



BERITA DAERAH KABUPATEN TABANAN  
NOMOR 15 TAHUN 2017

=====

PERATURAN BUPATI TABANAN  
NOMOR 15 TAHUN 2017

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN DESA WISATA PINGE

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TABANAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 angka (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Bab III Pengaturan Pelaksanaan di Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Pinge;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 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 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;

9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Tahun 2010 Nomor 276);
19. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4);

20. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2012 Nomor 28);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2013 Nomor 9 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 6).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN DESA WISATA PINGE.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Tabanan.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Tabanan.
3. Bupati adalah Bupati Tabanan.

4. Ruang adalah wadah kehidupan yang meliputi ruang daratan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
7. Perencanaan Ruang adalah rangkaian kegiatan perencanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan sesuai dengan skala ruang yang direncanakan.
8. Pemanfaatan Ruang adalah rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang.
9. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat (RTRW) adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, yang meliputi struktur dan pola ruang wilayah, serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.
11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/ kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program

- bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/ kawasan.
12. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
  13. Kawasan adalah wilayah yang mempunyai fungsi dan atau aspek/ pengamatan fungsional tertentu.
  14. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan yang meliputi sumber daya alam, dan sumber daya buatan.
  15. Kawasan Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
  16. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah merupakan kawasan pusat perbelanjaan yang menjual keperluan sehari-hari yang dilengkapi dengan sarana-sarana niaga lainnya seperti kantor, bank, gudang, industri kecil seperti konveksi dan lainnya. Selain menjual kebutuhan sehari-hari toko-toko yang ada juga terdiri dari toko-toko pagar, bengkel reparasi dan service juga unit-unit produksi (yang tidak menimbulkan polusi) dan tempat hiburan serta kegiatan jasa.
  17. Tinggi Bangunan adalah jarak tegak lurus yang diukur dari rata-rata permukaan tanah asal di mana bangunan didirikan sampai kepada garis pertemuan antara tembok luar atau tiang struktur bangunan dengan atap.

18. Daerah Manfaat Jalan yang selanjutnya disingkat (Damaja) merupakan bagian jalan yang meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.
19. Daerah Milik Jalan yang selanjutnya disingkat (Damija) merupakan tanah atau lahan untuk suatu jalan yang dimiliki jalan, lebar jalur antara garis pagar kanan kirinya.
20. Badan Jalan adalah lebar badan jalan yang diukur dari kiri kanan batas luar jalan atau got di sepanjang jalan tersebut.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas tanah, yang dinyatakan dengan persentase.
22. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah perbandingan antara seluruh luas lantai bangunan terhadap luas lahan yang dinyatakan dalam persentase.
23. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat (GSB) adalah garis tegak lurus dari garis tengah (as) jalan/ median ke tembok bangunan atau tiang struktur bangunan terdekat yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, batas mana tidak boleh dilampaui.
24. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat (GSP) adalah garis tegak lurus dari garis tengah (as) jalan/median ke tembok penyengker/pagar rumah yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, yang tidak boleh dilampaui.
25. Garis Sempadan Samping dan Belakang Bangunan yang selanjutnya disingkat (GSSB&GSBB) adalah garis terdekat bangunan terhadap garis batas samping dan belakang kapling yang dihitung dari garis batas kapling terhadap batas terluar

samping dan belakang bangunan yang berfungsi sebagai ruang untuk pertimbangan faktor keselamatan antar bangunan, yang tidak boleh dilampaui.

## BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

### Pasal 2

- (1) Maksud dari RTBL Kawasan Desa Wisata Pinge Kabupaten Tabanan adalah sebagai dokumen panduan umum yang menyeluruh dan memiliki kepastian hukum tentang perencanaan tata bangunan dan lingkungan di Kawasan Desa Wisata Pinge.
- (2) Tujuan dari Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Pinge Kabupaten Tabanan yaitu sebagai dokumen pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan untuk Kawasan Desa Wisata Pinge Kabupaten Tabanan supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
  - a. Pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
  - b. Peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik;
  - c. Perwujudan perlindungan lingkungan, serta;
  - d. Peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan.

BAB III  
KEDUDUKAN, WILAYAH DAN  
JANGKA WAKTU RENCANA  
Bagian Kesatu  
Kedudukan

Pasal 3

Kedudukan RTBL Kawasan Desa Wisata Pinge adalah :

- a. Merupakan rencana geometrik pemanfaatan ruang untuk perwujudan ruang kawasan perencanaan ; dan
- b. Menjadi pedoman untuk mengendalikan perwujudan bangunan dalam penyusunan program tata bangunan dan lingkungan kawasan.

Bagian Kedua  
Wilayah Perencanaan

Pasal 4

- (1) Wilayah Perencanaan meliputi bagian dari wilayah Kawasan Desa Wisata Pinge yang terdiri dari : Desa Pakraman Pinge.
- (2) Batas-batas administrasi wilayah perencanaan adalah :
  - a. Di sebelah Utara : Jalan Kolektor 3 Angseri - Baturiti
  - b. Di sebelah Timur : Sungai Yeh Kajang
  - c. Di sebelah Selatan : Desa Tua
  - d. Di sebelah Barat : Sungai Pangkung Bangka

- (3) Batas-batas administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagaimana tercantum lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga  
Jangka Waktu Rencana

Pasal 5

Jangka waktu RTBL Kawasan Desa Wisata Pinge adalah 5 (Tahun) Tahun yaitu mulai Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2021.

BAB IV  
STRUKTUR PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu  
Struktur Peruntukkan Lahan

Pasal 6

- (1) Kawasan perencanaan berdasarkan karakteristik pertumbuhan dan perkembangannya maka struktur tata ruang terbagi menjadi 2 (dua) zona yaitu :
- a. Zona I : Kawasan Pusat Permukiman.  
Fungsi pemanfaatan ruang diarahkan pada pemanfaatan campuran :
    1. kawasan Campuran (Perdagangan, Jasa, Perkantoran dan Akomodasi Wisata) pada satu lapis pertama persil sepanjang kiri dan kanan jalan utama;
    2. kawasan Pelestarian dan Pengembangan Kebudayaan terutama Cagar Budaya Pura Natar Jemeng
    3. kawasan Penunjang Pariwisata pada satu lapis pertama persil sepanjang kiri dan kanan jalan utama;

4. kawasan Permukiman/Perumahan yang diarahkan pada jalan lebar damaja 6 meter sampai 8 meter; dan
5. kawasan Lindung berupa perlindungan terhadap sempadan sungai.

b. Zona II : Kawasan Pengembangan

Fungsi pemanfaatan ruang diarahkan pada pemanfaatan campuran :

1. kawasan Perdagangan, Jasa dan Penunjang Pariwisata pada satu lapis pertama persil sepanjang kiri dan kanan jalan utama;
2. kawasan Konservasi warisan budaya dan sejarah, berupa pelestarian keberadaan permukiman tradisional termasuk bangunan dan artefak budaya bersejarah; dan
3. kawasan Konservasi ruang terbuka hijau (non budidaya) yang berupa lahan pertanian potensial, hutan dan sempadan sungai.

(2) Kawasan prioritas rencana berdasarkan potensi, karakteristik fungsi, kecenderungan perkembangan dan kesejarahan dibagi menjadi 3 (tiga) segmen (Blok Peruntukan) penataan yaitu :

a. Segmen (Blok ) A : Kawasan pertanian dan ekowisata

Pada segmen ini, penataan diarahkan pada peningkatan kualitas visual lingkungan dengan tujuan memberikan keamanan dan kenyamanan aktifitas masyarakat serta estetika lingkungan. Elemen ruang yang dilakukan penataan adalah bangunan gedung, sistem penanda termasuk reklame, perabot jalan, *landscape*, sistem utilitas lingkungan, persimpangan jalan, jalan

- wisata *tracking*, taman telajakan, pengolahan sampah dan perparkiran;
- b. Segmen (Blok) B : Kawasan Konservasi Permukiman Tradisional
- Pada segmen ini, penataan diarahkan pada pengembangan kawasan untuk mendukung aktifitas pariwisata dan pelestarian terhadap kawasan non budidaya yang berupa sempadan sungai dan pola bangunan rumah tradisional Bali. Elemen ruang yang dilakukan penataan adalah bangunan gedung, sistem penanda termasuk reklame, perabot jalan, *landscape*, sistem utilitas lingkungan, persimpangan jalan, sempadan sungai, pedestrian, penataan jalan utama, taman telajakan, dan gang/jalan lingkungan;
- c. Segmen (Blok ) C : Kawasan Konservasi dan RTH
- Pada segmen ini, penataan diarahkan pada peningkatan kualitas sarana prasarana lingkungan, dalam rangka memperkuat karakteristik dan ciri khas lingkungan serta potensi setempat. Elemen ruang yang dilakukan penataan adalah bangunan - bangunan, sistem penanda termasuk reklame, perabot jalan, *landscape*, sistem utilitas lingkungan, penataan Pura Natar Jemeng, penatan pusat informasi dan museum tradisional, persimpangan jalan, pedestrian, taman telajakan, dan perparkiran.

## Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang

### Pasal 7

Perincian Pemanfaatan ruang pada kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :

- a. Kawasan Lindung adalah kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan dan merupakan kawasan yang tidak dapat dikembangkan sama sekali yang memiliki ratio tutupan lahan sama dengan 0% sehingga tidak boleh ada bangunan di dalam kawasan ini;
- b. Kawasan Perumahan adalah kawasan perumahan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang terdiri dari :
  1. fasilitas pendidikan skala lingkungan dari Taman Kanak-Kanak (TK) sampai dengan SLTA;
  2. fasilitas kesehatan seperti praktek dokter atau balai pengobatan skala lingkungan;
  3. fasilitas perdagangan dan jasa skala lingkungan seperti warung makan/minum toko kelontong, warung telekomunikasi (wartel), salon rumahan dan kegiatan sejenis;
  4. industri kecil/ kerajinan rumah tangga yang tidak menimbulkan polusi; dan
  5. fasilitas umum seperti taman dan lapangan olahraga.
- c. Kawasan Perdagangan/ Jasa Penunjang Pariwisata merupakan kawasan dengan kegiatan utama jual-beli kebutuhan sehari –

hari maupun kegiatan penunjang pariwisata, yang dilengkapi dengan sarana-sarana niaga lainnya seperti kantor, industri kecil seperti industri kayu dan lainnya dengan arahan pengembangan adalah sebagai berikut :

1. Perdagangan

Jenis kegiatan perdagangan yang dikembangkan antara lain, warung kelontong, toko, galeri, *art shop*, restoran dan rumah makan serta etalase dan pemasaran untuk barang-barang kerajinan baik berupa furniture, lukisan, patung, museum serta kegiatan sejenis; dan

2. Jasa

Jenis kegiatan jasa yang dikembangkan antara lain perkantoran swasta, bengkel, wartel, salon, jasa kesehatan berupa klinik, jasa akomodasi (*homestay*) non bintang, jasa entertainmen serta kegiatan sejenis.

- d. Kawasan Industri adalah kawasan khusus untuk kegiatan industri pengolahan atau manufaktur yang dilengkapi dengan prasarana, sarana/fasilitas penunjang. Jenis industri yang dikembangkan antara lain pembuatan lukisan, kerajinan patung, kayu, serta kerajinan sintetis, yang kesemuanya tidak menghasilkan polusi; dan
- e. Kawasan Perkantoran adalah kawasan untuk kegiatan administrasi pemerintahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana/fasilitas penunjang, yang berupa perkantoran pemerintah.

## BAB V KETENTUAN TATA BANGUNAN

### Pasal 8

- (1) Ketentuan tata bangunan di kawasan perencanaan secara umum mengikuti konsep Arsitektur Tradisional Bali dengan wujud bangunan secara utuh berdasarkan filosofi Tri Angga yang merupakan ekspresi bentuk fisik manusia tercermin pada bentuk dan formasi struktur fisik arsitektur bangunan dengan pembagian yang jelas antara bagian atap (kepala), dinding/tiang (badan) dan pondasi (kaki) secara proporsional.
- (2) Penataan wujud bangunan meliputi tampilan bangunan secara utuh dengan unsur-unsur sosok dan bentuk bangunan, skala dan proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan sebagai pembentuk karakter Arsitektur Tradisional Bali pada kawasan perencanaan. Arahkan tentang konsep Tri Angga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara terperinci tercantum sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

### Pasal 9

Tata bangunan di kawasan perencanaan diarahkan dan diatur sebagai berikut :

a. KDB ;

1. Perumahan :

- a. perumahan kavling besar (luas persil  $\geq$  1.400 m<sup>2</sup>) maksimal 20%;

- b. perumahan kavling sedang ( $1.400 \text{ m}^2 >$  luas persil  $\geq 600 \text{ m}^2$  ) maksimal 25%; dan
  - c. perumahan kavling kecil (luas persil  $< 600 \text{ m}^2$ ) maksimal 30%.
2. Fasilitas pendidikan maksimal 45%;
  3. Fasilitas kesehatan maksimal 35%;
  4. Fasilitas umum maksimal 35%;
  5. Perdagangan dan Jasa :
    - a. perdagangan dan jasa skala lokal (warung, toko, salon, wartel, bengkel dan kegiatan sejenis lainnya) maksimal 20%;
    - b. perdagangan dan jasa skala regional (ruko, pertokoan, minimarket, museum, gallery) maksimal 25%;
    - c. jasa Perkantoran maksimal 50%; dan
    - d. jasa Akomodasi Wisata (hotel non bintang) maksimal 35% dan penunjang akomodasi wisata maksimal 30%.

b. KLB ;

1. Perumahan :
  - a. perumahan kavling besar maksimal 20%;
  - b. perumahan kavling sedang maksimal 25%; dan
  - c. perumahan kavling kecil maksimal 30%.
2. Fasilitas pendidikan maksimal 45%;
3. Fasilitas kesehatan maksimal 35%;
4. Fasilitas umum maksimal 35%;
5. Perdagangan dan Jasa :
  - a. Perdagangan dan jasa skala lokal (warung, toko, salon, wartel, bengkel dan kegiatan sejenis lainnya) maksimal 20%;
  - b. Perdagangan dan jasa skala regional (ruko, pertokoan, minimarket, museum, gallery) maksimal 25%;

- c. Jasa Perkantoran maksimal 50%; dan
  - d. Jasa Akomodasi Wisata (hotel non bintang) dan penunjang akomodasi wisata maksimal 35%.
- 
- c. GSP dan GSB;
    - a. Geometrik Ruas Jalan Damaja 6 meter, GSP sebesar 4,5 meter dan GSB sebesar 7,5 meter;
    - b. Geometrik Ruas Jalan Damaja 8 meter, GSP sebesar 5,5 meter dan GSB sebesar 9,5 meter;
    - c. Geometrik Ruas Jalan Damaja 10 meter, GSP sebesar 6,5 meter dan GSB sebesar 11 meter;
    - d. Geometrik Ruas Jalan Damaja 12 meter, GSP sebesar 7,5 meter dan GSB sebesar 16,5 meter;
  - d. GSSB dan GSBB ;
    - a. GSSB sebesar 2 meter; dan
    - b. GSBB sebesar 2 meter.

## BAB VI KETENTUAN TATA LINGKUNGAN

### Pasal 10

Tata lingkungan di kawasan perencanaan diarahkan dan diatur sebagai berikut :

- a. Rencana Sistem Penghubung
- b. Rencana Sistem Utilitas
- c. Rencana Ruang Terbuka Hijau
- d. Rencana Penataan *Landscape*
- e. Rencana Perabot Jalan (*Street Furniture*)
- f. Rencana Penataan Penanda (*Signage*)

Rencana Sistem Penghubung antara lain:

1. Sistem Jaringan Jalan

Untuk tetap dapat mempertahankan fungsi kolektor pada kawasan perencanaan dilakukan dengan meningkatkan kelancaran arus lalu lintas, yakni :

- a. Mengatur kembali aliran sirkulasi lalu lintas terutama pada pusat kawasan, pembatasan kecepatan dan pemisahan jalur kendaraan dengan jalur pemakai jalan yang berbeda untuk meminimalkan gangguan terhadap arus lalu lintas. Diusahakan untuk memanfaatkan ruas jalan dengan sistem satu arah; dan
- b. Melakukan penertiban penggunaan Daerah Manfaat Jalan (Damaja) untuk kegiatan komersil serta meniadakan penerapan parkir tepi jalan di sepanjang ruas jalan utama pada kawasan prioritas rencana.
- c. Pemanfaatan ruang sempadan sungai sebagai jalan inspeksi

2. Pengendalian Persimpangan

- a. Persimpangan (*Interchange*) Utara, sebagai titik tangkap kawasan dan titik akumulasi arus dari Utara dan Selatan kawasan, dari persimpangan ini selanjutnya mulai memasuki koridor jalan utama kawasan. Penataan interchange ini berupa peningkatan kualitas visual persimpangan dengan memberi perbedaan material antara ruas jalan dengan daerah simpangan serta penambahan gerbang kawasan dan penanda kawasan;

- b. Persimpangan (*Interchange*) Selatan, merupakan titik akumulasi lanjutan arus dari Utara dan Selatan kawasan. Persimpangan ini merupakan titik keluar dan masuk kawasan, dimana sekaligus juga merupakan titik jalur masuk ke kawasan secara tradisional. Persimpangan ini difungsikan sebagai jalan keluar dan masuk aktifitas wisata. Penataan terhadap persimpangan ini dilakukan dengan memberi tanda penegasan kawasan sebagai desa wisata yang berupa peningkatan kualitas visual simpangan maupun lingkungan disekitarnya;
  - c. Persimpangan (*Interchange*) Balai Banjar Pinge, merupakan jalur tradisional masyarakat yang hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki. Persimpangan ini difungsikan sebagai jalan pusat kegiatan adat masyarakat setempat.
3. Geometrik Ruas Jalan
- a. Geometrik Ruas Jalan Damaja 8 meter  
Geometrik ruas jalan dengan fungsi lokal pada peruntukkan lahan perumahan yang berlaku untuk semua zona dengan bagian-bagian jalan terdiri dari :
    - 1. Damaja = 8,00 meter;
    - 2. Lebar Lajur = 3,00 meter;
    - 3. Jumlah Lajur = 2 buah;
    - 4. Drainase Jalan = 2 x 0,35 meter; dan
    - 5. Taman Telajakan = 2,5 meter.
4. Fasilitas Pejalan Kaki  
Fungsi fasilitas pejalan kaki yaitu memberikan kesempatan bagi lalu lintas orang sehingga dapat berpapasan pada masing-masing arah atau menyalip dengan rasa aman serta nyaman, disamping itu

untuk menghindari bercampurnya pejalan antara pejalan kaki dengan kendaraan. Sesuai dengan kebutuhan fasilitas pejalan kaki pada kawasan perencanaan dapat berupa trotoar untuk pergerakan menyusuri jalan, pulau-pulau pelindung dan *zebra cross* untuk fasilitas memotong jalan serta pergerakan di persimpangan.

5. Halte (Tempat Henti)

Merupakan fasilitas untuk menaikkan dan menurunkan penumpang angkutan wisata (*shuttle bus*) pada tempat-tempat yang telah ditetapkan dan disediakan di sepanjang rute angkutan wisata. Pada kawasan perencanaan tempat henti ditetapkan dengan pola penataan :

- a. tempat henti terletak di tempat terbuka tidak tersembunyi, terletak pada trotoar dan dimuka pusat kegiatan yang banyak membangkitkan pemakai angkutan umum;
- b. jarak maksimal tempat henti terhadap fasilitas tempat penyeberangan pejalan kaki adalah 50 meter dan jarak minimal dari tempat pertemuan jalan adalah 50 meter atau tergantung dari panjang antrian; dan
- c. lokasi Rencana Halte (Tempat Henti) tercantum dalam Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Pinge dan Album Peta.

6. Fasilitas Parkir

- a. Untuk kelancaran, keamanan dan kenyamanan pengguna jalan, maka di sepanjang ruas jalan utama diberlakukan larangan parkir pada tepi badan jalan (*off street parking*) dan aktifitas parkir dialihkan pada pelataran setiap fungsi

- lahan terbangun;
- b. Penggunaan ruang jalan sebagai fasilitas parkir tidak diperbolehkan pada ruas-ruas jalan utama di kawasan permukiman.
  - c. Khusus untuk kendaraan pariwisata, disiapkan tempat/sentral parkir pada beberapa titik lokasi di sebelah Utara dan Selatan kawasan, dengan menerapkan sistem *shuttle bus* untuk memasuki kawasan bagi wisatawan; dan
  - d. Lokasi Rencana Sentral Parkir sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

## Pasal 12

### Rencana Sistem Utilitas

1. Jaringan Drainase
  - a. Pada jalan 6 meter
    1. berupa saluran terbuka dengan lebar 0,5 meter; dan
    2. merupakan satu kesatuan dengan jalur pejalan kaki dan untuk pembuangan air hujan dan limpasan air hujan dari jalan raya.
2. Jaringan Listrik, Telepon, air bersih, air kotor/limbah dan hidrant
  - a. Sistem jaringan listrik, telepon, air bersih dan air kotor/limbah menggunakan sistem jaringan bawah tanah yang direncanakan secara terpadu, sehingga tercipta suatu kawasan yang serasi; dan
  - b. Menyediakan hydran pemadam kebakaran pada tempat strategis.

3. Persampahan
  - a. Mengoptimalkan pengelolaan sistem persampahan oleh tim pengelolaan sampah setempat; dan
  - b. Penempatan bak/tong sampah dengan teratur di tepi jalan dengan jarak  $\pm 50$  meter antara satu dengan lainnya.

### Pasal 13

#### Rencana Ruang Terbuka Hijau

Penataan ruang terbuka hijau dapat berpola linier (ruang bebas sejajar dengan jaringan jalan di kedua sisi) dan non linier :

1. Penataan Ruang Terbuka Linier  
Penataan dengan pengembangan telajakan sebagai jalur pedestrian, penataan dengan elemen pembentuk ruang seperti tembok penyengker, angkul-angkul dan penataan dengan bidang muka bangunan yang menghadap jalan sehingga menampilkan kesesuaian yang konsisten; dan
2. Penataan Ruang Terbuka Non Linier
  - a. Ruang terbuka non linier yang dimiliki kawasan lapangan olahraga umum yang tidak dimanfaatkan di bagian utara, halaman pura Beji dan kuburan. Penataan terhadap open space non linier yang ada diharapkan dapat memunculkan nuansa mengundang, nyaman dan aman untuk mengunjungi kawasan Desa Wisata Pinge;
  - b. Penambahan berbagai elemen tapak pada ruang terbuka ini sangat diperlukan guna mendukung pandangan visual dan tingkat kenyamanan bagi masyarakat yang datang berekreasi dan menikmati hiburan di ruang terbuka tersebut;

- c. Ruang terbuka pada kavling peruntukkan fungsi umum dan komersial juga dapat dimanfaatkan sebagai area parkir dan jalur pedestrian, konsep penataannya mencakup penataan material paving (pavement) dan pemeliharaan jenis vegetasi yang mampu mencerminkan karakter khas lingkungan setempat; dan
- d. Ruang Terbuka Hijau dan Taman Kawasan
  - 1. Penataan daerah-daerah pengawasan jalan (Dawasja) pada persimpangan khususnya dan seluruh kawasan secara umum; dan
  - 2. Penataan persimpangan yang bersifat transparan dalam arti pengguna jalan dapat melakukan kontrol secara baik ke segala arah;

#### Pasal 14

##### Rencana Penataan *Landscape*

Rencana penataan *landscape* digolongkan menjadi 2 yaitu *hardscape* sebagai elemen keras berupa perkerasan dan bangunan serta *softscape* sebagai elemen lembut berupa tanaman (vegetasi) :

- 1. Penataan *Landscape* Zona I :
  - a. Kawasan Perumahan  
Perletakan vegetasi diarahkan membentuk pola transparan dan tertata dengan jenis vegetasi yang digunakan yang mampu memberi keteduhan; dan
  - b. Kawasan Perdagangan dan Jasa  
Perletakan vegetasi diarahkan membentuk pola transparan dan tertata dengan jenis vegetasi yang digunakan yang mampu memberi keteduhan sehingga memberi kenyamanan aktifitas antar bangunan.

2. Penataan *Landscape* Zona II :
  - a. Kawasan Lindung/Limitasi  
Penataan vegetasi diarahkan agar berfungsi sebagai perlindungan daerah-daerah limitasi dari fungsi terbangun dengan vegetasi seperti bambu-bambuan, glodogan dan sejenisnya; dan
3. Penataan *Landscape* Jalur Pejalan Kaki :  
Vegetasi berfungsi sebagai pemberi rasa aman secara psikologis bagi pejalan kaki, sebagai pembatas imajiner bagi jalur kendaraan dan pejalan kaki, sebagai pemberi keteduhan dan udara segar bagi pejalan kaki dan elemen transisi skala dan karakter ruang antar bangunan dan pejalan kaki.
4. Arahan vegetasi penataan *landscape* sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 3 sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

## Pasal 15

### Rencana Perabot Jalan (*Street Furniture*)

Komponen perabot jalan (*street furniture*) mencakup Lampu Taman dan Lampu Parkir, Lampu Jalan dan Lampu Pedestrian, tempat sampah, papan informasi, bangku taman, halte, rambu lalu lintas dan pos keamanan :

1. Lampu Taman dan Lampu Parkir  
Berfungsi sebagai pendukung kegiatan dan ketertiban kawasan serta kelancaran pergerakan.  
Penempatannya pada setiap persimpangan, pada ruang terbuka aktif maupun pasif, setiap persil yang difungsikan sebagai taman di kawasan perdagangan dan jasa, industri atau kegiatan komersil lainnya dan pada

taman-taman telajakan setiap persil/kavling kepemilikan;

2. Lampu Jalan dan Lampu Pedestrian  
Berfungsi sebagai pendukung kegiatan dan ketertiban kawasan serta kelancaran pergerakan.  
Penempatan lampu penerangan untuk pejalan kaki dipasang dengan posisi duduk, dudukan lampu dihiasi dengan ornamen/dekorasi bernuansa Bali dan lampu pedestrian ditempatkan pada telajakan sedangkan lampu jalan ditempatkan pada pedestrian;
3. Tempat Sampah  
Berfungsi menampung sampah dari sumber timbulan pertama dalam skala kecil dan menjaga kebersihan kawasan secara keseluruhan.  
Penempatannya pada kavling perumahan, pertokoan, industri, parkir umum dan fasilitas umum lainnya. Tong-tong sampah ditempatkan pada telajakan dengan jarak 50 meter dan selain pada telajakan kawasan, pada kawasan perumahan, pertokoan dan industri ditempatkan TPS berupa transfer depo;
4. Papan Informasi  
Berfungsi sebagai media informatif mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku pada kawasan dan salah satu media untuk mensosialisasikan rencana tata ruang. Penempatannya pada tempat-tempat umum yang menjadi pusat konsentrasi massa;
5. Bangku Taman  
Berfungsi sebagai pendukung kegiatan di kawasan perencanaan dan sebagai tempat

beristirahat sejenak setelah beraktivitas.

Penempatannya pada tempat-tempat strategis, pada ruang terbuka aktif dan fasilitas umum dan fasilitas sosial;

6. Halte

Berfungsi untuk keamanan dan kenyamanan melakukan aktivitas, sebagai ruang khusus bagi pengguna jalan untuk melakukan pergantian moda angkutan dan pendukung transportasi kawasan.

Penempatannya pada tempat yang mudah dijangkau dari segala arah dan tempat terjadinya konsentrasi penumpang, tidak menghalangi pergerakan kendaraan bermotor, pada sekitar intersection yang dilengkapi dengan ruang bebas untuk kendaraan keluar masuk dan pada fasilitas *bus lay by*;

7. Rambu Lalu Lintas

Berfungsi untuk memberi kejelasan dan ketegasan bagi pengguna jalan tentang arah, peringatan dan larangan, sebagai informasi awal bagi pengguna jalan untuk memudahkan situasi.

Penempatannya pada tempat persimpangan jalan, ujung dan akhir jalan, konsentrasi penduduk, pusat hiburan, titik-titik rawan, persimpangan dan tempat lainnya yang dipandang perlu, rambu lalu lintas dipasang pada bahu jalan dan/atau telajakan; dan

8. Pos Keamanan

Berfungsi untuk menciptakan rasa aman dan nyaman dan sebagai elemen pendukung ketertiban kawasan.

Penempatan dan desainnya berupa bangunan setengah tertutup dan ditempatkan pada pusat-pusat kegiatan

seperti pertokoan, fasilitas sosial dan umum serta pada tempat-tempat rekreasi.

9. Arahan penataan Perabot Jalan (*Street Furniture*) sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 9 secara terperinci tercantum pada Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Pinge dan Album Peta.

## Pasal 16

### Rencana Penataan Penanda (*Signage*)

1. Proses adopsi, adaptasi dan akomodasi terhadap kepentingan pihak pengusaha (pemasang iklan) dengan pihak pemerintah dalam penataan penanda (*signage*) pada kawasan perencanaan merupakan hal penting yang dilakukan guna mencapai kesepakatan bersama.  
Penataan Penanda dapat dilakukan pada bangunan, pada tapak/perpetakan dan penataan pada lingkungan. Penataannya agar dapat menciptakan kesan serasi dan menyatu dengan bangunan, membentuk dan memperkuat karakter bangunan dan lingkungan kawasan, mudah dilihat dan dibaca serta mampu memperkuat bentukan ruang terbuka di sekitarnya dan mampu menciptakan suatu rasa positif terhadap bangunan dan kualitas visual jalan; dan
2. Arahan penataan penanda (*signage*) sebagaimana dimaksud pada angka 1 secara terperinci sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

BAB VII  
PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 17

- (1) Pengendalian dan pengawasan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Pinge Kabupaten Tabanan guna menjamin tercapainya maksud dan tujuan rencana sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 keputusan ini dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Keterpaduan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Pinge Kabupaten Tabanan dikoordinasikan oleh Badan Perencanaan Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Tabanan.

Pasal 18

- (1) Pengendalian pembangunan fisik di Kawasan Desa Wisata Pinge Kabupaten Tabanan dilakukan melalui kewenangan perijinan yang ada pada instansi terkait.
- (2) Pemantauan dan pencegahan segala kegiatan pembangunan yang bertentangan dengan peraturan ini menjadi wewenang Camat bersama Kepala Desa setempat dan dalam waktu selambat-lambatnya 3 x 24 jam wajib melaporkan kepada Bupati.

BAB VIII  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 19

Setiap orang/badan yang melanggar ketentuan dalam peraturan ini, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 11 dikenai sanksi administrasi berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- c. pencabutan IMB; atau
- d. perintah pembongkaran bangunan gedung.

BAB IX  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 20

- (1) Bangunan-bangunan yang telah ada sebelum ditetapkan Peraturan ini dinyatakan tetap/tidak dilakukan pembongkaran atau pemindahan dengan ketentuan agar mengadakan penyesuaian secara bertahap.
- (2) Untuk rencana pembangunan yang telah memiliki perijinan sebelum ditetapkan Peraturan ini diatur sebagai berikut :
  - a. Apabila dalam jangka waktu 6 bulan setelah ijin dikeluarkan tidak ditindak lanjuti maka ijin tersebut dinyatakan tidak berlaku dan wajib mengikuti ketentuan dalam Peraturan ini.
  - b. Apabila pembangunan fisik telah dilaksanakan, maka pembangunan tersebut dapat dilanjutkan dan supaya menyesuaikan sedemikian rupa dengan Peraturan ini.

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tabanan,  
pada tanggal 9 Maret 2017

BUPATI TABANAN,

TTD

NI PUTU EKA WIRYASTUTI

Diundangkan di Tabanan  
pada tanggal 9 Maret 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TABANAN,

TTD

I NYOMAN WIRNA ARIWANGSA

BERITA DAERAH KABUPATEN TABANAN TAHUN 2017 NOMOR  
15