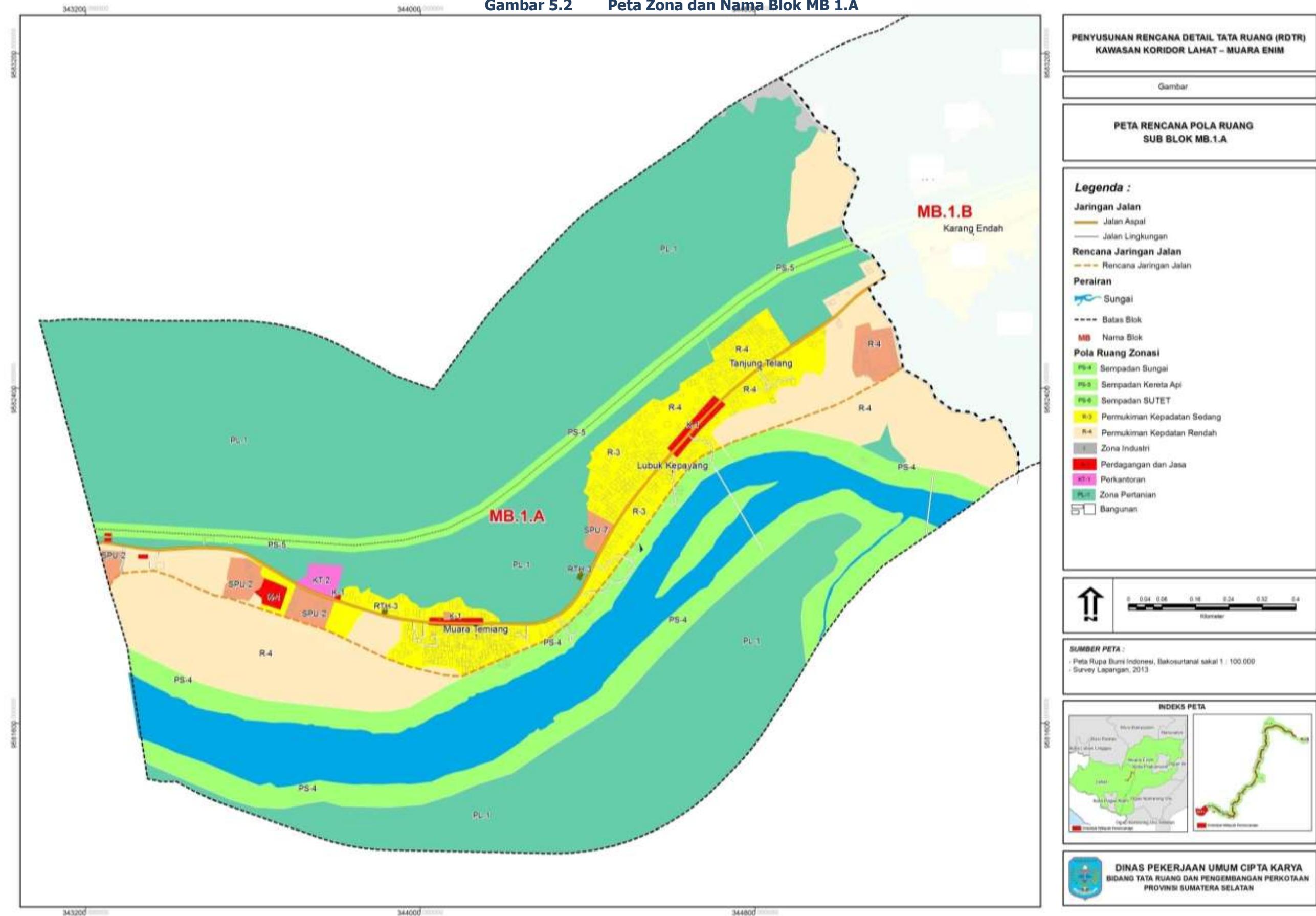
No.	Zona	Kode
1.	Kawasan Lindung	Sempadan Sungai PS-2
2.		Ruang Terbuka Hijau RTH
3.		Suaka Alam dan Cagar Budaya SC
4.		Rawan Bencana Alam RB
5.	Perumahan	Rumah Kepadatan Sedang R-3
6.		Rumah Kepadatan Rendah R-4
7.		Rumah Kepadatan Sangat Rendah R-5
8.	Perdagangan	Perdagangan dan Jasa Tunggal K-1
9.		Perdagangan dan Jasa Kopel K-2
10.		Perdagangan dan Jasa Deret K-3
11.	Perkantoran	Pergudangan K-5
12.		Perkantoran Pemerintah KT-1
13.	Industri	Industri Kecil I-3
14.		Aneka Industri I-4



Gambar 5.1 Peta Pembagian Blok MB.1



Gambar 5.2 Peta Zona dan Nama Blok MB 1.





344800 000000

345600 000000

Gambar 5.4 Peta Zona dan Nama Blok MB 1.B



PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KAWASAN KORIDOR LAHAT – MUARA ENIM

Gambar

PETA RENCANA POLA RUANG
SUB BLOK MB.1.B

Legenda :

Jaringan Jalan

— Jalan Aspal

— Jalan Lingkungan

— Rel Kereta Api

Rencana Jaringan Jalan

— Rencana Jaringan Jalan

Perairan

— Sungai

— Batas Blok

MB Nama Blok

Pola Ruang Zonasi

PS-5 Sempadan Kereta Api

R-3 Zona Permukiman Kepadatan Sedang

R-4 Perdagangan dan Jasa

PL-1 Zona Pertanian

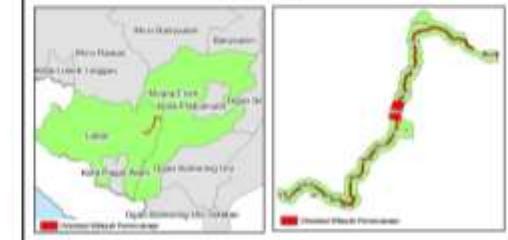


0 0,04 0,08 0,12 0,16 Kilometer

SUMBER PETA :

- Peta Rupa Bumi Indonesia, Bakosurtanal skala 1 : 100.000
- Survey Lapangan, 2013
- Rencana 2013

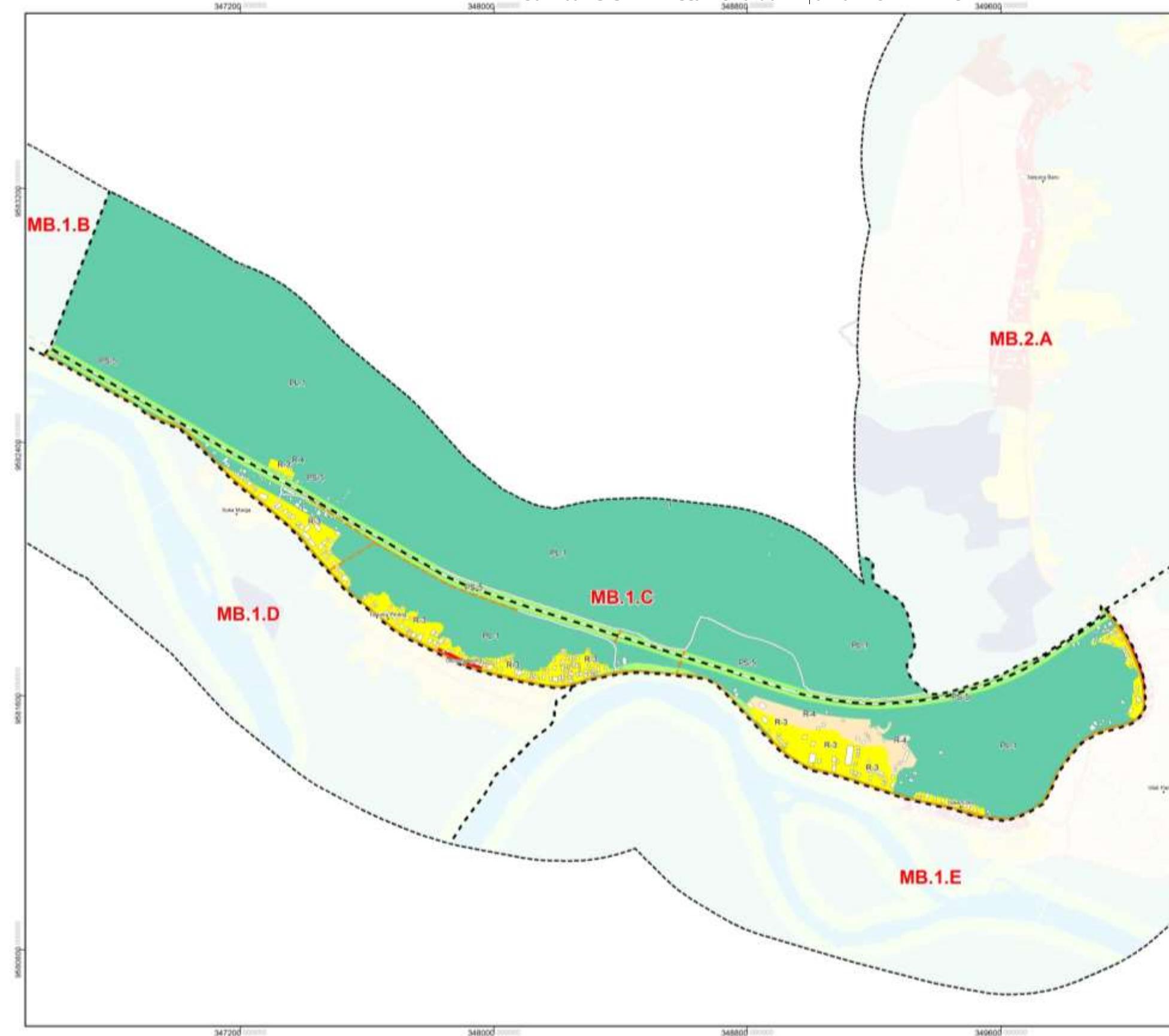
INDEKS PETA



DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PROVINSI SUMATERA SELATAN



Gambar 5.5 Peta Zona dan Nama Blok MB 1.C



PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KAWASAN KORIDOR LAHAT – MUARA ENIM

Gambar

PETA RENCANA POLA RUANG
SUB BLOK MB.1.C

Legenda :

Jaringan Jalan
— Jalan Aspal
— Jalan Lingkungan
- - Rel Kereta Api

Rencana Jaringan Jalan
--- Rencana Jaringan Jalan

Perairan

— Sungai

- - - Batas Blok

MB Nama Blok

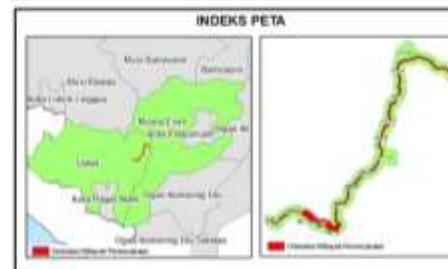
Pola Ruang Zonasi

PS-1 Sempadan Kereta Api
R-2 Permukiman Kepadatan Sedang
R-4 Permukiman Kepadatan Rendah
PL-1 Zona Pertanian



SUMBER PETA :

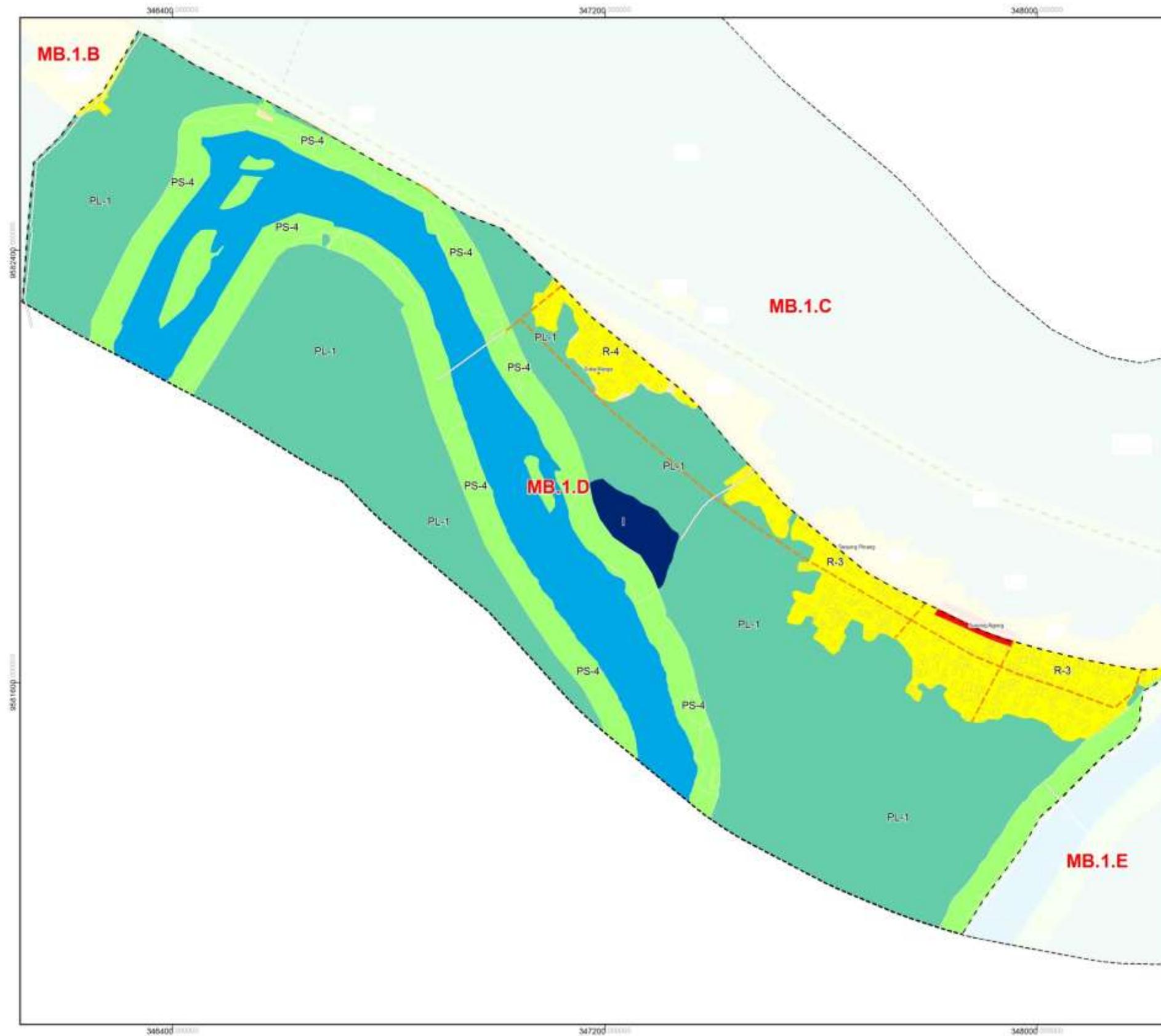
- Peta Rupa Bumi Indonesia, Bakosurtanal skala 1 : 100.000
- Survey Lapangan, 2013
- Rencana 2013



DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PROVINSI SUMATERA SELATAN



Gambar 5.6 Peta Zona dan Nama Blok MB 1.D



PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KAWASAN KORIDOR LAHAT – MUARA ENIM

Gambar

PETA RENCANA POLA RUANG
SUB BLOK MB.1.D

Legenda :

Jaringan Jalan

- Jalan Aspal
- Jalan Lingkungan
- Rei Kereta Api

Rencana Jaringan Jalan

Rencana Jaringan Jalan

Perairan

Sungai

Batas Blok

MB Nama Blok

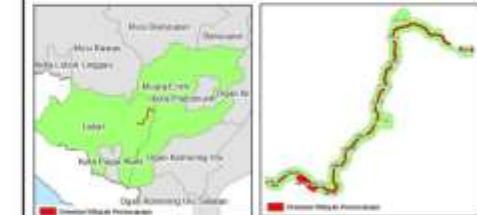
Pola Ruang Zonasi

- PS-4 Sempadan Sungai
- R-2 Zona Permukiman Kepadatan Sedang
- R-3 Zona Permukiman Kepadatan Tinggi
- PL-4 Pertambangan
- PL-1 Zona Pertanian
- PL-3 Bangunan



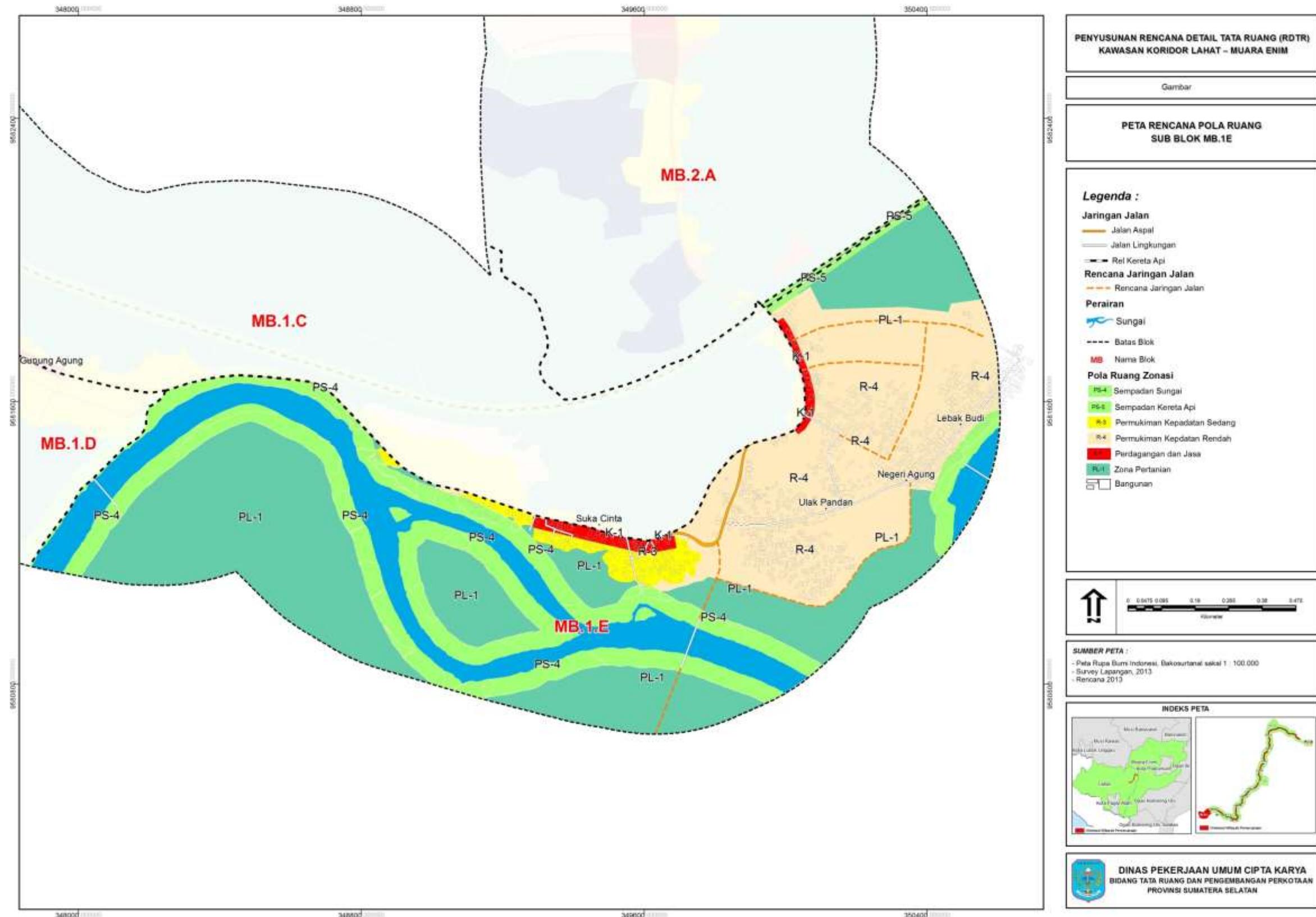
SUMBER PETA:
- Peta Rupa Bumi Indonesia, Bakosurtanal skala 1 : 100.000
- Survey Lapangan, 2013
- Rencana 2013

INDEKS PETA

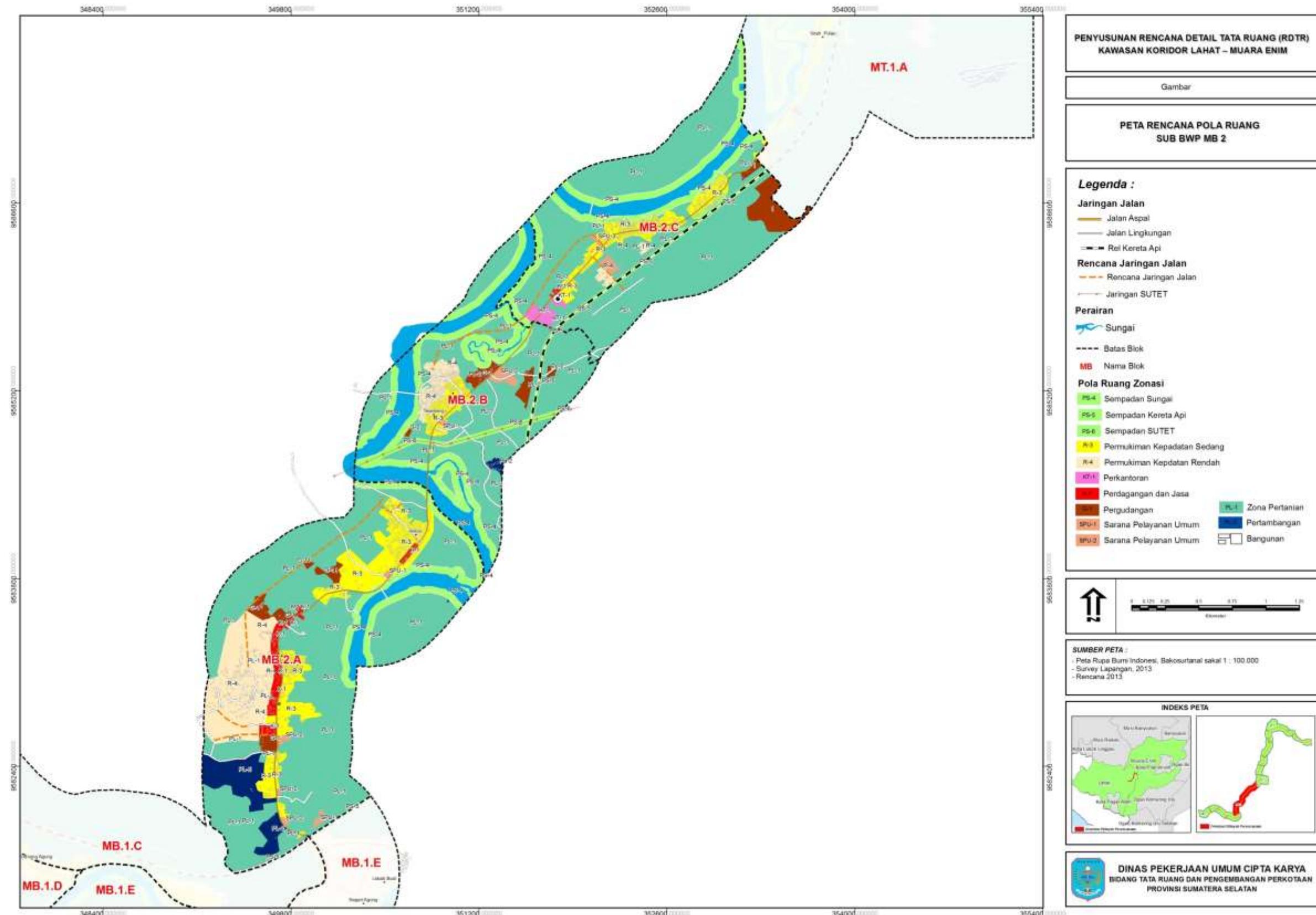


DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
BIDANG TATA RUANG DAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PROVINSI SUMATERA SELATAN

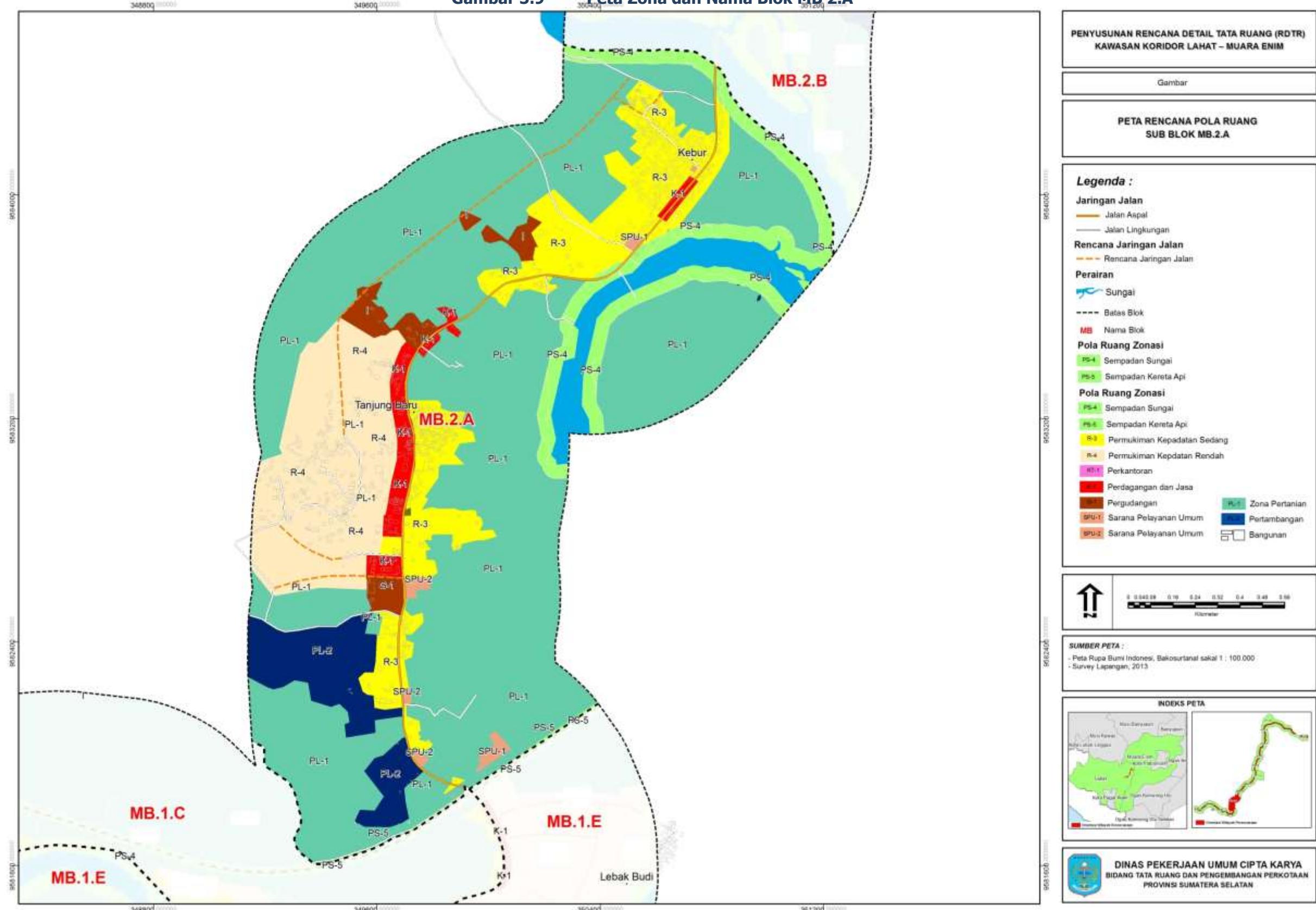
Gambar 5.7 Peta Zona dan Nama Blok MB 1.B



Gambar 5.8 Peta Zona dan Nama Blok MB 2

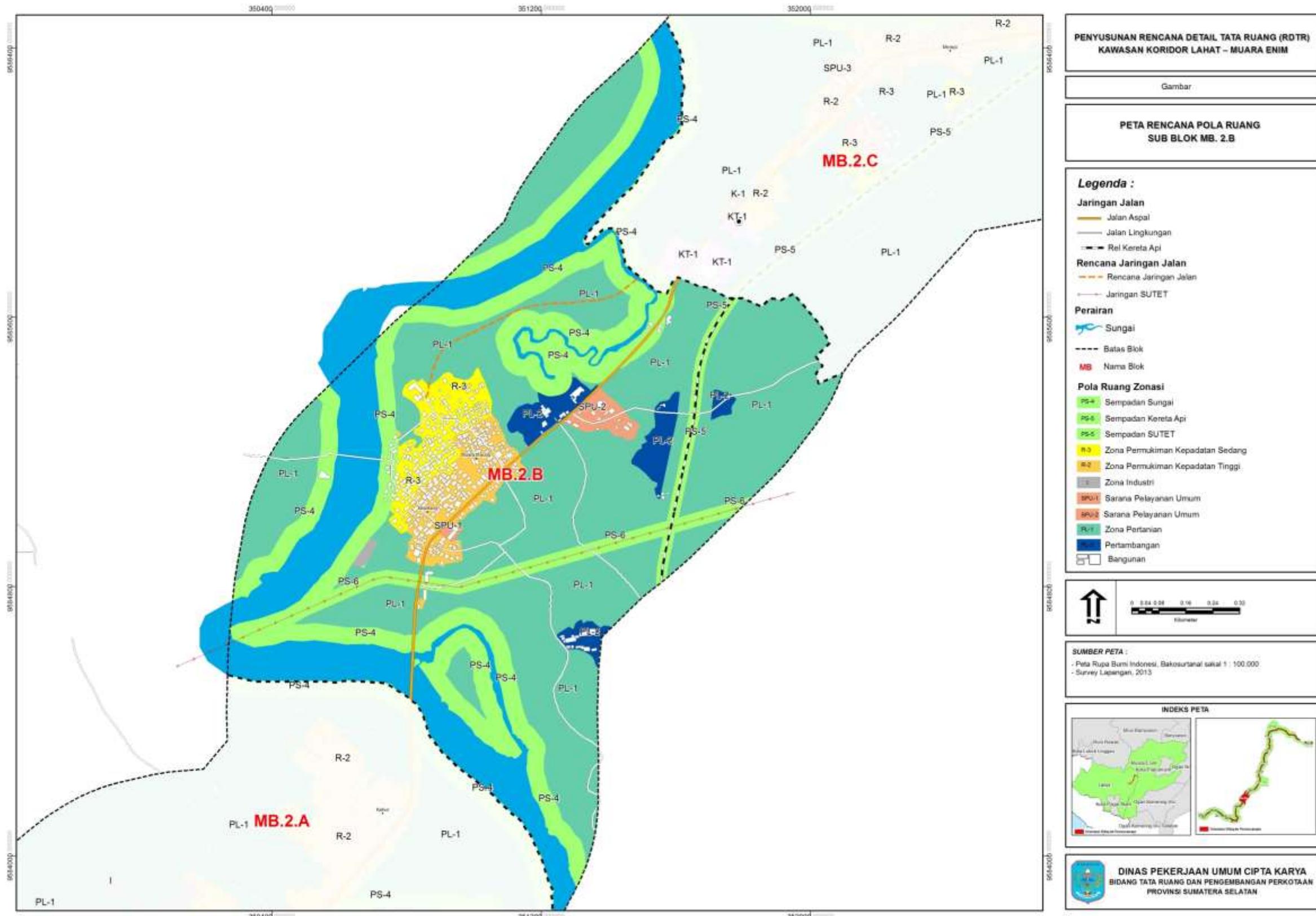


Gambar 5.9 Peta Zona dan Nama Blok MB 2.



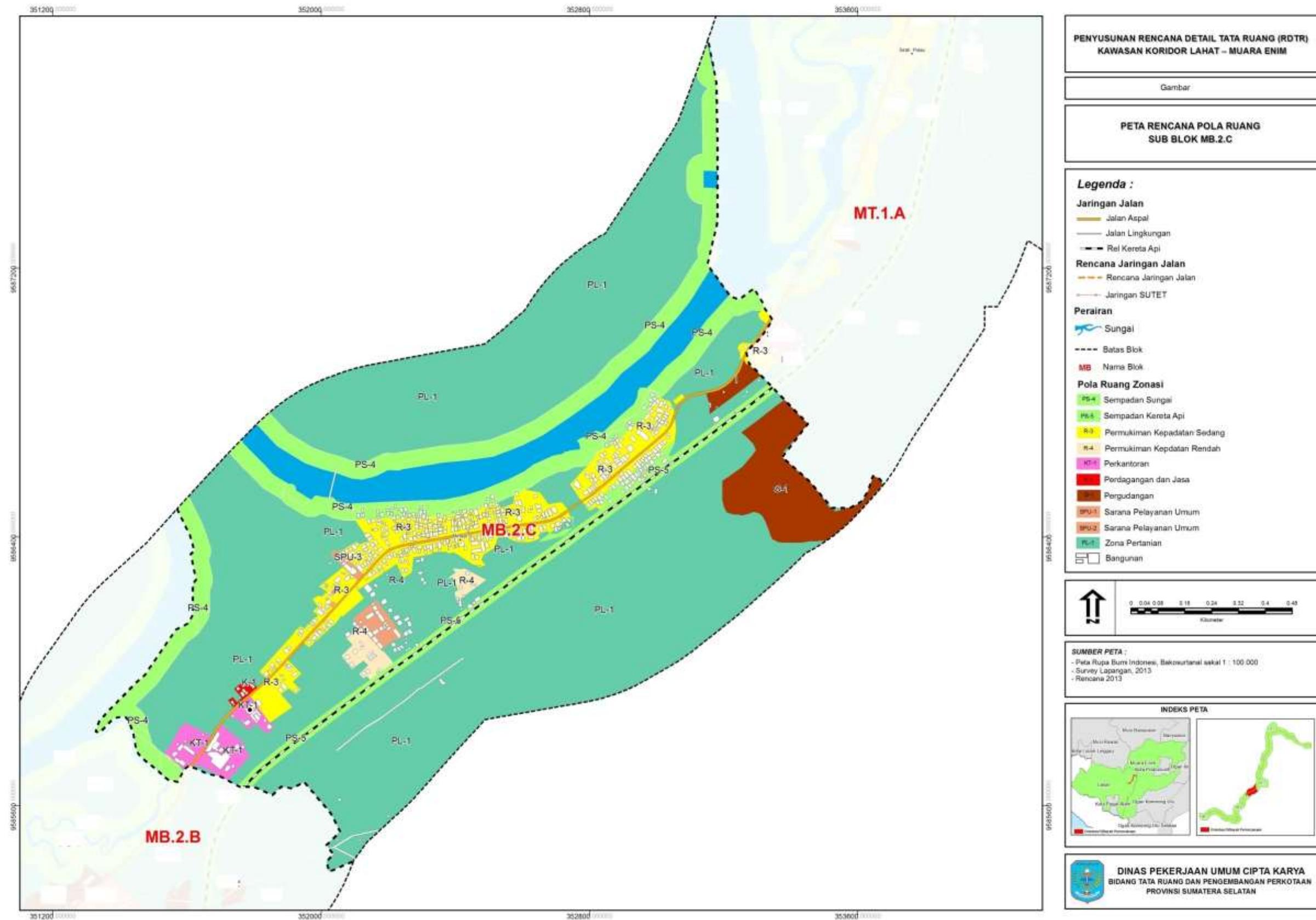


Gambar 5.10 Peta Zona dan Nama Blok MB 2.B



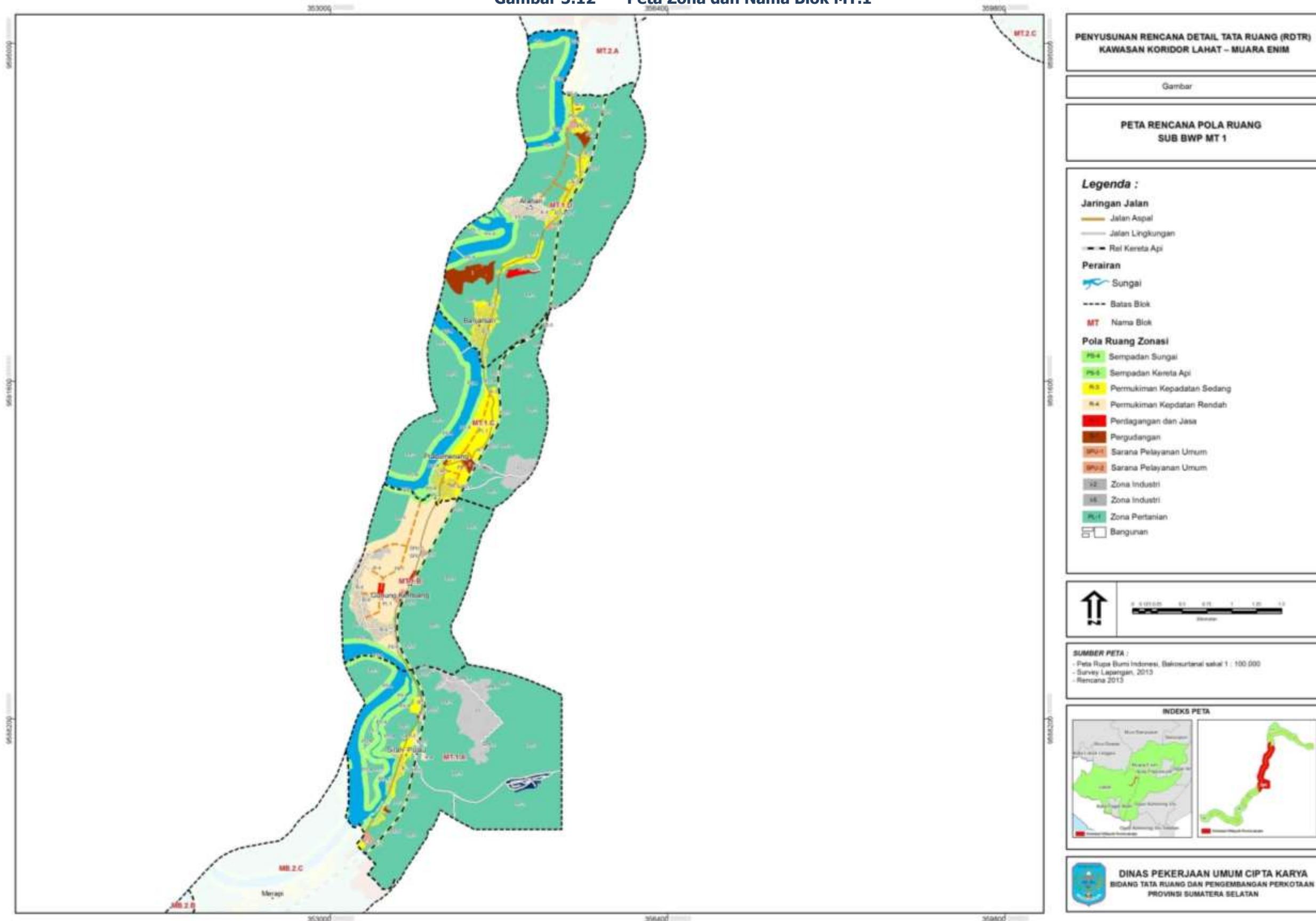


Gambar 5.11 Peta Zona dan Nama Blok MB 2.C



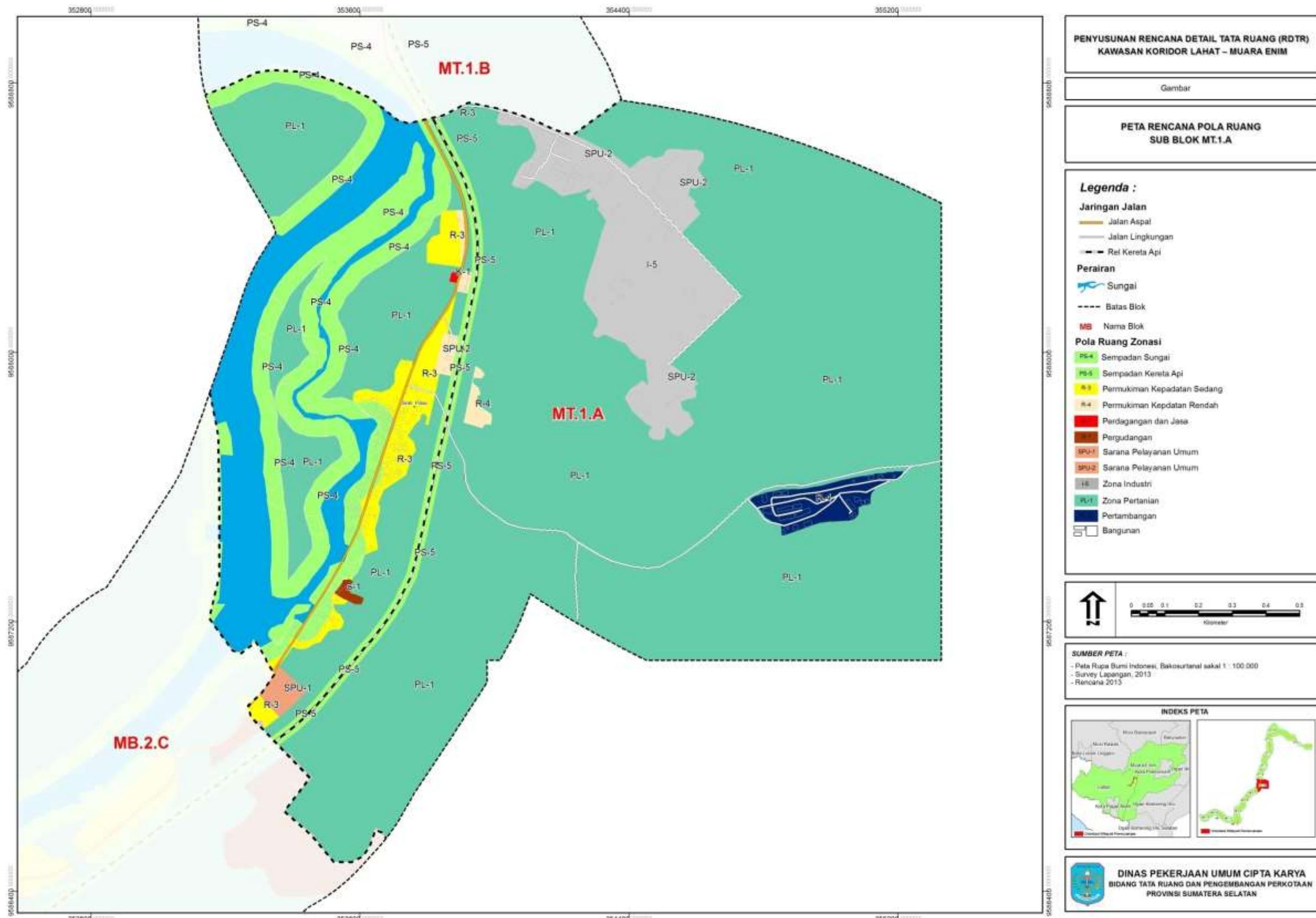


Gambar 5.12 Peta Zona dan Nama Blok MT.1

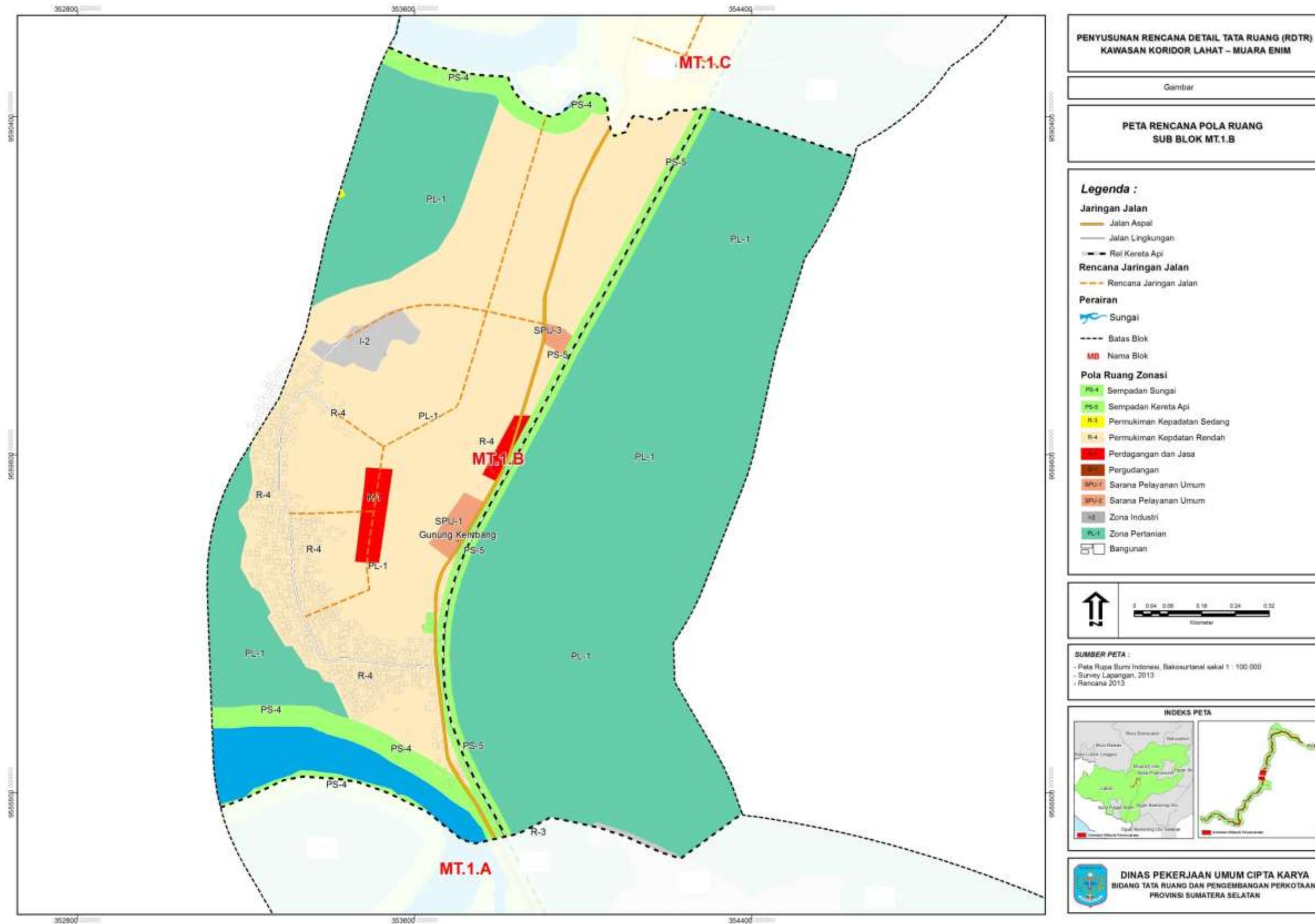




Gambar 5.13 Pta Zona dan Nama Blok MT.1.A

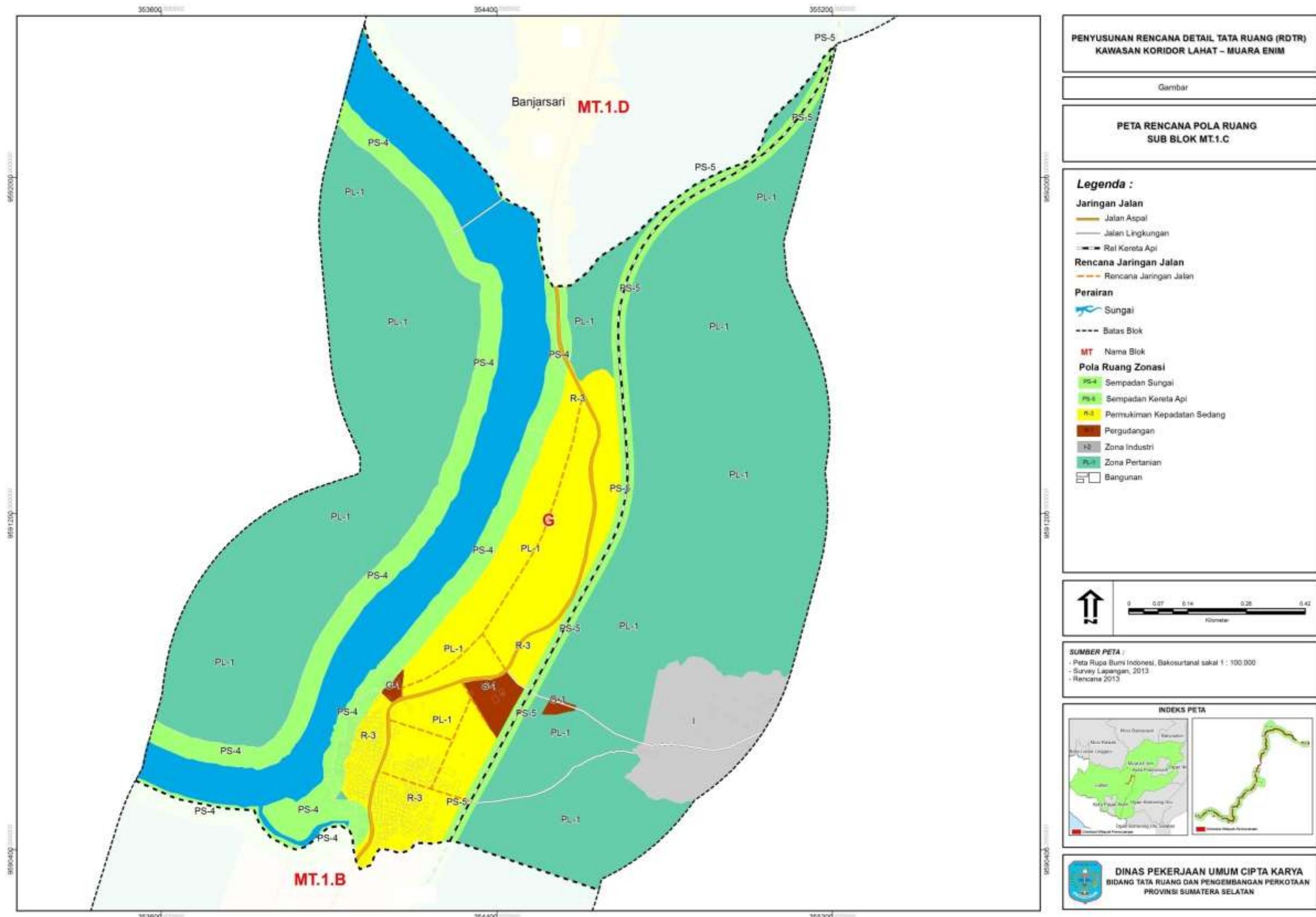


Gambar 5.14 Peta Zona dan Nama Blok MT.1.B



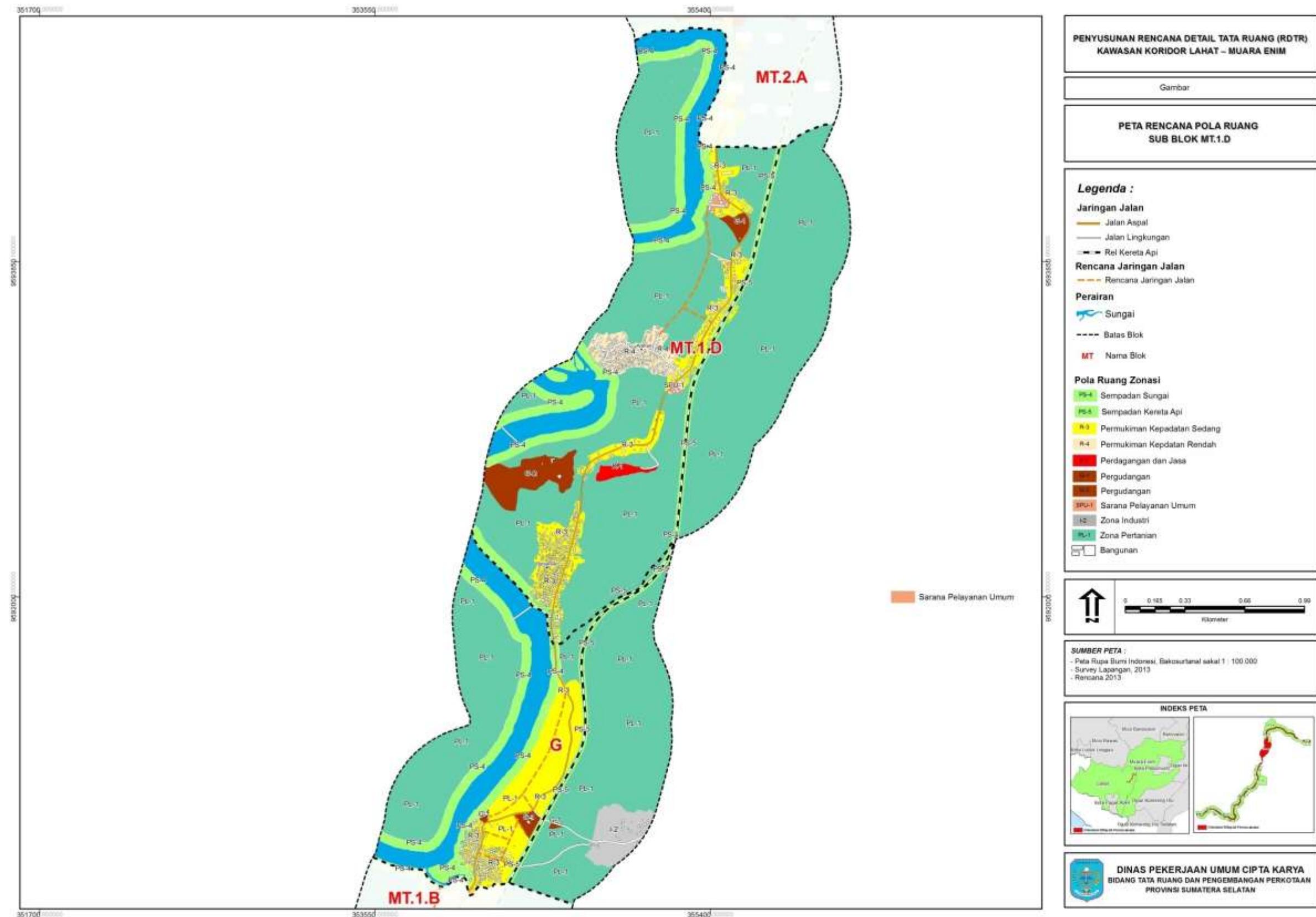


Gambar 5.15 Peta Zona dan Nama Blok MT.1.C



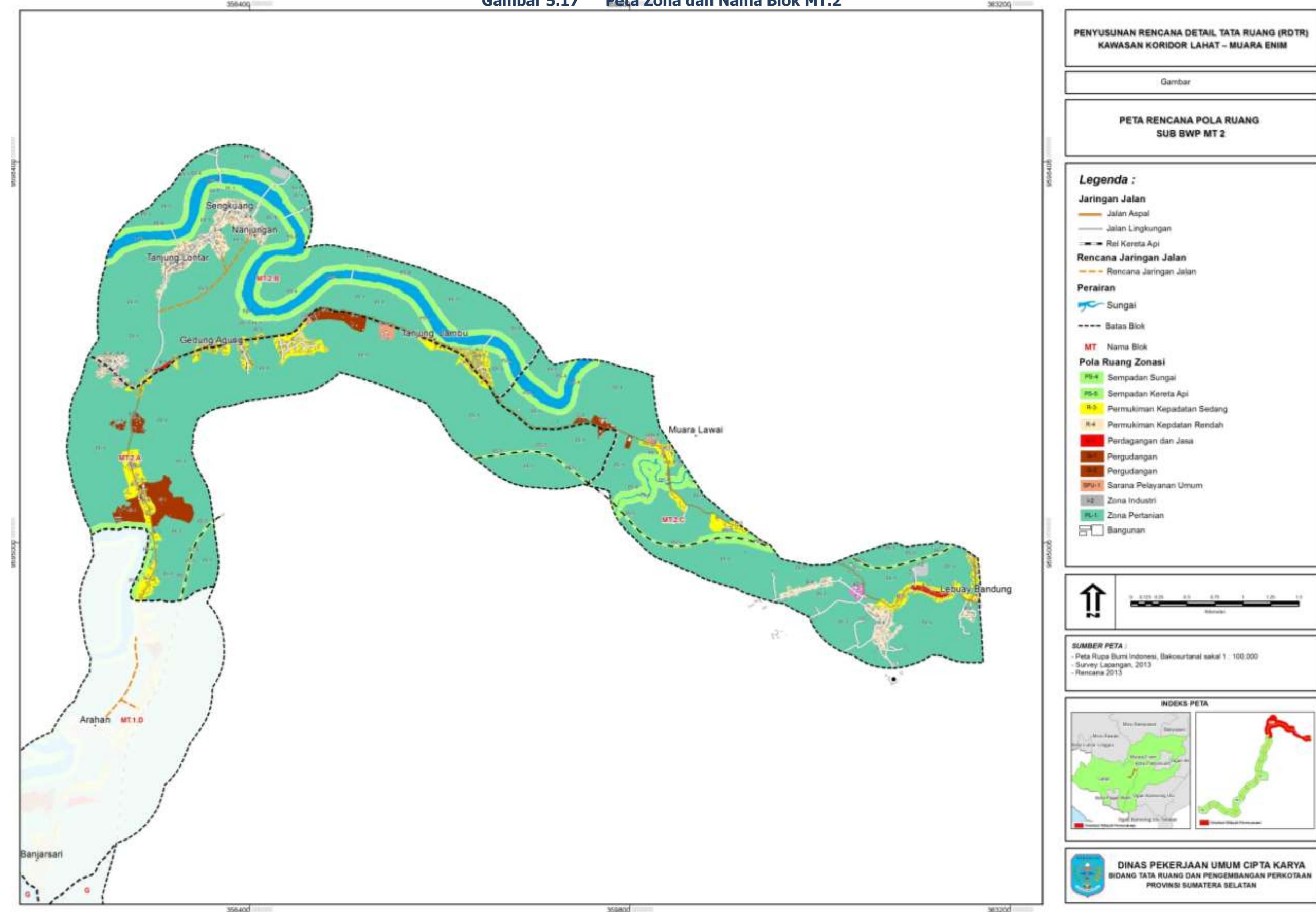


Gambar 5.16 Peta Zona dan Nama Blok MT.1.D



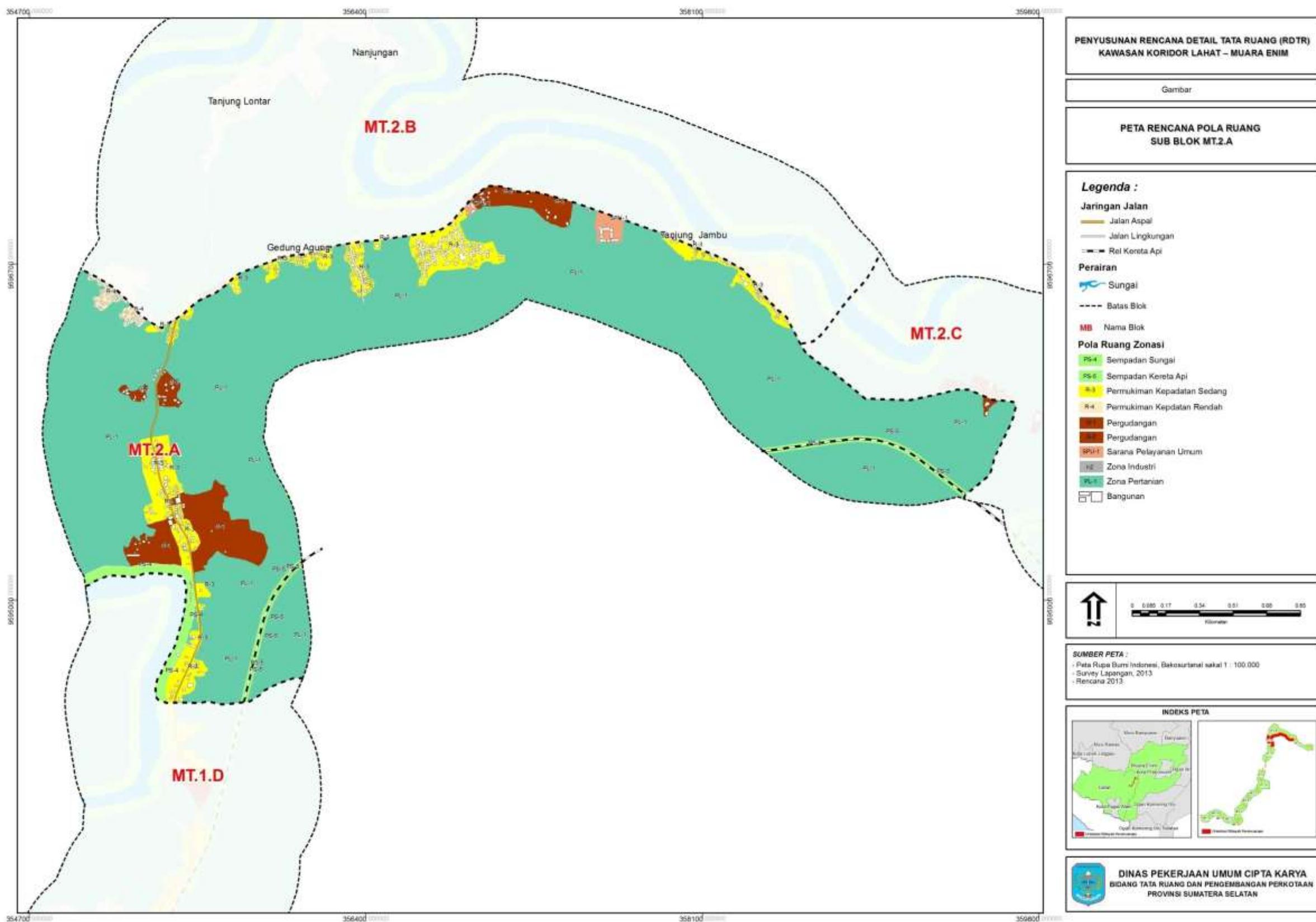


Gambar 5.17 Peta Zona dan Nama Blok MT.2





Gambar 5.18 Peta Zona dan Nama Blok MT.2.A



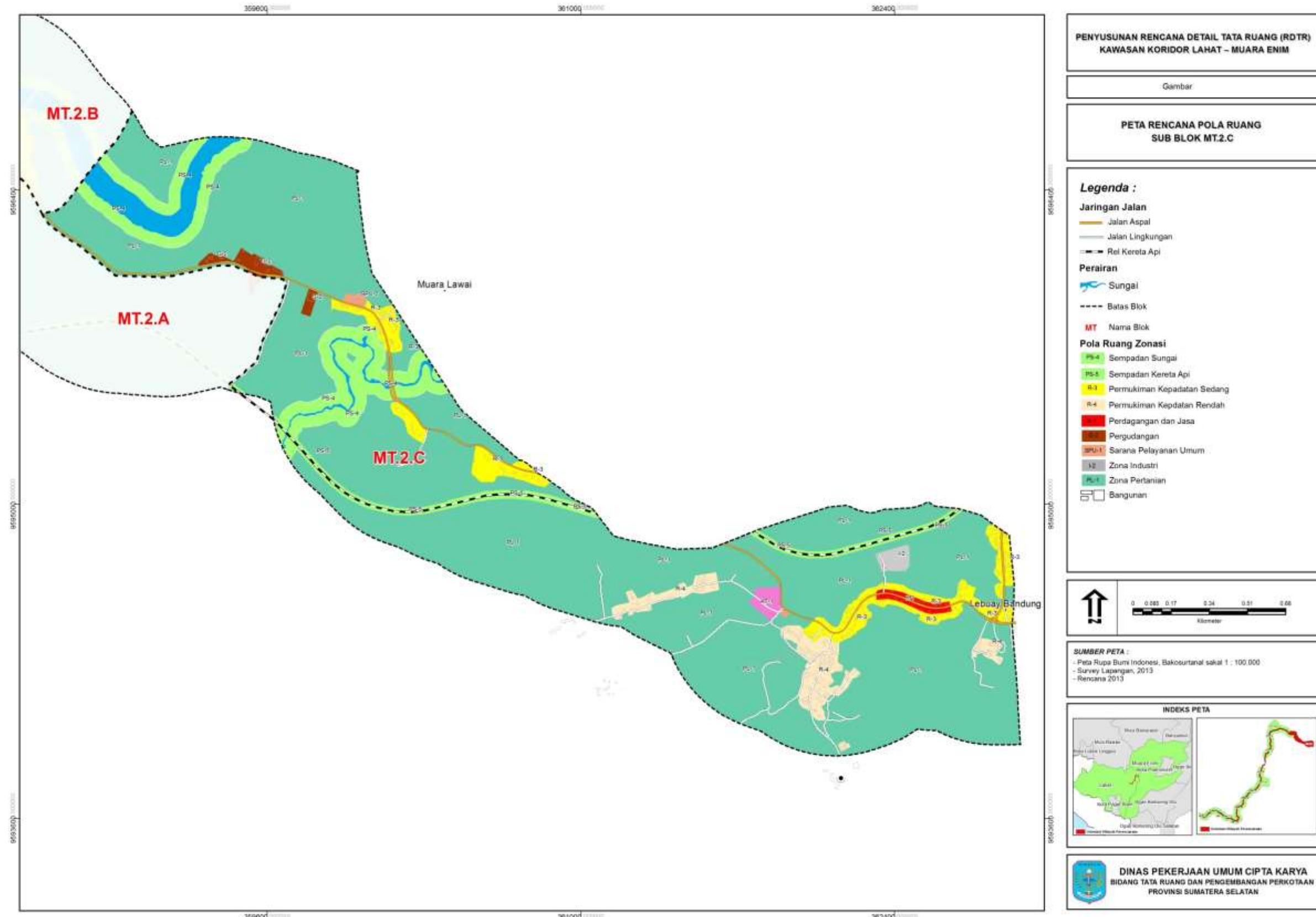


Gambar 5.19 Peta Zona dan Nama Blok MT.2.B





Gambar 5.20 Peta Zona dan Nama Blok MT.2.C





5.2.2 ZONING TEXT

A. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Yang dimaksud dengan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah ketentuan tentang berbagai jenis kegiatan pada suatu zona tertentu. Di dalam suatu zona tertentu, ada berbagai kegiatan yang selama ini terjadi di Kawasan Koridor Lahat Muara Enim ataupun diperkirakan akan tetapi ada pada 20 tahun mendatang. Adapun klasifikasi zona dan jenis kegiatan yang ada di dalamnya, antara lain :

- a. Perumahan, meliputi : Rumah Tunggal, Rumah Kopel, Rumah Deret, *Townhouse*, Rumah Susun Rendah, Rumah Susun Sedang, , Asrama, Rumah Kost, Panti Jompo, Panti Asuhan, Rumah Sewa, Rumah Dinas, Rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan Rumah Mewah.
- b. Perdagangan dan Jasa, meliputi : Ruko, Warung, Toko, Pasar Tradisional, Pasar Lingkungan, Penyaluran Grosir, Pusat Perbelanjaan, Minimarket, Plaza, Bahan Bangunan dan Perkakas, Makanan dan Minuman, Peralatan Rumah Tangga, Hewan Peliharaan, Pakaian dan Aksesoris, Peralatan dan Pasokan Pertanian, Tanaman, Kendaraan Bermotor dan Perlengkapannya, Jasa Bangunan, Jasa Lembaga Keuangan, Jasa Komunikasi, Jasa Pemakaman, Makam Wakaf, Jasa Pendidikan, Jasa Riset dan Pengembangan IPTEK, Jasa Perawatan/Perbaikan/renovasi barang, Jasa Bengkel, SPBU, Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan, Jasa Penyediaan Makanan dan Minuman, Jasa Travel dan Pengiriman Barang, Jasa Pemasaran Properti, Jasa Perkantoran/bisnis lainnya, Taman Hiburan, Taman Perkemahan, Bisnis Lapangan Olah Raga, Studio

- c. Keterampilan, Restoran, Penginapan Hotel, Penginapan Losmen, Salon, Laundry, dan Penitipan Anak.
- d. Pemerintahan, meliputi : Kantor Pemerintahan Pusat, Kantor Pemerintahan Propinsi, Kantor Pemerintahan Kota/Kabupaten, kantor Pemadam kebakaran, Kantor Kecamatan, Kantor Kelurahan, Polda, Polrestabes, Polsek, dan Kantor Swasta.
- e. Industri, meliputi : Makanan/Minuman, Pakaian Jadi, Pengemasan Barang, Kayu, Kertas, Publikasi dan Percetakan, Minyak dan Batu Bara, Bahan Kimia dan Produknya, Karet dan Plastik, Produk Mineral dan Non Logam, Produk Logam Olahan, Furniture dan Manufaktur, serta Daur Ulang.
- f. Sarana Pelayanan Umum, meliputi : TK, SD, SMP, SMA/SMK, Perguruan Tinggi/Akademik, Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D Rumah Sakit Bersalin, Rumah Sakit Gawat Darurat, Laboratorium Kesehatan, Puskesmas, Puskesmas Pembantu, Posyandu, Balai Pengobatan, Pos Kesehatan, Dokter Umum, Dokter Spesialis, Bidan, Lapangan Olah Raga, Gelanggang Olah Raga, Gedung Olah Raga, Stadion, tempat ibadah, Langgar/Mushola, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kecamatan, Gedung Serba Guna, , Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, Terminal Tipe C, Stasiun, Lapangan Parkir Umum, dan TOD (*transit oriented development*).
- g. Ruang Terbuka Non Hijau, meliputi : Lapangan, Plaza, Tempat Parkir, Taman Bermain dan Rekreasi, dan Trotoar.
- h. Peruntukan Lainnya, meliputi : Holtikultura, Tambak, Kolam, Perkebunan Tanaman Keras, Perkebunan Agrobisnis, Lapangan Penggembalaan, Pemerahan Susu, Kandang Hewan, Tambang Minyak dan Gas Bumi, dan Pengambilan Air Tanah.
- i. Pariwisata, meliputi : Wisata Alam, Wisata Buatan, Wisata Budaya. Peruntukan Khusus, meliputi : TPS, Daur Ulang Sampah, Pengolahan Sampah/Limbah, BTS, Ruang Pompa, Pembangkit Listrik, serta Campuran, meliputi : Stasiun Terpadu, dan Taman Bacaan/ Taman Pintar.

B. Persyaratan Kegiatan

Persyaratan kegiatan merupakan aturan yang memberi rambu-rambu bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang akan dilakukan pada suatu zona peruntukan tertentu. Sebagai contoh, pada suatu zona dengan peruntukan sebagai permukiman :

- Kegiatan apa saja yang diijinkan tanpa syarat untuk dilakukan di zona tersebut;
- Kegiatan apa saja yang diijinkan secara terbatas untuk dilakukan di zona tersebut;
- Kegiatan apa saja yang diijinkan secara bersyarat untuk dilakukan di zona tersebut;
- Kegiatan apa saja yang tidak diijinkan (dilarang) untuk dilakukan di zona tersebut.



Klasifikasi aturan kegiatan pemanfaatan ruang tersebut terdiri atas 4 kategori, yaitu:

- **I** : artinya Kegiatan pemanfaatan ruang diijinkan.
- **T** : artinya Kegiatan pemanfaatan diijinkan secara terbatas.
- **B** : artinya Kegiatan pemanfaatan diijinkan namun dengan persyaratan tertentu.
- **X** : artinya Kegiatan pemanfaatan ruang tidak diijinkan.

Secara umum jenis kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dan mungkin akan berkembang di Kawasan Koridor Lahat Muara Enim sangatlah beragam.

Dengan menggabungkan tabel zona penggunaan lahan dan tabel jenis kegiatan pemanfaatan ruang, maka bisa diidentifikasi jenis-jenis kegiatan yang diizinkan, diizinkan terbatas, diizinkan bersyarat, dan dilarang pada setiap jenis zona penggunaan lahan.

Yang dimaksud dengan "diizinkan terbatas" adalah bahwa kegiatan tersebut diizinkan untuk dilakukan pada zona tertentu namun dengan batasan-batasan seperti:

- Pembatasan intensitas bangunan
- Pembatasaan waktu pengoperasian
- Pembatasan keragaman komoditi (khusus untuk kegiatan perdagangan)
- Pembatasan penggunaan kendaraan
- Dan Lain-Lain

Yang dimaksud dengan "diizinkan bersyarat" adalah bahwa kegiatan tersebut diizinkan untuk dilakukan pada zona tertentu namun dengan syarat-syarat seperti :

- Mengolah limbah
- Mengurangi kebisingan
- Mengikuti ketentuan teknis pada zona yang berlaku
- Dan Lain-Lain

Secara keseluruhan, aturan kegiatan dan penggunaan lahan zona di Kawasan Koridor Lahat Muara Enim disajikan pada tabel 5.3 dibawah ini.



Tabel 5.3

Matriks Kegiatan Pola Pemanfaatan Ruang (Zoning Table) Kawasan Koridor Lahat Muara Enim

Kegiatan Perumahan	Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3	
Rumah Tunggal	X	X	X	I	I	T-2.T-4. B-5.B-6	T-1	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	X	
Rumah Kopel	X	X	X	I	I	T-2.T-4 B-5.B-6	T-1	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	X	
Rumah Deret	X	X	X	I	T-1.T-3	T-2.T-4. B-5.B-6	X	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	X	
<i>Townhouse</i>	X	X	X	T-1.T-3	T-1.T-3	T-2.T-4. B-5.B-6	X	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	X	
Rumah Susun Rendah	X	X	X	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	T-2.T-4. B-5.B-6	X	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	T-3,T-4	T-1.T-2.T-3. T-4.B-4, B-6	X	
Rumah Susun Sedang	X	X	X	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	T-2.T-4. B-5.B-6	X	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	X	X	X	B-1.B-2.B-3	X	
Asrama	X	X	X	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	T-2.T-4. B-5.B-6	X	X	T-2.T-4.B-5.B-6	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	
Rumah Kost	X	X	X	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	T-1.T-2. T-3.T-4	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.-T- 4	T-1.T-2.T-3.- T-4	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	
Panti Jompo	X	X	X	T-1.T-3	B-1.B- 2.B-3. B-4.B- 5.B-6	B-1.B- 2.B-3. B-3.B-4. B-5.B-6	X	X	X	X	X	B	B	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	
Panti Asuhan	X	X	X	B-1.B- 2.B-3	B-1.B- 2.B-3	B-1.B-2. B-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	
Rumah Sewa	X	X	X	B-1.B- 2.B-3	B-1.B- 2.B-3	B-1.B-2. B-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	
Rumah Dinas	X	X	X	B-1.B- 2.B-3	B-1.B- 2.B-3	B-1.B-2. B-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	
Rumah Sederhana	X	X	X	I	I	T-1.	T-1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X
Rumah Menengah	X	X	X	T-1.T-3	T-1.T-3	T-1.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X
Rumah Mewah	X	X	X	T-1.T-3	T-1.T-3	T-1.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X
Perdagangan Jasa																			
Ruko	X	X	X	T1, T2,T3	T1, T2,T3	I	X	X	T-1, T-4	X	X	X	X	X	X	X	I	X	
Warung	X	X	X	I	T1,	I	T1, T2	T1,		X	X	X	X	X	X	X	T-1, T-2.T-3	X	



Kegiatan	Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3	
Toko	X	X	X	I	T2,T3			T2											
Pasar Tradisional	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1,T-2,T-3	X	
Pasar Lingkungan	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Penyaluran Grosir	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Pusat Perbelanjaan	X	X	X	T1.T2,B6, B-1, B-2. B-3, B-4.B6	T1.T2,B6 , B-1, B-2. B-3, B-4.B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Minimarket	X	X	X	T1.T2, T5,B6	T1.T2, T5,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B-1.B-2.B-3	X	
Plaza	X	X	X	T1.T2, T5,B6	T1.T2, T5,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B-1.B-2.B-3	X	
Bahan Bangunan dan Perkakas	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Makanan dan Minuman	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Peralatan Rumah Tangga	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Hewan Peliharaan	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Pakaian dan Aksesoris	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Peralatan dan Pasokan Pertanian	X	X	X	x	x	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Tanaman	X	X	X	x	x	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Kendaraan Bermotor dan Perlengkapannya	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Bangunan	X	X	X	T1.2	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Lembaga Keuangan	X	X	X	T1.2	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Komunikasi	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Pemakaman	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Makam Wakaf	X	X	X	B	B	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Pendidikan	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Riset dan Pengembangan IPTEK	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Perawatan/Perbaikan/Renovasi barang	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Bengkel	X	X	X	x	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
SPBU	X	X	X	B1.B2.B3	x	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	T-1,T-2.T-3.T-4	X	X	X	X	X	X	T1.T2,B6	X		



Kegiatan	Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3	
Jasa Penyediaan Makanan dan Minuman	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	T-1,T-2,T-3,T-4	X	X	X	X	X	X	T1.T2,B6	X		
Jasa Travel dan Pengiriman Barang	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	T-1,T-2,T-3,T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Pemasaran Properti	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	T-1,T-2,T-3,T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Jasa Perkantoran / bisnis lainnya	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	I	X	X	T-1,T-2,T-3,T-4	X	X	X	X	X	X	X	X		
Taman Hiburan	X	X	T	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Taman Perkemahan	X	X	T	x	x	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Bisnis Lapangan Olah Raga	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Studio Keterampilan	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Restoran	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B1.B2.B3	X		
Penginapan Hotel	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B1.B2.B3	X		
Penginapan Losmen	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B1.B2.B3	X		
Salon	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B1.B2.B4	X		
Laundry	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B1.B2.B5	X		
Penitipan Hewan	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Penitipan Anak	X	X	X	T1.T2,B6	T1.T2,B6	T-1,T-2,T-3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
PEMERINTAHAN																			
Kantor Pemerintahan Pusat	X	X	X	x	x	T-1,T-2,T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Kantor Pemerintahan Propinsi	X	X	X	x	x	T-1,T-2,T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Kantor Pemerintahan Kota/Kabupaten	X	X	X	x	x	T-1,T-2,T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Kantor Kecamatan	X	X	X	I	I	T-1,T-2,T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Kantor Kelurahan	X	X	X	I	I	T-1,T-2,T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Polda	X	X	X	x	x	T-1,T-2,T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Polres	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	X	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Polsek	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	X	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X		
Kantor Swasta	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	X	X	T-2,T-3,B-	I	X	X	I	I	X	X	I	T1,T3,B4		



Kegiatan	Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3	
Industri								4											
Makanan/Minuman	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Pakaian Jadi	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Pengemasan Barang	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Kayu	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Kertas	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Publikasi dan Percetakan	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Minyak dan Batu Bara	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Bahan Kimia dan Produknya	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Karet dan Plastik	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Produk Mineral dan Non Logam	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Produk Logam Olahan	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Mesin dan Peralatan	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Mesin dan Peralatan	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Mesin Perkantoran	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Mesin dan Perlengkapan Elektronik	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Peralatan Medis, Jam, Instrumen Optik	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Alat-alat Kendaraan Bermotor	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Furniture dan Manufaktur	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	
Daur Ulang	X	X	X	x	x	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	B2	
Sarana Pelayanan Umum																			
TK	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
SD	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
SMP	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
SMA/SMK	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Perguruan Tinggi/Akademik	X	X	X	x	x	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Rumah Sakit Tipe C	X	X	X	x	x	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Rumah Sakit Tipe D	X	X	X	x	x	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Rumah Sakit Bersalin	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Rumah Sakit Gawat Darurat	X	X	X	x	x	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Laboratorium Kesehatan	X	X	X	x	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	



Kegiatan	Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3	
Puskesmas	X	X	X	x	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Puskesmas Pembantu	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Posyandu	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Balai Pengobatan	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Pos Kesehatan	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Dokter Umum	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Dokter Spesialis	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Bidan	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	B2	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Lapangan Olah Raga	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Gelanggang Olah Raga	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Gedung Olah Raga	X	X	X	X	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Stadion	X	X	X	X	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Tempat Ibadah	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	B2.B3	X	
Langgar/Mushola	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	I	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Gedung Pertemuan Lingkungan	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Gedung Pertemuan Kecamatan	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Gedung SerbaGuna	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Balai Pertemuan dan Pameran	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Pusat Informasi Lingkungan	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	
Terminal Tipe C	X	X	X	x	x	T-1,T-2, T-3	X	X	B1	X	I	I	I	X	X	X	X	X	
Stasiun	X	X	X	x	x	T-1,T-2, T-3	X	X	B1	X	I	I	I	X	X	X	X	X	
Lapangan Parkir Umum	X	X	X	I	I	T-1,T-2, T-3	T-1	T-1,T-2, T-3	I	X	I	I	I	X	X	T2.T3	X	X	
TOD (<i>transit oriented development</i>)	X	X	X	B1.B2.B3	B1.B2.B3	T-1,T-2, T-3	X	X	I	X	I	I	I	X	X	X	X	X	
Ruang Terbuka Hijau																			
Jalur Hijau dan Pulau	I	I	I	I	I	X	X	X	I	I	X	X	X	X	I	X	X	I	



Kegiatan	Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3	
Jalan																			
Taman Lingkungan	I	I	I	I	I	X	X	X	I	I	X	X	X	X	I	I	I	I	
Taman Kecamatan	I	I	I	I	I	X	X	X	I	I	X	X	X	X	I	X	X	I	
TPU	I	I	I	B1.B2.B3	B1.B2.B3	X	X	X	I	I	X	X	X	X	I	X	X	I	
Sempadan/Penyangga	I	I	I	I	I	X	X	X	I	I	X	X	X	X	I	I	I	I	
Pekarangan	I	I	I	I	I	X	I	X	I	I	X	X	X	X	I	I	X	I	
Ruang Terbuka Non Hijau																			
Lapangan	X	X	X	I	I	X	I	X	I	I	X	X	X	X	I	X	X	I	
Plasa	X	X	X	I	I	X	X	X	I	X	X	I	I	X	I	X	I	I	
Tempat Parkir/ Pangkalan truck	X	X	X	I	I	X	I	X	I	I	X	I	I	X	I	I	I	I	
Taman Bermain dan Rekreasi	X	X	X	I	I	X	X	X	I	X	X	I	I	X	I	X	X	B2,B4	
Trotoar	X	X	X	I	I	X	X	X	I	X	X	I	I	X	I	X	X	I	
PeruntukanLainnya																			
Holtikultura	I	I	I	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	
Kolam	T-1. T-3	T-1. T-3	T-1. T-3	x	x	X	X	X	T3, T4	X	X	X	X	I	I	I	X	X	
Perkebunan Tanaman Keras	I	I	I	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	
Perkebunan Agrobisnis	T-1. T-3	T-1. T-3	T-1. T-3	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	
Lapangan Penggembalaan	T-1. T-3	T-1. T-3	T-1. T-3	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	
Pemerahan Susu	X	X	X	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	X	X	X	
Kandang Hewan	X	X	X	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	T3	X	X	X	
Tambang Minyak dan Gas Bumi	X	X	X	x	x	X	X	X	X	X	X	X	X	I	B1	X	X	X	
Pengambilan Air Tanah	X	X	X	B1,B2	B1,B2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	B1,B2	X	
Pariwisata																			
Wisata Alam	T-1. T-2. T-3	T-1. T-2. T-3	T-1. T-2. T-3	x	x	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	I	X	X	X	
Wisata Buatan	X	X	X	B1,B2	B1,B2	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	I	X	B1,B2	X	
Wisata Budaya	X	X	X	T1.2	T1.2	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	I	X	X	X	
PeruntukanKhusus				X	X	X	X	X			X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	X	X	X	X	
TPS	X	X	X	B1, B2,	B1, B2,	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	X	X	B1, B2,	I	
Daur Ulang Sampah	X	X	X	B1, B2, B4	B1, B2, B4	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	X	X	X	I	
Pengolahan Sampah/Limbah	X	X	X	B1, B2, B4	B1, B2, B4	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	X	X	B1, B2, B4	I	
BTS	X	X	X	B1, B2,	B1, B2,	X	X	X	X	X	X	T-1.T- 2.T-3.T-4	T-1.T-2.T-3.T- 4	X	X	X	B1, B2,	I	



Zona Sub Zona	Kawasan Lindung			Perumahan		Komersial			Perkantoran	Industri	Pelayanan Umum			Peruntukan Lainnya			Peruntukan Campuran	Peruntukan Khusus
	PS-1	PS-2	RTH	R-3	R-4	K-1	K-4	K-5	KT-1	I-4	SPU-2	SPU-3	SPU-4	PL-1	PL-3	PL-4	C-3	KH-3
Ruang Pompa	X	X	X	B1, B2,	B1, B2,	X	X	X	X	X	X	T-1.T-2.T-3.T-4	X	X	X	B1, B2,	T1	
Pembangkit Listrik	X	X	X	B1, B2,	B1, B2,	X	X	X	X	X	X	T-1.T-2.T-3.T-4	X	X	X	B1, B2,	I	
Campuran	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T-1.T-2.T-3.T-4	X	X	X	I	X	
Stasiun Terpadu	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	I	T-1.T-2.T-3.T-4	X	I	X	I	X	
Taman Pintar	X	X	X	T1.T2	T1.T2	X	X	X	I	I	X	T-1.T-2.T-3.T-4	X	I	X	I	X	

Sumber: Hasil Analisis, Tahun 2013

Keterangan:

T → Tipologinya dapat berupa:

- T1 = Dibatasi jumlahnya maks kegiatan
- T2 = Dibatasi jam beroperasinya (misalnya maksimum beroperasi jam 9 malam, tidak boleh 24 jam dsb)
- T3 = Dibatasi luasannya (dalam 1 kapling).
- T4 = Terbatas untuk skala pelayanan tertentu (misalnya terbatas untuk kegiatan skala blok, kelurahan dsb)
- T5 = Terbatas pada luasan kapling tertentu (misalnya untuk kapling minimal 200 m2)

B → Tipologinya dapat berupa:

- B1 = Wajib Amdal
- B2 = Wajib RKL, RPL
- B3 = Wajib Analisis Dampak Lalu Lintas
- B4 = Wajib menyediakan parkir sesuai standar
- B5 = Wajib menyediakan pengelolaan limbah dalam kapling
- B6 = Wajib menyediaan prasarana/infrastruktur lainnya

PS-1 = Sempadan Pantai

PS-2 = Sempadai Sungai

RTH = Ruang Terbuka Hijau

R-3 = Rumah Kepadatan Sedang

R-4 = Rumah Kepadatan Rendah

K-1 = Perdagangan dan Jasa Tunggal

K-4 = Tempat Pelelangan Ikan (TPI)

K-5 = Pergudungan

KT-1 = Perkantoran Pemerintah

I-4 = Aneka Industri

SPU-2 = Transportasi

SPU-3 = Kesehatan

SPU-4 = Olahraga

PL-1 = Pertanian

PL-3 = Pariwisata

PL-4 = Perikanan

KH-3 = IPAL

C-3 = Perkantoran dan Perdagangan Jasa

5.3 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Aturan intensitas pemanfaatan ruang merupakan aturan yang menunjukkan besaran pembangunan yang diperbolehkan serta menunjukkan besaran bangunan dalam suatu persil. Aturan intensitas ini berupa matriks peraturan teknis untuk zona peruntukan lahan yang direncanakan di Kawasan koridor Lahat Muara Enim meliputi KDB, KLB, KDH, dan Ketinggian Bangunan Max. Tampilan dari aturan intensitas untuk masing-zona peruntukan adalah sebagai berikut.

Tabel 5.4

Aturan Teknis Intensitas Pemanfaatan Ruang Kawasan Koridor Lahat Muara Enim

No	Zona	Zoning Teks			
		KDB (%)	KLB (%)	KDH (%)	Ketinggian Bangunan Max (m)
1	PS-1 (Sempadan Sungai)	0	0	80	0
2	RTH (Ruang Terbuka Hijau)	2	30	60	4
3	R-3 (Rumah Kepadatan Sedang)	60	1,8	30	10
4	R-4 (Rumah Kepadatan Rendah)	50	1,2	40	8
5	K-1 (Perdagangan dan Jasa Tunggal)	70	1,8	30	10
7	K-5 (Pergudangan)	50	0,8	30	6
8	KT-1 (Perkantoran Pemerintah)	50	1,8	40	8
9	I-4 (Aneka Industri)	60	1,2	30	8
10	SPU-2 (Transportasi)	40	0,8	30	6
11	SPU-3 (Kesehatan)	50	1,2	40	8
12	SPU-4 (Olahraga)	50	1,2	40	8
13	PL-1 (Pertanian)	5	0,8	40	6
14	PL-3 (Pariwisata)	30	0,8	40	6
15	PL-4 (Perikanan)				
16	KH-3 (IPAL)	50	0,8	40	6
17	C-3 (Perkantoran dan Perdagangan Jasa)	60	1,8	30	8

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

5.4 Ketentuan Tata Bangunan

Aturan ketentuan tata bangunan merupakan aturan yang menunjukkan besaran pembangunan yang diperbolehkan serta menunjukkan besaran bangunan dalam suatu persil. Aturan ketentuan tata bangunan ini berupa matriks peraturan teknis untuk zona peruntukan lahan yang direncanakan di KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM meliputi Luas, Lebar, Lebar Jalan, GSB

Dekan, GSB Samping, dan GSB Belakang. Tampilan dari aturan intensitas untuk masing-zona peruntukan adalah sebagai berikut.

Tabel 5.5
Aturan Teknis Tata Bangunan Kawasan Koridor Lahat Muara Enim

No	Zona	Zoning Teks					GSB Samping (m)	GSB Belakang (m)
		Luas (m ²)	Lebar (m)	Lebar Jalan (m)	GSB Dekan (m)	GSB Belakang (m)		
1	PS-1 (Sempadan Sungai)	-	-	-	-	-	-	-
2	RTH (Ruang Terbuka Hijau)	-	-	-	-	-	-	-
3	R-3 (Rumah Kepadatan Sedang)	100	6	8	4	4	-	-
4	R-4 (Rumah Kepadatan Rendah)	200	6	8	-	4	5	
5	K-1 (Perdagangan dan Jasa Tunggal)	5000	-	-	20	-	-	-
6	K-5 (Pergudangan)	3000	-	-	7	-	-	-
7	KT-1 (Perkantoran Pemerintah)	-	-	-	12	3	-	-
9	I-4 (Aneka Industri)	1350	-	-	20	10	10	
10	SPU-2 (Transportasi)	-	-	-	15	-	-	-
11	SPU-3 (Kesehatan)	-	-	-	10	3	-	-
12	SPU-4 (Olahraga)	-	-	-	12	3	-	-
13	PL-1 (Pertanian)	-	-	-	-	-	-	-
14	PL-3 (Pariwisata)	-	-	-	-	-	-	-
15	PL-4 (Perikanan)	-	-	-	-	-	-	-
16	KH-3 (IPAL)	-	-	-	-	-	-	-
17	C-3 (Perkantoran dan Perdagangan Jasa)	1000	-	-	10	-	-	-

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2013

5.4.1 Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Aturan ketentuan prasarana dan sarana minimal merupakan aturan yang menunjukkan besaran pembangunan yang diperbolehkan serta menunjukkan besaran bangunan dalam suatu persil. Aturan ketentuan prasarana dan sarana minimal ini berupa matriks peraturan teknis untuk zona peruntukan lahan yang direncanakan di KAWASAN KORIDOR LAHAT MUARA ENIM meliputi prasarana jalan, prasarana drainase, prasarana saluran air kotor, prasarana saluran/pengolahan air limbah, prasarana telekomunikasi, dan prasarana kelistrikan. Tampilan dari aturan intensitas untuk masing-zona peruntukan adalah sebagai berikut.

Tabel 5.6

Aturan Teknis Tentang Ketentuan Prasarana Dan Sarana Minimal Di Kawasan Koridor Lahat Muara Enim

No	Zona	Zoning Teks (Prasarana)					
		Jalan	Drainase	Salur an Air Kotor	Pengolaha n Air Limbah	Telekom unikasi	Kelist rikan
1	PS-1 (Sempadan Sungai)	-	-	-	-	-	-
3	RTH (Ruang Terbuka Hijau)	W7	S1	-	-	-	S1,2
4	R-3 (Rumah Kepadatan Sedang)	W2,6,7	W1	W2	S1,2	W1	W1,2
5	R-4 (Rumah Kepadatan Rendah)	W2,6,7	W1	W2	S1,2	W1	W1,2
6	K-1 (Perdagangan dan Jasa Tunggal)	W2,3,4,6	W1	S1,2	S1,4	W1,2	W1,2,3
7	K-4 (Tempat Pelelangan Ikan/TPI)	W2,6	S1	W1,2	S1,4	W1,2	W1,2,3
8	K-5 (Pergudangan)	W2,6	S1	W1,2	S1,4	W1,2	W1,2,3
9	KT-1 (Perkantoran Pemerintah)	W2	W1	S2	-	S1	W3
10	I-4 (Aneka Industri)	W1,2,3,4,6	-	S1	W1,2,3,4	W1,2	W1,2,3
11	SPU-2 (Transportasi)	W2,3,4,5,6	W1	S2	S1	W1,2	W1,2,3
12	SPU-3 (Kesehatan)	W3,7	W1	W2	S1,2	S1	W1,2
13	SPU-4 (Olahraga)	W2,3,4,5,6	W1	S2	S1	W1,2	W1,2,3
14	PL-1 (Pertanian)	S7	W1	-	-	-	-
15	PL-3 (Pariwisata)	S7	W1	-	-	-	-
16	PL-4 (Perikanan)	S7	W1	-	-	-	-
17	KH-3 (IPAL)	-	S1	W1	W1	-	-
18	C-3 (Perkantoran dan Perdagangan Jasa)	W2,6	S1	W1,2	S1,4	W1,2	W1,2,3

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2012

Keterangan : W = Diwajibkan; S = Disarankan

5.4.2 Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan merupakan suatu ketentuan tentang pelaksanaan/implementasi Peraturan Zonasi di lapangan. Ketentuan pelaksanaan ini terutama diterapkan ketika di lapangan terjadi hal-hal berikut:

- Adanya kesulitan-kesulitan teknis sehingga secara teknis sulit untuk memenuhi persyaratan yang dituangkan dalam Peraturan Zonasi. Ketentuan pelaksanaan untuk

mengatasi kesulitan teknis disebut dengan **aturan variansi/ aturan kelonggaran.**

- Adanya pelanggaran-pelanggaran atauupun kepatuhan-kepatuhan terhadap Peraturan Zonasi . Ketentuan untuk menghargai kepatuhan dan mengatasi pelanggaran disebut dengan **aturan insentif dan disincentif.**

▪ Adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan ketentuan zonasi yang disebabkan oleh masa berlaku perizinan bangunan.

Sebagai contoh, suatu kegiatan bengkel yang memiliki izin usaha tetapi berada di zona permukiman yang tidak mengizinkan adanya kegiatan bengkel. Dimana izin usaha tersebut lebih dulu diterbitkan dari pada Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi. Ketentuan pelaksanaan untuk mengatasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang disebut dengan **aturan penggunaan lahan yang tidak sesuai.**

5.4.2.1 Aturan Variansi

Aturan variansi adalah aturan kelonggaran/keluwasan, terdiri atas :

1. Kelonggaran/keluwasan terhadap Ketentuan Ukuran/Besaran

Kelonggaran/keluwasan terhadap ketentuan ukuran diberikan untuk membebaskan pelaku pemanfaatan ruang dari aturan standar peraturan zonasi. Kelonggaran / keluwasan ini diberlakukan pada suatu kawasan sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan akibat keterbatasan kondisi fisik lahan.

Kelonggaran/keluwasan terhadap ketentuan ukuran tersebut di atas terdiri dari:

- Kelonggaran/keluwasan terhadap ketentuan ukuran/besaran kavling. Kondisi-konsisi batasan kavling yang diberi kelonggaran ini meliputi:

- Batasan kepemilikan lahan tidak memungkinkan untuk diperluas terkait dengan kavling yang berbatasan (sebelahnya);

- Kelonggaran maksimal adalah sebesar 120% dari ukuran kavling telah ditetapkan dalam Peraturan Zonasi;

- Jumlah kavling yang tidak memenuhi ketentuan "besaran kavling" dalam suatu zona adalah 20% dari jumlah seluruh kavling; dan



- Kelonggaran ini diberikan sampai habisnya masa izin bangunan tersebut.
- Kelonggaran/keluwesan terhadap ketentuan besaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Kelonggaran / keluwesan yang diberikan adalah bangunan yang bersangkutan boleh memiliki KDB sebesar 120% dari ukuran KDB yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi. Jumlah kavling yang tidak memenuhi ketentuan "besaran kavling" dalam suatu zona adalah 20% dari jumlah seluruh kavling. Kelonggaran ini diberikan sampai habisnya masa izin bangunan tersebut.
- Kelonggaran/keluwesan terhadap ketentuan tinggi bangunan. Ketentuan kelonggaran / keluwesan yang diberikan adalah sebagai berikut :
 - Diberikan kepada pabrik terkait dengan desain peralatan/permesinan;
 - Kelonggaran maksimal yang diberikan adalah 150% dari ketinggian bangunan yang ditetapkan;
 - Jumlah maksimal kavling yang diberi kelonggaran tinggi bangunan dalam suatu zona adalah 20% dari jumlah bangunan; dan
 - Kelonggaran ini diberikan sampai habisnya masa izin bangunan tersebut.
- Kelonggaran/keluwesan terhadap ketentuan sempadan bangunan. Kelonggaran/ keluwesan ini diberikan bagi bangunan yang memiliki sempadan bangunan lebih besar kecil dari ketetapan peraturan zonasi namun memiliki izin bangunan diberi

kelonggaran sampai habisnya masa izin bangunan tersebut.

2. Kelonggaran/keluwesan terhadap Ketentuan Penggunaan.

Ketentuan ini diberikan pada bangunan yang penggunaannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi namun memiliki izin kegiatan yaitu diberi kelonggaran sampai habisnya masa izin kegiatan tersebut dan tidak lebih dari 10 tahun dengan syarat terdiri dari :

- Jenis penggunaan/kegiatan yang dilakukan tidak mengagu fungsi zona;
- Tidak melakukan perubahan menjadi penggunaan/kegiatan lain; dan
- Menelantarkan kegiatan.

3. Kelonggaran/keluwesan terhadap pelaksanaan kegiatan pembangunan.

Kelonggaran/keluwesan yang diberikan adalah sebagai berikut :

- Kegiatan pembangunan fisik (konstruksi) yang dilakukan dalam suatu kavling terbebas dari ketentuan teknis peraturan zonasi seperti ketentuan KDB, KLB, ketinggian bangunan, dan sempadan bangunan; dan
- Pelaksanaan kegiatan pembangunan fisik bangunan tunggal tidak boleh lebih dari 2 tahun, sedangkan untuk bangunan jamak tidak boleh lebih dari 3 tahun.

4. Kelonggaran/keluwesan terhadap penggunaan sementara.

Kelonggaran/keluwesan yang diberikan adalah sebagai berikut:

- Penggunaan lahan yang sifatnya sementara seperti pameran, pasar seni / pasar malam, pertunjukan, dan lain-lain, dibebaskan dari ketentuan teknis peraturan zonasi seperti ketentuan KDB, KLB, ketinggian bangunan, dan sempadan bangunan; dan
- Penggunaan lahan yang sifatnya sementara hanya boleh dilakukan kurang dari 1 bulan.

5.4.2.2 Aturan Insentif dan Disinsentif

Aturan insentif dan disinsentif harus memperhatikan hal-hal berikut:

- Dasar pertimbangan aturan insentif dan disinsentif;
- Kriteria aturan insentif;
- Kriteria aturan disinsentif;
- Bentuk aturan insentif; dan
- Bentuk disinsentif.

Dasar pertimbangan yang digunakan dalam penerapan aturan insentif maupun disinsentif adalah meliputi :

- Pergeseran tatanan ruang yang terjadi tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota;
- Tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara, dimana masyarakat mempunyai hak



- dan dan martabat yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hidupnya; dan
- Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

Kriteria dalam penetapan/pemberian insentif meliputi :

- Mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
- Mendorong/merangsang pembangunan yang memberikan manfaat yang besar kepada masyarakat; dan
- Mendorong/merangsang partisipasi masyarakat dan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan.

Kriteria dalam penetapan disinsentif terdiri dari:

- Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- Menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat di sekitarnya.

Bentuk aturan insentif bisa berupa satu atau gabungan dari hal-hal berikut:

- Kemudahan izin;
- Penghargaan;
- Kompensasi;
- Imbalan;
- Pola Pengelolaan;

- Subsidi prasarana;
- Bonus/insentif; dan
- Pengalihan Hak Membangun.

Bentuk aturan disinsentif bisa berupa satu atau gabungan dai hal-hal berikut:

- Perpanjang prosedur;
- Perketat/tambah syarat;
- Retribusi tinggi;
- Denda; dan
- Pembatasan prasarana.

- Perubahan pemanfaatan ruang menjadi pemanfaatan dengan tingkat gangguan yang lebih berat dari penggunaan sebelumnya tidak dianjurkan;
- Perubahan pemanfaatan ruang menjadi pemanfaatan dengan tingkat gangguan yang lebih berat hanya dapat diizinkan jika manfaatnya lebih besar dari bebananya, mendapat persetujuan dari pihak yang terkena dampak, serta membayar denda dan biaya dampak yang ditentukan; dan
- Perubahan pemanfaatan ruang dari lahan budaya pertanian lahan basah ke bukanpertanian (perkotaan) tidak diizinkan.

2. Ketentuan Perubahan Pemanfaatan Ruang yang Diizinkan.

Kondisi-kondisi yang diperbolehkan untuk merubah pemanfaatan ruang yang telah dizinkan sebelumnya adalah:

- Terdapat kesalahan peta dan/atau informasi dalam rencana tata ruang kota;
- Pemanfaatan ruang yang baru bisa mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota;
- Pemanfaatan ruang yang baru bertujuan untuk antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang cepat;
- Pemanfaatan ruang yang baru tidak mengurangi kualitas lingkungan;
- Pemanfaatan ruang yang baru tidak mengganggu ketertiban dan keamanan;

5.4.2.3 Aturan Penggunaan Lahan Yang Tidak Sesuai

Yang dimaksud dengan penggunaan lahan yang tidak sesuai dalam hal ini adalah aturan yang diterapkan kepada kegiatan yang akan merubah pemanfaatan ruang yang semula sesuai dengan peraturan zonasi menjadi kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Atau dengan kata lain aturan ini merupakan aturan untuk melakukan perubahan pemanfaatan ruang.

Aturan perubahan pemanfaatan ruang terdiri dari :

1. Ketentuan Perubahan Pemanfaatan Ruang.

Perubahan pemanfaatan ruang menjadi pemanfaatan dengan tingkat gangguan yang lebih rendah dari penggunaan sebelumnya dapat diperkenankan tanpa persyaratan ketat;



- Pemanfaatan ruang yang baru tidak menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan;
- Pemanfaatan ruang yang baru memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran masyarakat dan tidak merugikan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah;
- Pemanfaatan ruang yang baru tidak merugikan pemanfaatan ruang di sekitarnya; dan
- Tetap sesuai dengan azas perubahannya yaitu, keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan masyarakat golongan sosial ekonomi lemah.

3. Ketentuan Bentuk Izin Perubahan Pemanfaatan Ruang.

Bentuk izin perubahan pemanfaatan ruang terdiri dari:

- Izin perubahan pemanfaatan ruang bersyarat yaitu izin perubahan pemanfaatan ruang yang disertai dengan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pelaku kegiatan; dan
- Izin perubahan pemanfaatan ruang tanpa syarat yaitu izin perubahan pemanfaatan ruang yang tidak disertai dengan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pelaku kegiatan.

4. Jangka Waktu Izin Perubahan Pemanfaatan Ruang.

Jangka waktu perubahan izin pemanfaatan ruang ditetapkan sebagai berikut:

- Izin perubahan sementara diberikan pada perubahan kecil karena adanya perkembangan kota selama maksimal 5 tahun;
- Izin perubahan tetap diberikan karena adanya perubahan muatan Peraturan Zonasi di Koridor Lahat Muara Enim.

5.5 MATERI OPERASIONAL

5.5.1 Aturan Dampak Pemanfaatan Ruang

Penetapan Aturan Dampak Pemanfaatan Ruang untuk kawasan perencanaan dirumuskan sebagai berikut :

A. Ketentuan tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

AMDAL wajib dilakukan oleh setiap pembangunan dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan. Pembangunan dan/atau kegiatan yang berdampak penting yang wajib dilengkapi dengan AMDAL terdiri atas :

- Kegiatan yang mengakibatkan pengubahan bentuk lahan dan bentang alam;
- Kegiatan yang mengeksplorasi sumber daya alam, baik yang terbarukan maupun yang tidak terbarukan;
- Kegiatan yang berpotensi menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya;
- Kegiatan yang proses dan hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya;

- Kegiatan yang proses dan hasilnya akan mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya;
- Introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, hewan, dan jasad renik;
- Pembuatan dan penggunaan bahan hidup dan non hidup;
- Kegiatan yang mempunyai risiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara dan/atau;
- Penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

Jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan AMDAL diatur pada Peraturan Menteri; dan dokumen AMDAL merupakan dasar penetapan keputusan kelayakan lingkungan hidup.

B. Ketentuan tentang Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL).

Jenis pembangunan/kegiatan yang wajib memiliki UKL-UPL ditetapkan berdasarkan kriteria sebagai berikut :

- Jenis pembangunan /kegiatan tidak termasuk dalam kategori berdampak penting;
- Kegiatan usaha mikro dan kecil;
- Usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi UKL-UPL wajib membuat surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.



C. Ketentuan Lainnya

- Setiap pembangunan dan/atau kegiatan yang wajib memiliki AMDAL atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan yang dilengkapi dengan AMDAL atau UKL-UPL.
- Izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan :
 - a. Aturan umum perizinan pemanfaatan ruang, meliputi :
 - Aturan perizinan pemanfaatan ruang merupakan acuan bagi penertiban pemanfaatan ruang pada tingkat operasional, yaitu yang diberikan pada pemanfaatan ruang di tingkat kabupaten/kota dan kecamatan.
 - Aturan perizinan merupakan upaya untuk mengendalikan kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan.
 - Acuan izin pemanfaatan ruang adalah Perda RDTR dan Peraturan Zonasi.
 - Izin pemanfaatan ruang diberikan oleh instansi pemerintah yang berwenang sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam PP No. 38 tahun 2007 tentang pembagian urusan pemerintahan dan peraturan perundangan lain yang berlaku.
 - Pemberian izin pemanfaatan ruang yang berdampak besar dan penting dikoordinasikan oleh Bupati.
 - b. Aturan teknis perizinan pemanfaatan ruang, meliputi :
 - Izin pemanfaatan ruang diberikan dalam bentuk izin prinsip, izin lokasi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin gangguan (HO), dan Izin Tempat Usaha.
 - Perizinan pemanfaatan ruang dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Perizinan diberikan terhadap kegiatan-kegiatan yang sesuai dengan rencana pola ruang dan merujuk pada peta zonasi dan aturan teknis zonasi;
 - Proses perizinan untuk setiap kegiatan merujuk pada peraturan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masing-masing sektor;