



## BUPATI SUMBAWA

PERATURAN BUPATI SUMBAWA  
NOMOR 1 TAHUN 2013

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN PUSAT KOTA SUMBAWA BESAR KABUPATEN SUMBAWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SUMBAWA,

- Menimbang : a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya untuk mendukung fungsi pusat pemerintahan Kabupaten Sumbawa;
- b. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumbawa Tahun 2011-2031 telah menetapkan kawasan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Sumbawa;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar Kabupaten Sumbawa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1969 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir

dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4737);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
9. Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2010 Nomor 26, Tambahan Lembaran Daerah Nusa Tenggara Barat Nomor 56);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumbawa Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sumbawa Tahun 2012 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 593);

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PUSAT KOTA SUMBAWA BESAR KABUPATEN SUMBAWA.



## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
3. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
4. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang. Adapun yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
5. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumbawa
6. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
7. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
8. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
9. RTBL Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar adalah panduan bangunan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah yang meliputi struktur dan pola ruang wilayah serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.
11. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.



12. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana system pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
13. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
14. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
15. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
16. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
17. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimal bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
18. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
20. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
21. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
22. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
23. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
24. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hiraki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.



25. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
26. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
27. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informative, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
28. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
29. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

## **BAB II MAKSUD, TUJUAN, DAN LINGKUP**

### **Pasal 2**

- (1) RTBL Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar merupakan panduan rancang bangun Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjiwa diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.
- (3) Lingkup RTBL Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar

## **BAB III MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)**

### **Bagian Kesatu Sistematika RTBL**

### **Pasal 3**

Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : MAKSUD, TUJUAN DAN LINGKUP



- BAB III : MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
- BAB IV : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
- BAB V : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
- BAB VI : RENCANA INVESTASI
- BAB VII : PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN PENGENDALIAN DAMPAK LINGKUNGAN
- BAB VII : KETENTUAN LAIN-LAIN
- BAB IX : KETENTUAN PENUTUP

## **Bagian Kedua Batasan Kawasan**

### **Pasal 4**

- (1) Kawasan perencanaan RTBL meliputi 5 (lima) kelurahan yaitu Kelurahan Brangbiji, Kelurahan Uma Sima, Kelurahan Bugis, Kelurahan Brangbara dan Kelurahan Seketeng yang berada di wilayah Kecamatan Sumbawa.
- (2) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluas 56 (lima puluh enam) hektar yang terdiri dari 3 (tiga) sub kawasan yaitu:
  - a. Sub Kawasan Pusat Kota yang memiliki luas 16 (enam belas) hektar;
  - b. Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa yang memiliki luas 24 (dua puluh empat) hektar; dan
  - c. Koridor Penghubung antar sub kawasan dengan luas 5 (lima) hektar.
- (3) Sub Kawasan Pusat Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diarahkan sebagai pusat pelayanan pemerintahan sekaligus sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang mampu menjadi generator bagi wilayah di sekitarnya.
- (4) Sub Kawasan Pusat Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diarahkan sebagai pusat budaya masyarakat Sumbawa yang dapat dikembangkan sebagai kegiatan wisata budaya Sumbawa.
- (5) Koridor Penghubung antar sub kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diarahkan untuk menjaga keterkaitan antar kawasan perkotaan, antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan, serta antara kawasan perkotaan dan wilayah di sekitarnya.

## **BAB IV PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**

### **Bagian Kesatu Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan**

#### **Pasal 5**

Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar adalah "Memantapkan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar sebagai Kawasan



Strategis Kabupaten Sumbawa dengan sudut pandang Kepentingan Ekonomi, Sosial dan Budaya yang berdaya saing, berbudaya dan berwawasan lingkungan”.

## **Bagian Kedua Konsep Perancangan Kawasan**

### **Pasal 6**

- (1) Konsep perancangan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar diarahkan menjadi ruang kawasan yang terpadu dalam rangkamenenuhi kebutuhan pengguna kawasan atau publik.
- (2) Konsep perancangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan untuk mendorong tumbuhnyaaktivitas baru melalui ruang-ruang terbuka publik yang aksesibel,bermanfaat untuk kepentingan publikdengan kualitas lingkunganyang layak.

## **Bagian Ketiga Blok Pengembangan dan Program Penanganan Kawasan**

### **Pasal 7**

- (1) Penjabaran dari konsep perancangan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar sebagaimana dimaksud dalamPasal 6ayat (1) dilaksanakan melalui pembagian blok-blok pengembangan dan program penanganan kawasan untuk masing-masing sub kawasan.
- (2) Dasar Pembagian Blok Pengembangan dan Program Penanganan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. sebagai upaya untuk melestarikan keberadaan cagar budaya yang memiliki peran penting terhadap sejarah dan jati diri masyarakat Sumbawa;
  - b. mengangkat dan mengembangkan potensi-potensi Kawasan, utamanya untuk mendorong kawasan perkotaan dan pusat pertumbuhan agar lebih kompetitif dan lebih efektif dalam pengembangan wilayah di sekitarnya (Sub Kawasan Pusat Kota) dan untuk pelestarian kawasan Cagar Budaya dan Sejarah dan memanfaatkannya secara bijaksana untuk kepentingan budaya dan pariwisata terbatas;
  - c. penataan Bangunan dan Lingkungan yang meliputi aspek fisik dan non fisik (ekonomi, sosial dan budaya), sebagai upaya untuk mengarahkan dan mengendalikan perkembangan fungsi-fungsi kegiatan perdagangan dan jasa sehingga sesuai dengan peruntukan dan pemanfaatan ruang yang telah ditentukan;
  - d. mendukung konsep pembangunan yang berkelanjutan dan perlunya ditetapkan pentahapan pembangunan yang jelas sesuai dengan urutan prioritas kebutuhannya;
  - e. menciptakan dan mengembangkan ruang publik baik *linier space* yang terhubung dalam bentuk *pedestrian environment* maupun *square space* dalam bentuk ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau; dan
  - f. menciptakan citra kawasan melalui aset-aset lingkungan yang memiliki karakter lokal kawasan yang cukup kuat seperti arsitektur tradisional dan vernakular melalui pembentukan karakter/identitas visual kawasan.
- (3) Blok-blok pengembangan dan program penanganan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diuraikan sebagai berikut:



- a. Blok-blok pada Sub Kawasan Pusat Kota diarahkan untuk penataan bangunan dan lingkungan (fasad, material bangunan, pagar) di sepanjang koridor utama, peningkatan aktivitas perkotaan, penataan ruang terbuka hijau serta pengembangan jalur pejalan kaki dan *arcade* yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas interaksi sosial perkotaan melalui pengembangan ruang terbuka aktif pada Taman Tugu Lilin dan area eks rumah dinas untuk mendukung aktivitas pada gedung serba guna;
  - b. Blok-blok pada Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa diarahkan untuk pelestarian cagar budaya peninggalan Kerajaan Sumbawa melalui penetapan zonasi, pengembangan kegiatan pariwisata terbatas, pengembangan fasilitas pendukung kegiatan pariwisata berbasis pelestarian, penataan dan peningkatan kualitas ruang terbuka hijau, pengembangan jalur pejalan kaki serta perbaikan prasarana dan utilitas lingkungan;
  - c. Koridor Penghubung antar sub kawasan diarahkan untuk memantapkan fungsi antar sub kawasan serta untuk menjaga keterkaitan antara sub kawasan baik dalam kegiatan ekonomi, pemerintahan, pariwisata maupun dalam kegiatan pelestarian cagar budaya.
- (4) Program penanganan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar diuraikan sebagai berikut:
- a. Sub Kawasan Pusat Kota dengan 6 (enam) blok pengembangan yaitu:
    1. Blok Pengembangan 1 (Bisnis Komersial) dengan arahan peningkatan intensitas, penataan *signage*, penataan *fasade*, pembentukan *arcade* dan jalur pedestrian, pembentukan jalur hijau serta perbaikan sistem utilitas lingkungan;
    2. Blok Pengembangan 2 (Pelayanan Publik) dengan arahan peningkatan intensitas, penataan *signage*, penataan *fasade*, penataan material bangunan serta penataan koridor;
    3. Blok Pengembangan 3 (ruang publik) dengan arahan pengembangan taman & plaza publik, pengembangan aktivitas publik perkotaan, pengembangan jalur pejalan kaki yang menghubungkan antar taman, penataan *signage* serta penataan material bangunan;
    4. Blok Pengembangan 4 (bisnis komersial) dengan arahan peningkatan intensitas, penataan *signage*, penataan *fasade*, pembentukan *arcade* dan jalur pedestrian serta pembentukan jalur hijau;
    5. Blok Pengembangan 5 (pelayanan publik) dengan arahan peningkatan intensitas, penataan *signage*, penataan *fasade*, penataan material bangunan serta penataan koridor; dan
    6. Blok Pengembangan 6 (permukiman) dengan arahan penataan bangunan, perbaikan utilitas, pengendalian intensitas serta pengembangan ruang hijau.
  - b. Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa dengan 6 (enam) blok pengembangan yaitu:
    1. Blok Pengembangan 1 (Bisnis Komersial) dengan arahan peningkatan intensitas, penataan *signage*, penataan *fasade*, pembentukan *arcade* dan jalur pedestrian, pembentukan jalur hijau serta perbaikan sistem utilitas lingkungan;
    2. Blok Pengembangan 2 (Kerajaan Sumbawa) dengan arahan pelestarian bangunan cagar budaya, pengendalian bangunan baru, penataan *fasade*, penataan *signage*, pengembangan ruang terbuka hijau, pengembangan koridor dan jalur pejalan kaki serta penyatuan



halaman istana dalam loka dengan halaman Masjid Jamiq Nurul Huda;

3. Blok Pengembangan 3 (Pendukung Kegiatan Pariwisata) dengan arahan pengembangan taman dan plaza publik, pengembangan aktivitas pariwisata, pengembangan koridor dan jalur pejalan kaki, penataan *signage* serta penataan material bangunan;
  4. Blok Pengembangan 4 (Bisnis Komersial) dengan arahan peningkatan intensitas, penataan *fasade*, penataan *signage*, pembentukan *arcade* dan jalur pedestrian serta pembentukan jalur hijau;
  5. Blok Pengembangan 5 (Pendukung Kegiatan Pariwisata) dengan arahan pengembangan taman dan plaza publik, pengembangan aktivitas pariwisata, pengembangan koridor dan jalur pejalan kaki, penataan *signage* serta penataan material bangunan;
  6. Blok Pengembangan 6 (permukiman) dengan arahan penataan bangunan, perbaikan utilitas, pengendalian intensitas serta pengembangan ruang hijau; dan
  7. Blok Pengembangan 7 (fungsi cagar budaya) dengan arahan penataan bangunan, perbaikan utilitas, pengendalian intensitas serta pengembangan ruang hijau.
- c. Koridor Penghubung antar sub kawasan dikembangkan melalui penataan *signage* dan pengarah, pengembangan jalur hijau, penyediaan fasilitas pendukung transportasi, perbaikan prasarana dan utilitas lingkungan serta pengembangan jalur pejalan kaki.

## **BAB V**

### **RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Struktur Peruntukan Lahan**

##### **Pasal 8**

Struktur peruntukan lahan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

- a. struktur peruntukan lahan Sub Kawasan Pusat Kota (Kw-PK);
- b. struktur peruntukan lahan Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa(Kw-KS); dan
- c. struktur peruntukan lahan Koridor (KJ).

##### **Pasal 9**

Struktur peruntukan lahan Sub Kawasan Pusat Kota (Kw-PK) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a meliputi:

- a. Blok Sub Kawasan Pusat Kota 1 (Kw-PK1) untuk fungsi bisnis komersial dengan intensitas tinggi;
- b. Blok Sub Kawasan Pusat Kota 2 (Kw-PK2) untuk fungsi pelayanan umum dan pemerintahan dengan intensitas sedang;
- c. Blok Sub Kawasan Pusat Kota 3 (Kw-PK3) untuk fungsi ruang terbuka publik hijau dengan intensitas rendah;
- d. Blok Sub Kawasan Pusat Kota 4 (Kw-PK4) untuk fungsi bisnis komersial dengan intensitas tinggi;



- e. Blok Sub Kawasan Pusat Kota 5 (Kw-PK5) untuk fungsi permukiman dengan intensitas sedang; dan
- f. Blok Sub Kawasan Pusat Kota 6 (Kw-PK6) untuk fungsi pelayanan umum dan pemerintahan dengan intensitas sedang.

#### Pasal 10

Struktur peruntukan lahan Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa (Kw-KS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b meliputi:

- a. Blok Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa 1 (Kw-KS1) untuk fungsi bisnis komersial dengan intensitas tinggi;
- b. Blok Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa 2 (Kw-KS2) untuk fungsi ruang hijau terbuka dengan intensitas rendah;
- c. Blok Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa 3 (Kw-KS3) untuk fungsi cagar budaya dengan intensitas rendah;
- d. Blok Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa 4 (Kw-KS4) untuk fungsi cagar budaya dengan intensitas rendah;
- e. Blok Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa 5 (Kw-KS5) untuk fungsi pendukung pariwisata dengan intensitas sedang; dan
- f. Blok Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa 6 (Kw-KS6) untuk fungsi permukiman dengan intensitas sedang.

#### Pasal 11

Struktur peruntukan lahan Koridor (KJ) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c meliputi:

- a. Koridor Jalan Nasional (KJN) untuk koridor dengan kelas jalan nasional;
- b. Koridor Jalan Utama Perkotaan (KJU) merupakan koridor yang terpilih untuk pengembangan koridor utama yang menghubungkan antar sub kawasan; dan
- c. Koridor Jalan Lokal (KJL) merupakan koridor jalan perkotaan pada setiap sub kawasan diluar koridor jalan utama yang akan dikembangkan untuk memperkuat karakter setiap sub kawasan.

### **Bagian Kedua Rencana Perpetakan**

#### Pasal 12

Rencana perpetakan lahan pada kawasan perencanaan dibagi 2 (dua) yaitu sistem blok yang terdiri dari gabungan beberapa persildan sistem kavling/persil

### **Bagian Ketiga Rencana Tapak**

#### Pasal 13

Rencana tapak pada wilayah perencanaan diarahkan untuk menciptakan karakter khas pada masing-masing blok perencanaan melalui:

- a. membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya dengan penataan jaringan jalan;



- b. membentuk jaringan *pedestrian way* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta *pedestrian freedom*;
- c. membentuk jalur sirkulasi massal baru dengan sistem *shuttle bus* yang menghubungkan antara Sub Kawasan Pusat Kota dengan Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa;
- d. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi;
- e. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *roof-line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*;
- f. mengarahkan bangunan di Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa untuk memperkuat keberadaan Istana Dalam Loka, Istana Bala Kuning dan Wisma Praja sebagai peninggalan budaya Sumbawa;
- g. membatasi pertumbuhan bangunan di sekitar Istana Dalam Loka sebagai upaya menjaga kelestarian Istana Dalam Loka; dan
- h. memberikan ruang antar bangunan berupa *pedestrian shelter*/ koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang ramah terhadap pejalan kaki.

#### **Bagian Keempat Intensitas Pemanfaatan Lahan**

##### Pasal 14

- (1) Intensitas pemanfaatan lahan pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar bertujuan untuk mencapai pemanfaatan lahan yang optimal dalam rangka mendistribusikan pemanfaatan lahan secara efisien, efektif dan berkeadilan.
- (2) Intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur melalui penetapan intensitas untuk masing-masing fungsi yang berada pada sub-sub kawasan sebagai berikut:
  - a. pemanfaatan lahan intensitas rendah meliputi kawasan dengan fungsi konservasi, kawasan dengan fungsi peruntukan ruang terbuka hijau dan fungsi ruang terbuka publik;
  - b. intensitas sedang yang meliputi kawasan dengan fungsi pelayanan umum dan pemerintahan, fungsi pendukung kawasan pariwisata dan fungsi permukiman; dan
  - c. intensitas tinggi yang meliputi fungsi bisnis komersial.
- (3) Penentuan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan nilai KLB dan KDB.

##### Pasal 15

KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) untuk Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan dengan rincian:

- a. Untuk Sub Kawasan Pusat Kota ditetapkan:
  - 1) KLB Sedang dengan ketinggian bangunan bertingkat maksimal 8 lantai pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan tinggi yang meliputi area dengan fungsi bisnis komersial dengan ketinggian maksimal disesuaikan dengan peraturan KKOP Bandara Sultan Kaharuddin.



- 2) KLB Rendah dengan ketinggian bangunan bertingkat maksimal 4 lantai pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan sedang yang meliputi area dengan fungsi pelayanan umum dan pemerintahan dan fungsi permukiman.
- b. Untuk Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa ditetapkan:
- 1) KLB Rendah dengan ketinggian bangunan bertingkat maksimal 4 lantai pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan sedang dan tinggi yang meliputi area dengan fungsi bisnis komersial, fungsi pendukung kawasan pariwisata dan pemerintahan dan fungsi permukiman.
  - 2) KLB Sangat Rendah yaitu bangunan tidak bertingkat dan bertingkat maksimal 2 lantai. pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan rendah yang meliputi area dengan fungsi sebagai kawasan konservasi Kerajaan Sumbawa yang meliputi Istana Dalam Loka, Istana Bala Kuning dan Wisma Praja serta kawasan peruntukan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik. Pada kawasan konservasi Kerajaan Sumbawa juga mengacu pada zonasi yang telah dianalisa pada bab sebelumnya. Sehingga pada zona inti dan buffer kawasan konservasi tidak diperbolehkan adanya bangunan non cagar budaya agar tidak merusak skyline cagar budaya. Sedangkan pada zona pengembangan diarahkan pada pengembangan bangunan dengan ketinggian bangunan sangat terbatas agar tidak merusak skala monumental bangunan cagar budaya.

#### Pasal 16

KDB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) mengatur perbandingan luas lantai dasar dengan luas tapak dengan rincian:

- a. KDB tinggi pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan tinggi yang meliputi area dengan fungsi bisnis komersial yaitu maksimal 80% (delapan puluh perseratus).
- b. KDB sedang pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan sedang yang meliputi area dengan fungsi pelayanan umum dan pemerintahan, fungsi pendukung kawasan pariwisata dan fungsi permukiman yaitu maksimal 60% (enam puluh perseratus).
- c. KDB rendah pada lahan dengan intensitas pemanfaatan lahan rendah yang meliputi area dengan fungsi sebagai kawasan konservasi Kerajaan Sumbawa yang meliputi Istana Dalam Loka, Istana Bala Kuning dan Wisma Praja serta kawasan peruntukan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik yaitu maksimal 30% (tiga puluh perseratus)
- d. Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, KDB yaitu maksimal 60% (enam puluh perseratus)

### **Bagian Kelima Tata Bangunan**

#### Paragraf 1

#### Garis Sempadan Bangunan (GSB)

#### Pasal 17

GSB di Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar ditetapkan sebagai berikut:

- a) Koridor Jalan Nasional (KJN) untuk koridor dengan kelas jalan nasional memiliki sempadan GSB sebesar minimal 21 (dua puluh satu) meter dihitung dari as jalan apabila lebar jalan maksimal 11 (sebelas) meter, dan apabila



lebar jalan lebih dari 11 (sebelas) meter maka GSB dihitung dari tepi batas ruang milik jalan sebesar 15 (lima belas) meter;

- b) Koridor Jalan Utama Perkotaan (KJU) merupakan koridor yang terpilih untuk pengembangan koridor utama yang menghubungkan antar sub kawasan memiliki GSB sebesar minimal 15 (lima belas) meter dihitung dari as jalan, dan apabila lebar jalan lebih dari 9 (sembilan) meter maka GSB dihitung dari tepi batas ruang milik jalan sebesar 10 (sepuluh) meter;
- c) Koridor Jalan Lokal (KJL) merupakan koridor jalan perkotaan pada setiap sub kawasan diluar koridor jalan utama yang akan dikembangkan untuk memperkuat karakter setiap sub kawasan memiliki GSB sebesar 11 (sebelas) meter dihitung dari as jalan, dan apabila lebar jalan lebih dari 7,5 (tujuh koma lima) meter maka GSB dihitung dari tepi batas ruang milik jalan sebesar 7 (tujuh) meter; dan
- d) Koridor Jalan Lingkungan memiliki GSB sebesar 6 (enam) meter dihitung dari as jalan, dan apabila lebar jalan lebih dari 6,5 (enam koma lima) meter maka GSB dihitung dari tepi batas ruang milik jalan sebesar 3 (tiga) meter.

## Paragraf 2 Garis Sempadan Pondasi

### Pasal 18

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan dan atau rencana jalan/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 (seratus) meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Untuk lebar jalan/sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan adalah 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (5) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (6) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

## Paragraf 3 Garis Sempadan Pagar

### Pasal 19

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (2) Garis pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.



- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimal 1,5 (satu koma lima) meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

#### Paragraf 4 Garis Sempadan Jalan

##### Pasal 20

- (1) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (2) Pembuatan jalan masuk harus mendapat izin dari Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman.

##### Pasal 21

- (1) Teras/balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruangan tertutup.
- (2) Balkon bangunan tidak dibenarkan mengarah/menghadap ke kapling tetangga.
- (3) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

##### Pasal 22

- (1) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap ke tetangga tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, curahan atap suatu tritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

##### Pasal 23

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimal adalah 3 meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai, jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 (nol koma lima) meter.

#### Paragraf 5 Orientasi Bangunan

##### Pasal 24

- (1) Orientasi bangunan merupakan arah dari tampak bukaan bangunan yang ditujukan kepada potensi *view* yang optimal.
- (2) Orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan :
  - a. pada Sub Kawasan Pusat Kota ini diarahkan ke koridor untuk membentuk envelope bangunan yang membentuk citra kawasan; dan



- b. pada Sub Kawasan Istana Sumbawa orientasi bangunan ditujukan ke arah Istana Dalam Loka sebagai *focuss point*

Paragraf 6  
Bentuk Dasar Bangunan

Pasal 25

Bentuk dasar bangunan dapat dipertimbangkan dari berbagai segi, baik segi kebutuhan ruangnya sendiri ataupun dari ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur sehingga mencerminkan kearifan lokal.

Paragraf 7  
Material Eksterior;

Pasal 26

- (1) Penggunaan bahan material eksterior pada Sub Kawasan Pusat Kota dipilih material yang dapat menampilkan kesan modern dengan tetap memaksimalkan penggunaan material alam.
- (2) Khusus pada persil bangunan yang berada di sekitar Istana Dalam Loka, penggunaan bahan material ekterior dengan ketentuan:
  - a. menggunakan ekspresi arsitektur (bentukan dan ornamen) tradisional Sumbawa pada tampilan fasad bangunannya;
  - b. menggunakan material eksterior berupa material alam seperti kayu, batu, bambu pada tampilan fasad bangunan;
  - c. apabila menggunakan pasangan bata dapat diekspos maupun diplester;
  - d. penggunaan cat yang diijinkan terbatas pada warna-warna netral dan tidak dominan, dan tidak diperbolehkan menggunakan warna-warna mencolok pada tampilan fasad bangunannya;
  - e. penggunaan material modern seperti besi, kaca, baja, stainless steel, alumunium komposit dan sejenisnya total tidak melebihi 25% (dua puluh lima per seratus) dari fasad bangunannya; dan
  - f. dalam hal penggunaan pagar, material dan bentuk pagar harus menyesuaikan dengan bentukan pagar Istana dalam Loka dan tidak diperbolehkan menggunakan pagar yang terbuat dari material modern seperti baja, besi tempa, besi hollow, stainlesssteel dan sejenisnya. Material yang diperbolehkan adalah batu alam dan kayu dengan ketinggian pagar maksimal 1,5 (satu koma lima) meter dengan garis sempadan pagar sebesar 4 (empat) meter dari tepi batas ruang milik jalan.

Paragraf 8  
Penanda Kawasan

Pasal 27

Penanda Kawasan (*signage*) untuk kawasan perencanaan direncanakan sebagai berikut:

- a. identitas, sebagai pengenalan/karakter lingkungan dan sebagai titik referensi/orientasi pergerakan masyarakat dapat berupa *landmark*. rancangan tanda untuk identitas lingkungan ini untuk setiap blok berbeda-beda, namun dapat menjadi bagian dari rancangan bangunan.
- b. nama bangunan, memberi tanda identitas suatu bangunan yang dapat dibarengi dengan petunjuk jenis kegiatan yang ada di dalamnya.



- c. petunjuk sirkulasi, sebagai rambu lalu-lintas, sekaligus sebagai pengatur dan pengarah dalam pergerakan yang disesuaikan dengan standart bentuk dan penempatannya.
- d. komersial/reklame, sebagai publikasi atas suatu produk, komoditi, jasa, profesi atau pelayanan tertentu dapat berupa papan tiang, ikon, menempel pada bangunan, baliho, spanduk umbul-umbul dan balon, dengan ketentuan estetis dan pemasangannya tidak mengganggu keamanan dan keselamatan serta konstruksinya memenuhi syarat teknis, pemasangan reklame dalam persil tidak boleh melewati batas daerah milik jalan, konstruksinya kuat dan ukurannya tidak merusak selubung bangunan, pada koridor jalan dan ruang luar lainnya harus estetis, dapat memperkuat identitas lingkungan dan tidak merusak konsentrasi pemakai jalan dan pada median hanya dipasang reklame yang bersifat sementara pada tiang lampu yang telah disediakan; dan
- e. informasi, sebagai tempat untuk informasi kegiatan atau keterangan-keterangan kondisi/keadaan lingkungan, yang dilengkapi dengan papan informasi yang menerangkan kedudukan kawasan serta informasi lingkungan diletakkan pada setiap blok berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaraan/halte.

#### Paragraf 9 Lain-lain

#### Pasal 28

Dalam hal diindikasikan terjadi penurunan kualitas bangunan/ lingkungan maka diberlakukan upaya untuk mengembangkan penanganan terhadap bangunan dan lingkungan meliputi:

- a. proses *urban revitalization* meliputi upaya revitalisasi bangunan mengingat nilai *history* bangunan yang tinggi atau memiliki nilai sejarah yang berguna bagi pengembangan kawasan maupun nilai ilmu pengetahuan atau kavling bangunan memiliki fungsi yang strategis;
- b. proses *urban renewal* meliputi upaya memperbaiki fungsi kavling bangunan pada kavling lama yang disebabkan oleh kondisi bangunan yang telah mengalami penurunan kualitas sehingga diharapkan dengan adanya pemugaran akan dapat dimanfaatkan fungsi kavling yang dapat dimanfaatkan sebagai kavling bangunan yang lebih baik; dan
- c. proses penertiban bangunan meliputi upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada.

#### Pasal 29

Pengembangan bangunan di kawasan perencanaan direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan yang memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya dengan persyaratan meliputi:

##### a. Persyaratan Kesehatan

##### 1) Ventilasi

- a) setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi;
- b) ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanent, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku;



- c) luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima per seratus) dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- d) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan seperti penempatan *fan* pada ventilasi buatan sehingga memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- e) bilamana digunakan ventilasi buatan, system tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni; dan
- f) penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## 2) Pencahayaan

- a) setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- b) penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung;
- c) untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan; dan
- d) perencanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.

## b. Persyaratan Kenyamanan

### 1) Sirkulasi Udara

- a) setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang; dan
- b) sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan.

### 2) Pandangan

- a) perletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan mau pun ruang luarnya untuk tujuan melindungi hak pribadi; dan
- b) perletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.

### 3) Kebisingan

- a) elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan; dan
- b) perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.

### 4) Getaran

- a) penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan; dan
- b) bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.

## c. Persyaratan Struktur Bangunan

### 1) Bangunan Bawah



- a) bangunan bawah harus mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas tanpa mengalami penurunan yang berlebihan;
- b) bangunan bawah direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata; dan
- c) bangunan bawah harus diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas untuk menghindari kegagalan struktur yang dini, khususnya akibat terjadinya suatu gempa.

## 2) Bangunan Atas

- a) bangunan atas harus mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan; dan
- b) bangunan atas harus direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.

### **Bagian Keenam** **Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung**

#### Paragraf 1 Sirkulasi

#### Pasal 30

Rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung dilakukan dengan ketentuan:

- a. mengoptimalkan fungsi Jalan Nasional sebagai Jalan Arteri Primer yang dilengkapi dengan perencanaan jalur khusus untuk kendaraan umum yang tidak menyatu dengan jalur kendaraan pribadi;
- b. menghidupkan aktivitas pejalan kaki pada koridor perkotaan melalui pembuatan fasilitas pedestrian, fasilitas penyeberangan, serta memperhatikan aksesibilitas bagi kaum penyandang cacat, dengan memberikan ruang khusus bagi kaum *diffable*;
- c. pembuatan kantong parkir pada area eks rumah dinas selain untuk mengakomodasi kebutuhan gedung serba guna juga untuk mengakomodasi kebutuhan parkir wisatawan, sehingga area ini dapat dijadikan sebagai titik penerimaan wisatawan baik lokal, nasional maupun internasional (dari arah bandara) sekaligus titik awal pergerakan wisatawan menuju obyek-obyek menarik dengan menggunakan moda transportasi yang akan dikembangkan;
- d. pola pergerakan transportasi ini akan dibuat terintegrasi dengan bandara dengan jalur yang saling terhubung satu sama lain antara bandara, Sub Kawasan Pusat Kota dan Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa dengan rute Bandara Sultan Kaharuddin menuju Sub Kawasan Pusat Kota melalui jalan Garuda menuju jalan Diponegoro menuju arah Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa melintasi Pusat Pertokoan Samawa menuju persimpangan Kamar bola, melintasi Istana Bala Kuning kemudian menuju Istana Dalam Loka kemudian memutar melintasi Jalan Kartini untuk kembali ke Bandara Sultan Kaharuddin;
- e. untuk sirkulasi jalur kendaraan pribadi tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalu-lintas dan kelengkapan kendaraan;
- f. untuk sirkulasi *shuttle bus* digunakan untuk menghubungkan Sub Kawasan Pusat Kota dengan Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa;



- g. sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan yang berupa jaringan jalur pejalan kaki guna memberi kenyamanan dan keamanan bagi pelaku kegiatan, jalur-jalur sirkulasi dilengkapi dengan elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu-lintas), elemen-elemen pengarah, elemen perabot ruang luar serta peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki; dan
- h. sirkulasi untuk pesepeda berada di koridor jalan utama perkotaan dengan dibedakan menggunakan cat berwarna hijau yang diberi rambu berupa tulisan 'Jalur Sepeda'

## Paragraf 2 Jaringan Jalan

### Pasal 31

Jaringan jalan di Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar adalah sebagai berikut:

- a. Jalan Arteri Primer yang merupakan Jalan Nasional yang melintasi Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar, yaitu Jl. Garuda, Jl. Hasanuddin dan Jl. Kartini;
- b. Jalan Arteri Primer merupakan jaringan jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antarpusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah;
- c. Jalan arteri primer tersebut akan menghubungkan Kota Sumbawa Besar dengan Kota Taliwang Kabupaten Sumbawa Barat, Kota Dompu dan Kota Bima yang merupakan jalan poros utama dari Alas Barat - Alas - Buer - Utan - Rhee - Labuan Badas - Sumbawa - Unter Iwes - Moyo Hilir - Maronge - Lape - Lopok - Plampang - Empang - Tarano, dengan ketentuan teknis sebagai berikut:
  - 1) desain berdasarkan kecepatan rencana minimal 60 (enam puluh) km/jam dengan lebar badan jalan minimal 11 (sebelas) meter.
  - 2) mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata.
  - 3) lalu lintas jarak jauh tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang alik, lalu lintas lokal, dan kegiatan lokal;
  - 4) jumlah jalan masuk ke jalan arteri primer dibatasi;
  - 5) persimpangan sebidang pada jalan arteri primer dengan pengaturan tertentu; dan
  - 6) jalan arteri primer yang memasuki kawasan per kecamatan dan/atau kawasan pengembangan per kecamatan tidak boleh terputus.
- d. Jalan Kolektor Primer yang merupakan koridor perkotaan yang menghubungkan antara Kota Sumbawa dengan Moyo Hilir.
- e. Jalan Kolektor Primer yang merupakan jaringan jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal serta akan dikembangkan koridor utama perkotaan yang akan menjadi penghubung antar Sub Kawasan Pusat Kota dengan Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa, serta akan dikembangkan alternatif moda transportasi baik moda transportasi umum maupun moda transportasi non motor seperti pengembangan jalur sepeda dan jalur pedestrian, dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) didesain berdasarkan kecepatan rencana minimal 40 (empat puluh) km/jam dengan lebar badan jalan minimal 9 (sembilan) meter;
  - 2) mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata;
  - 3) jumlah jalan masuk dibatasi dan direncanakan;



- 4) persimpangan sebidang pada jalan kolektor primer dengan pengaturan tertentu; dan
  - 5) jalan kolektor primer yang memasuki kawasan per kecamatan dan/atau kawasan pengembangan per kecamatan tidak boleh terputus.
- f. Rencana pengembangan dan pembangunan sistem jalan sekunder, yaitu :
- 1) penetapan jalan arteri sekunder meliputi jalan lingkaran selatan dan utara Sumbawa Besar, jalan pantai yang menghubungkan Sumbawa Besar dengan Moyo Utara;
  - 2) pengembangan jalan kolektor sekunder dikembangkan di Sumbawa Besar, Moyo Utara, Moyo Hilir, Unter Iwis, dan Labuan Badas. Alas, Empang, Labangka, Lenangguar, dan Labuan Badas;
  - 3) penetapan jalan lokal sekunder meliputi jalan di seluruh permukiman Kabupaten Sumbawa; dan
  - 4) pengembangan fasilitas jalan dalam kota seperti marka jalan, drainase, jalur hijau dan median jalan, halte, dan lainnya.
- g. Jalan Lingkungan yang merupakan pengembangan jaringan jalan yang berada di sekitar Istana Dalam Loka yang berhubungan langsung dengan permukiman padat penduduk di sekitarnya untuk mengembalikan kearifan lokal berupa Lenang Lunyuk atau lapangan besar yang menjadi konektor antara Istana Dalam Loka dengan Masjid Nurul Huda dengan menurunkan kelas jalan, mengganti material penutupnya dengan batu alam dan membuka pagar antara masjid dan istana sehingga seolah-olah keduanya menyatu kembali.

### Paragraf 3

#### Arah Pergerakan dan Jumlah Jalur

#### Pasal 32

- (1) Rencana arah pergerakan untuk koridor utama perkotaan diarahkan menuju Sub Kawasan Kerajaan Sumbawa dengan Istana Dalam Loka sebagai puncak dari pergerakannya.
- (2) Lebar jalan efektif untuk koridor utama perkotaan di rencanakan adalah minimal 3 (tiga) meter pada tiap lajunya dengan pola jalan direncanakan memiliki jalur khusus untuk sepeda dan jalur khusus untuk *shuttle bus*.
- (3) Jalur pedestrian yang minimal selebar 1,5 (satu koma lima) meter ditambah dengan jalur tata hijau yang direncanakan selebar 0,5 (nol koma lima) meter sehingga total jalur pedestrian adalah 2 (dua) meter.

### Paragraf 4

#### Parkir

#### Pasal 33

- (1) Penataan sistem parkir pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar direncanakan dengan sistem parkir *off street*.
- (2) Sistem parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka maupun di dalam bangunan.
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan maupun di samping maupun di belakang bangunan.



- (4) Sistem parkir dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian.
- (5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.

## **Bagian Ketujuh Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan**

### **Paragraf 1 Jaringan Listrik**

#### **Pasal 34**

Jaringan listrik pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dibangun dengan ketentuan:

- a. merapikan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimal 5 (lima) meter di atas permukaan jalan;
- b. dalam jangka panjang di sepanjang wilayah perencanaan agar menggunakan kabel listrik di bawah tanah di kedalaman 1 (satu) meter mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" (delapan inci) dengan *manhole* tiap jarak 20 (dua puluh) meter;
- c. jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah jalan di dalam lingkungan tetap menggunakan kabel listrik udara dengan penataan sejajar dengan koridor jalan;
- d. pada Koridor Jalan Utama perkotaan menggunakan jaringan listrik di bawah tanah direncanakan di kedalaman 1 (satu) meter mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" (delapan inci) dengan *manhole* tiap jarak 20 (dua puluh) meter.

### **Paragraf 2 Jaringan Air Bersih**

#### **Pasal 35**

- (1) Sistem jaringan air bersih pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar merujuk sepenuhnya pada sistem jaringan air bersih menurut RTRW Kabupaten Sumbawa.
- (2) Instalasi saluran khusus utilitas bersama dengan jaringan drainase dan perpipaan air bersih perkotaan, ditanam dalam tanah dengan sempadan yang memadai di sepanjang jalan untuk menampung sistem utilitas ini.
- (3) Penempatan jaringan air bersih diupayakan agar tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah, guna meminimalkan gangguan pada jaringan tersebut, sehingga apabila terjadi suatu kebocoran pipa maka kebocoran tersebut tidak akan membahayakan dan tidak mengganggu jaringan kabel tanah.

### **Paragraf 3 Jaringan Telekomunikasi**



#### Pasal 36

- (1) Jaringan kabel telepon pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar menggunakan jaringan kabel bawah tanah.
- (2) Jaringan kabel telepon bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan dan ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" (delapan inci) dengan *manhole* setiap 20 (dua puluh) meter.

#### Paragraf 4

#### Jaringan Pengolahan Air Limbah

#### Pasal 37

Jaringan pengelolaan air limbah pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dibuat dengan ketentuan:

- a. pembuatan instalasi pengolahan air limbah komunal;
- b. menyalurkan buangan limbah cair dari sumber-sumber limbah cair menuju instalasi pengolahan air limbah (IPAL);
- c. mengolah limbah cair sesuai dengan standar kualitas efluen limbah cair;
- d. menyalurkan *efluen* dari IPAL ke badan-badan air penerima;
- e. penanganan limbah cair secara terpusat dilaksanakan untuk air limbah dengan karakteristik sejenis;
- f. komponen-komponen yang dibutuhkan dalam sistem penanganan limbah cair terpusat meliputi sistem pengumpulan limbah, sistem penyaluran limbah, dan instalasi pengolahan limbah cair;
- g. pengolahan limbah cair komunal untuk air limbah menggunakan metode gabungan antara metode fisika, kimia dan biologis untuk mendapatkan hasil pengolahan air limbah yang memenuhi baku mutu
- h. bangunan utilitas pengumpulan dan pengolahan limbah harus dibuat berdasarkan ukuran standar bangunan yang disesuaikan dengan asumsi banyaknya limbah yang akan ditampung;
- i. area pengolahan limbah harus jauh dari tempat-tempat umum agar tidak menimbulkan kebisingan dan bau tidak sedap.
- j. setiap kapling diwajibkan untuk membuat biopori.
- k. melakukan sinkronisasi slope (kemiringan saluran) melalui pengukuran dimensi saluran, pengerukan, peninggian saluran dimana saluran-saluran tersebut di atas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
- l. penyediaan/perbaikan sistem saluran pembuangan air hujan dan sanitasi sekunder di tiap-tiap pekarangan (rumah tangga), serta optimalisasi pemanfaatan sungai Brang Biji sebagai sistem drainase primer.
- m. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dapat disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 (dua puluh lima) meter.
- n. curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kavling bangunan yang bersangkutan, dan selebihnya ke saluran umum kota (*zero run-off*);



- o. pemasangan dan peletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan, serta bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.
- p. saluran pembuangan limbah tidak boleh berhubungan dengan saluran umum.
- q. pada saluran drainase dibuat sumur resapan berukuran diameter 0,4 (nol koma empat) meter, kedalaman 1 (satu) meter dengan jarak maksimal 15 (lima belas) meter.

Paragraf 5  
Jaringan Pemadam Kebakaran

Pasal 38

Jaringan Pemadam Kebakaran pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Sistem proteksi aktif pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (4) Lingkungan perumahan, perdagangan, industri dan/atau campuran harus direncanakan sedemikian rupa sehingga tersedia sumber air berupa hidran halaman, sumur kebakaran atau reservoir air dan sarana komunikasi umum yang memudahkan instansi pemadam kebakaran untuk menggunakannya, sehingga setiap rumah dan bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya, serta untuk memudahkan penyampaian informasi kebakaran.
- (5) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, maka di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.

**Bagian Kedelapan**  
**Ruang Terbuka dan Tata Hijau**

Pasal 39

Pengolahan ruang-ruang terbuka hijau pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar mengikuti arahan sebagai berikut:

- a. Arahan Ruang Terbuka Publik



- 1) penataan ruang terbuka publik secara umum dimaksudkan selain untuk penyediaan sarana bagi aktivitas masyarakat perkotaan juga untuk memperkuat karakter masing-masing sub kawasan.
  - 2) penataan Taman Monumen Daerah diarahkan sebagai *landmark* Kawasan dengan karakter yang memperkuat citra sub kawasan pusat kota. Oleh karena itu gambar desain yang dipilih adalah modern untuk menonjolkan karakter pusat kota.
  - 3) penyediaan ruang terbuka baru pada lahan Eks Rumah Dinas di samping Kantor Bupati Sumbawa dengan fungsi sebagai ruang publik aktif untuk menampung aktivitas perkotaan serta sebagai kantong parkir *off-site* kawasan.
  - 4) penataan Taman Pahlawan dengan membuat *linkage* antara Taman Pahlawan dengan Wisma Praja dan Bala Kuning.
- b. Arahkan Ruang Terbuka Privat yang Dapat Diakses Oleh Publik
- 1) penataan ruang terbuka pada Istana Dalam Loka dengan tujuan untuk menonjolkan sisi monumental dari Istana Dalam Loka
  - 2) penataan ruang terbuka pada Istana Dalam Loka berada dalam koridor yang mengacu terhadap ekspresi desain yang sesuai dengan fungsi awal ruang terbuka tersebut sebagai Lenang Lunyuk atau lapangan besar istana.
  - 3) penataan ruang terbuka pada Wisma Praja dan Bala Kuning dengan tujuan untuk menguatkan karakter Kerajaan Sumbawa dan keterkaitan kedua istana tersebut dengan Istana Dalam Loka
- c. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau
- 4) penataan pepohonan pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa ditujukan untuk memberikan fungsi estetika dan fungsi ekologis pada kawasan secara keseluruhan.
  - 5) arahan tata hijaunya sebagai perindang/peneduh, pengarah dan pembatas.

### **Bagian Kesembilan** **Tata Reklame, Informasi dan Wajah Jalan**

#### Paragraf 1 Peletakan Reklame dan Informasi

#### Pasal 40

- (1) Peletakan reklame baik berupa reklame non permanen, reklame papan, panggung spanduk, reklame bando, reklame multivision atau reklame megatron tidak diperbolehkan menggunakan ruang terbuka publik dan sempadan di sepanjang Koridor Jalan Utama Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar
- (2) Penataan reklame pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial.
  - b. Penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan pemerintahan yang terdapat di segmen ini.



- c. Titik pemasangan papan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan, *shelter*/ halte dapat dimanfaatkan sebagai bidang reklame sesuai dengan arahan titik pemasangannya.
  - d. perlu pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan tata letak.
  - e. untuk ukuran reklame umum dengan desain satu tiang maksimal adalah 24 (dua puluh empat) meter persegi.
  - f. Tidak diperkenankan memasang reklame dua kaki dan reklame yang melintang jalan (Bando), kecuali menempel di jembatan penyeberangan dengan ukuran tidak melebihi panjang jembatan penyeberangan dengan lebar tidak melebihi tinggi pagar pengamanannya.
  - g. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan.
- (3) Dikecualikan dalam peletakan tata informasi yaitu:
- a. 2,1 (dua koma satu) meter dari permukaan trotoar/jalur pedestrian;
  - b. 5 m dari permukaan jalan harus bebas tata informasi; dan
  - c. 10 m dari persimpangan jalan kecuali rambu-rambu jalan.
- (4) Untuk pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 meter.
  - b. menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 meter.
  - c. menggantung pada bangunan (*arcade*/kanopi), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 L meter.
  - d. pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.
- (5) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan kearifan lokal.
- (6) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.

## Paragraf 2 Peletakan Wajah Jalan

### Pasal 41

- (1) Peletakan wajah jalan pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dibentuk dengan:
- a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
  - b. peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
  - c. pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika dan kenyamanan serta komponen promosi; dan
  - d. pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.



#### Pasal 42

Penataan fitur jalan (*street furniture*) pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar meliputi:

- a. halte/ *shelter* angkutan kota;
- b. tempat sampah;
- c. bangku jalan;
- d. telepon umum dan papan informasi;
- e. pos jaga Polisi;
- f. ATM (Anjungan Tunai Mandiri);
- g. pot bunga; dan
- h. lampu penerangan jalan dan pedestrian.

#### Pasal 43

Halte/ *shelter* angkutan kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a diarahkan sebagai berikut:

- a. peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada lokasi strategis di setiap sub kawasan;
- b. peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
- c. pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame;
- d. bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal; dan
- e. rancangan *shelter* angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini:
  - 1) bentuk dan jenis *shelter* yang diusulkan ada dua alternatif yaitu *shelter* yang beratap, *shelter* yang tidak beratap berupa rambu-rambu saja;
  - 2) *shelter* diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan *shelter* dan pedestrian yang dibuat memutar *shelter* tersebut serta dimungkinkan menggabung dengan boks telepon dalam satu bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu;
  - 3) posisi jalan dibuat masukkan sedikit kurang lebih 2 (dua) meter ke dalam *shelter*, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan di belakangnya;
  - 4) bentuk dan tampilan *shelter* dirancang sedemikian sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya;
  - 5) bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan *shelter*, dengan proporsi maksimal 20% (dua puluh per seratus) dari bidang tampak *shelter*;
  - 6) Memperjelas identitas *shelter* agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.

#### Pasal 44

Tempat sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf b diarahkan sebagai berikut:

- a. peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) meter;
- b. peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
- c. bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik;



d. penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

- 1) perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan terutama pada Koridor Jalan Utama Perkotaan.
- 2) setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
- 3) penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika;
- 4) dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah; dan
- 5) rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan sehingga mudah dijangkau dari dua sisi, dengan tiap jarak 50 (lima puluh) meter.

#### Pasal 45

Bangku jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf c diarahkan sebagai berikut:

- a. Peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 m bersampingan dengan tempat sampah umum;
- b. peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
- c. bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

#### Pasal 46

Telepon umum dan papan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf d diarahkan sebagai berikut:

- a. peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) meter bersampingan dengan tempat sampah umum;
- b. peletakan telepon umum dan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte;
- c. peletakan telepon umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
- d. bentuk telepon umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

#### Pasal 47

Pos jaga polisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf e diarahkan sebagai berikut:

- a. peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan; dan
- b. peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

#### Pasal 48

ATM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf f diarahkan sebagai berikut:

- a. peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa; dan
- b. peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

#### Pasal 49

Pot bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf g diarahkan sebagai berikut:



- a. peletakan pot bunga ditempatkan pada sisi luar trotoar dengan lebar 50 (lima puluh) sentimeter memanjang di sepanjang Koridor Jalan Utama Perkotaan; dan
- b. pada beberapa penggal pot dibuka sebagai akses masuk ke dalam persil bangunan.

#### Pasal 50

Lampu penerangan jalan dan pedestrian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf h diarahkan sebagai berikut:

- a. peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 20 (dua puluh) meter;
- b. bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
- c. lampu penerangan jalan disamping berfungsi sebagai penerangan di malam hari, juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar;
- d. lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penerangan kapling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame;
- e. penataan lampu jalan dan lampu pedestrian diarahkan sebagai berikut:
  - 1) lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan, dan lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
  - 2) lampu penerangan di sepanjang pedestrian.
  - 3) lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;
  - 4) pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
  - 5) lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu; dan
  - 6) sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

### **Bagian Kesepuluh Halaman Bangunan dan Pagar Bangunan**

#### Paragraf 1 Halaman Bangunan

#### Pasal 51

Halaman Bangunan pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar diarahkan sebagai berikut :

- a. penanaman pohon tidak mengganggu estetika fasade bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;



- b. penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
- c. perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
- d. apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
- e. halaman samping dan belakang bangunan; dan
- f. dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat penahan kebisingan dan menyerap polutan.

## Paragraf 2 Pagar Bangunan

### Pasal 52

Bentuk pagar bangunan pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar diarahkan sebagai berikut :

- a. ketinggian maksimal pagar 1,5 (satu koma lima) meter;
- b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
- c. pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 (lima puluh) sentimeter;
- d. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60 (enam puluh) sentimeter sampai dengan 80 (delapan puluh) sentimeter;
- e. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
- f. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimal 1,5 (satu koma lima) meter untuk menciptakan keleluasan pandangan;
- g. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan; dan
- h. khusus untuk sekitar Istana Dalam Loka apabila menggunakan pagar, material dan bentuk pagar harus menyesuaikan dengan bentukan pagar Istana dalam Loka dan tidak diperbolehkan menggunakan pagar yang terbuat dari material modern seperti baja, besi tempa, besi hollow, stainlesssteel dan sejenisnya namun material yang diperbolehkan adalah batu alam dan kayu dengan ketinggian pagar yang diijinkan adalah maksimal 1,5 (satu koma lima) meter dengan garis sempadan pagar yaitu sebesar 4 (empat) meter dari tepi batas ruang milik jalan.

## **BAB VI RENCANA INVESTASI**

### Pasal 53

Rencana investasi pada Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dilakukan perencanaan mencakup 5 (lima) tahapan yang terdiri dari:

- a. Tahap I terdiri dari revitalisasi cagar budaya, penataan dan peningkatan fasilitas publik perkotaan, penataan dan peningkatan fasilitas penunjang kegiatan kepariwisataan;



- b. Tahap II terdiri dari pembangunan sarana dan prasarana serta utilitas lingkungan untuk meningkatkan pelayanan terhadap kebutuhan pengguna ruang dalam kawasan, terutama fasilitas vital yang belum terdapat di kawasan perencanaan seperti jaringan air bersih, pengelolaan persampahan beserta tempat pembuangan sementara (TPS) dan lampu penerangan; dan
- c. Tahap III sampai dengan Tahap V terdiri dari peningkatan kualitas Koridor Jalan Utama (KJU).

#### Pasal 54

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar dilakukan oleh pemerintah Daerah bersama dengan masyarakat.
- (2) Seluruh kegiatan pembangunan harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sumbawa.
- (3) Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), maka pelaksanaan kegiatan oleh masyarakat melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

### **BAB VII** **PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN** **PENGENDALIAN DAMPAK LINGKUNGAN**

#### **Bagian Kesatu** **Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

#### Pasal 55

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui tahapan kegiatan yaitu:
  - a. penetapan peraturan zonasi;
  - b. perizinan;
  - c. pemberian insentif dan disinsentif; dan
  - d. pengenaan sanksi.
- (2) Penetapan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan 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.
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan 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 dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (4) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan dalam upaya agar pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dan tetap menghormati hak masyarakat.
- (5) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan dalam upaya penegakan hukum terkait pemanfaatan ruang.



#### Pasal 56

- (1) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4) dapat berupa:
  - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
  - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
  - c. kemudahan prosedur perizinan;
  - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat atau swasta; dan/atau
  - e. bentuk lain yang ditetapkan Pemerintah Daerah
- (2) Pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4) dapat berupa:
  - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang;
  - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti; dan/atau
  - c. bentuk lain yang ditetapkan Pemerintah Daerah

### **Bagian Kedua Pengendalian Dampak Lingkungan**

#### Pasal 57

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus mengikuti ketentuan dalam peraturan ini.
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Bagian Ketiga Partisipasi Masyarakat**

#### Pasal 58

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana dalam bentuk:
  - a. pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
  - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan ;
  - c. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
  - d. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas dilakukan sesuai dengan rencana
  - e. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana
  - f. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan/atau
  - g. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.



- (2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan rencana dalam bentuk;
- a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan/atau
  - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

## **BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN**

### **Pasal 59**

Buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan dokumen pendukung lainnya tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **BAB IX KETENTUAN PENUTUP**

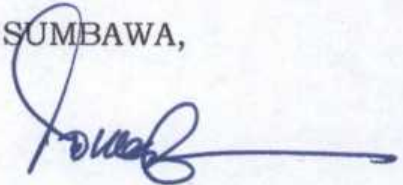
### **Pasal 60**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Sumbawa Besar  
pada tanggal 17 Januari 2013

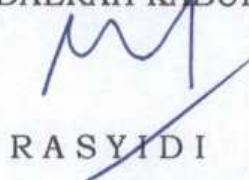
BUPATI SUMBAWA,



JAMALUDDIN MALIK

Diundangkan di Sumbawa Besar  
pada tanggal 17 Januari 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SUMBAWA,



RASYIDI



PENJELASAN  
ATAS

PERATURAN BUPATI SUMBAWA  
NOMOR 1 TAHUN 2013

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN PUSAT KOTA SUMBAWA BESAR KABUPATEN SUMBAWA

I. PENJELASAN UMUM

Dalam rangka mengarahkan pemukiman yang layak huni dan handal diperlukan perencanaan tata ruang kawasan yang lebih operasional dalam bentuk panduan rancangan dan rencana aksi dalam hal revitalisasi kawasan, pembangunan ruang terbuka hijau, pelestarian kawasan tradisional. Panduan rancangan dan rencana aksi tersebut dapat dituangkan ke dalam suatu dokumen perencanaan yang disebut Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang merupakan arahan penataan ruang dalam lingkup terkecil yaitu kawasan yang terintegrasi dengan perencanaan tata ruang yang lebih makro yaitu Rencana Rinci Tata Ruang dan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah

RTBL bermanfaat untuk mengarahkan jalannya pembangunan dan juga mengendalikan pertumbuhan fisik kawasan. Dalam RTBL terdapat prinsip-prinsip penataan bangunan dan lingkungan seperti, peruntukan lahan, desain arsitektur, tata bangunan, kualitas lingkungan dan sebagainya.

Dengan adanya RTBL Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar diharapkan pembangunan fisik kawasan dapat lebih terarah dan terkendali sesuai harapan stakeholder pembangunan baik itu pemerintah daerah, dunia usaha maupun masyarakat sebagai pemanfaat utama sehingga kawasan pusat kota sumbawa besar dapat menjadi kawasan yang tertata, berjati diri dan layak huni.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas



Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas



Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Pola-pola bentuk dasar sebagian besar bangunan di Kawasan Pusat Kota Sumbawa Besar saat ini adalah bentuk persegi-empat (baik persegi panjang maupun bujur sangkar) dengan penambahan bentuk atap di atasnya.

Untuk pengembangan selanjutnya bentuk dasar bangunan pada Sub Kawasan Pusat Kota dianjurkan untuk mengembangkan bentukan yang lebih dinamis dengan prinsip arsitektur yang berwawasan lingkungan dan memiliki karakter khas arsitektur Sumbawa Besar.

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Yang dimaksud dengan jenis kegiatan adalah dapat berupa papan identitas, atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan. Tanda untuk nama bangunan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap kualitas selubung bangunan dan tidak boleh melebihi/mengganggu domain publik.

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas



Pasal 34  
Cukup jelas  
Pasal 35  
Cukup jelas  
Pasal 36  
Cukup jelas  
Pasal 37  
Cukup jelas  
Pasal 38  
Cukup jelas  
Pasal 39  
Cukup jelas  
Paal 40  
Cukup jelas  
Pasal 41  
Cukup jelas  
Pasal 42  
Cukup jelas  
Pasal 43  
Cukup jelas  
Pasal 44  
Cukup jelas  
Pasal 45  
Cukup jelas  
Pasal 46  
Cukup jelas  
Pasal 47  
Cukup jelas  
Pasal 48  
Cukup jelas  
Pasal 49  
Cukup jelas  
Pasal 50  
Cukup jelas  
Pasal 51  
Cukup jelas



Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

~~TAMBAHAN~~ BERITA DAERAH KABUPATEN SUMBAWA NOMOR 470