

# LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG



Nomor 1

Tahun 2007

Seri E

## PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG

NOMOR 5 TAHUN 2007

TENTANG

### RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN PINANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TANGERANG,

- Menimbang** :
- a. bahwa dengan berlakunya Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang, maka strategi arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah Kota Tangerang perlu dijabarkan ke dalam Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan;
  - b. bahwa untuk mengarahkan pembangunan di Kecamatan Pinang dengan memanfaatkan ruang wilayah secara serasi, selaras, seimbang, berdaya guna dan berhasil guna, berbudaya dan berkelanjutan, dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pinang;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992

- Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3480);
  5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
  6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3518);
  7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
  8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
  9. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
  10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
  11. 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
  12. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
  13. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3225);
  14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
  15. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3239);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3445);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
19. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1994 tentang Garis Sempadan Dalam Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang Tahun 1994 Nomor 3 Seri C );
20. Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2000 Nomor 7 Seri D);
21. Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2000 Nomor 5 Seri C);
22. Peraturan Daerah Provinsi Banten Nomor 36 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Banten Tahun 2002 – 2017 (Lembaran Daerah Propinsi Banten Tahun 2002 Nomor 38 Seri C);

**Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANGERANG  
dan  
WALIKOTA TANGERANG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN PINANG.**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Tangerang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Tangerang.
3. Walikota adalah Walikota Tangerang.
4. Dewan adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang.
5. Perangkat Daerah adalah Organisasi/lembaga pada Pemerintah Kota Tangerang yang bertanggung jawab kepada Walikota dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang terdiri dari Sekretariat

Daerah, Dinas dan Lembaga Teknis, Kecamatan dan Satuan Polisi Pamong Praja.

6. 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.
7. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
8. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
9. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
10. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana rinci tata ruang yang menggambarkan zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (blok plan).
11. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
12. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya.
13. Kawasan Permukiman adalah daerah tertentu yang didominasi lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana, prasarana daerah dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja guna mendukung penghidupan, prikehidupan sehingga fungsi kawasan dapat berdaya guna dan berhasil guna.
14. Kawasan Khusus adalah kawasan yang diprioritaskan pembangunannya dalam rangka mendorong pertumbuhan kota kearah yang direncanakan dan atau menanggulangi masalah-masalah yang mendesak.
15. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah kawasan atau areal permukaan tanah yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu, dan atau sarana kota/lingkungan, dan pengamanan jaringan prasarana, dan atau budaya pertanian.
16. Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi dan atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
17. Home Industri Non Polutan adalah kegiatan industri skala kecil atau rumah tangga dengan mengandalkan keterampilan pekerjanya untuk memproduksi barang jadi atau setengah jadi yang proses produksinya menghasilkan limbah padat/cair yang aman dan tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan.
18. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah garis batas dalam mendirikan bangunan dalam suatu persil atau petak yang tidak boleh dilewatinya, garis ini biasanya membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang ataupun samping.

19. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disebut GSS adalah garis batas luar pengaman sungai.
20. Garis Sempadan Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disebut GS-SUTET adalah garis batas dalam mendirikan bangunan dalam suatu persil atau petak yang tidak boleh dilewatinya, garis ini ditetapkan dari bagian terluar jaringan tegangan listrik ke dinding terluar bangunan.
21. Koefisiensi Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang kota.
22. Koefisiensi Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana teknis ruang kota.
23. Ketinggian Bangunan adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
24. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
25. Jalan Tol adalah jalan umum bebas hambatan dengan pungutan biaya kepada para pemakainya.
26. Jalan Arteri Primer adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan jasa distribusi antar kota dan wilayah yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah simpangan keluar masuk dibatasi secara efisien.
27. Jalan Arteri Sekunder adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan jasa distribusi di dalam kota yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah simpangan keluar masuk dibatasi secara efisien.
28. Jalan Kolektor Primer adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan jasa distribusi antar kota dan wilayah yang melayani angkutan pengumpulan/pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
29. Jalan Kolektor Sekunder adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan jasa distribusi di dalam kota yang melayani angkutan pengumpulan/pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
30. Jalan Lokal adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
31. Perbaikan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk memperbaiki struktur lingkungan yang telah ada, dan dimungkinkan melakukan pembongkaran terbatas guna penyempurnaan pola fisik prasarana yang telah ada.
32. Pemeliharaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk mempertahankan kualitas suatu lingkungan

yang sudah baik agar tidak mengalami penurunan kualitas lingkungan.

33. Pemugaran Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan yang ditujukan untuk melestarikan, memelihara serta mengamankan lingkungan dan atau bangunan yang memiliki nilai sejarah budaya dan /atau keindahan/estetika.
34. Peremajaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan mengadakan pembongkaran menyeluruh dalam rangka pembaharuan struktur fisik dan fungsi.
35. Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada areal tanah yang masih kosong dan atau belum pernah dilakukan pembangunan fisik.
36. Bagian Wilayah Kota yang selanjutnya disebut BWK adalah bagian-bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan fungsional pelayanan.
37. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.
38. Pemantauan adalah usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
39. Pelaporan adalah kegiatan memberi informasi secara objektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
40. Evaluasi adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.

## **BAB II**

### **RUANG LINGKUP**

#### **Bagian Pertama**

#### **Wilayah Perencanaan**

##### **Pasal 2**

Ruang lingkup wilayah RDTR Kecamatan Pinang seluas 2.159,01 Ha, yang mencakup 11 Kelurahan, yaitu: Kelurahan Pinang, Kelurahan Sudimara Pinang, Kelurahan Neroktog, Kelurahan Cipete, Kelurahan Pakojan, Kelurahan Panunggangan, Kelurahan Panunggangan Utara, Kelurahan Panunggangan Timur, Kelurahan Kunciran, Kelurahan Kunciran Indah, dan Kelurahan Kunciran Jaya.

#### **Bagian Kedua**

#### **Perencanaan**

##### **Pasal 3**

Lingkup Perencanaan RDTR Kecamatan Pinang, meliputi :

- a. rencana blok pemanfaatan;

- b. rencana struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang;
- c. pedoman pelaksanaan pembangunan;
- d. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.

### **BAB III**

#### **ASAS, TUJUAN DAN SASARAN**

##### **Bagian Pertama**

##### **Asas**

##### **Pasal 4**

RDTR Kecamatan Pinang disusun dengan berasaskan :

- a. pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
- b. keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

##### **Pasal 5**

Tujuan dan Sasaran RDTR Kecamatan Pinang adalah :

- a. menyiapkan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program pembangunan perkotaan yang lebih optimal;
- b. menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota;
- c. menciptakan keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien;
- d. menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan melalui pengendalian program-program pembangunan;
- e. memberikan pedoman untuk pemberian advice planning, pengaturan bangunan setempat, penyusunan rencana teknik ruang atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

### **BAB IV**

#### **KEBIJAKAN DAN STRATEGI PENGEMBANGAN TATA RUANG**

##### **Bagian Pertama**

##### **Kebijakan Pengembangan Tata Ruang**

##### **Pasal 6**

Kebijakan pengembangan tata ruang Kecamatan Pinang berdasarkan arahan pengembangan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) diarahkan sebagai kawasan perumahan menengah, perdagangan dan jasa serta home industri non polutan.

##### **Bagian Kedua**

## **Strategi Pengembangan Tata Ruang**

### **Pasal 7**

(1) Untuk mewujudkan tujuan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, ditetapkan strategi pengembangan tata ruang Kecamatan Pinang.

(2) Strategi pengembangan tata ruang Kecamatan Pinang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut :

**a. Strategi pengembangan tata ruang meliputi :**

1. mendukung dan memperhatikan fungsi Kecamatan Pinang sebagai pusat kegiatan jasa dan permukiman serta peranan Kota Tangerang sebagai gerbang utama wilayah Propinsi Banten dengan Kota Jakarta;
2. mengarahkan kegiatan pusat pemerintahan Kecamatan Pinang yang dilengkapi dengan fasos – fasum pada bagian utara wilayah perencanaan, yaitu lokasi sekitar kantor kecamatan saat ini;
3. mengembangkan kawasan perumahan pada bagian utara dan selatan wilayah perencanaan terutama pada lahan perumahan yang akan dibangun pengembang dan telah mendapatkan permohonan ijin pembangunan (Perumahan Modernland dan Alam Sutera);
4. merangsang perkembangan kegiatan perkotaan pada koridor tengah (Jl. Sultan Ageng Tirtayasa – Jl. HR. Rasuna Said) wilayah Kecamatan Pinang dengan mengarahkan kegiatan komersial (perdagangan dan jasa);
5. mengembangkan dan menata kembali kawasan komersial perdagangan dan jasa di sepanjang koridor utama Jl. KH Hasyim Ashari , Jl. KH Mas Mansyur dan Jl. Serpong Raya – Jl. MH Thamrin;
6. mengarahkan kegiatan pusat pendidikan terpadu dengan skala pelayanan regional di Jalan Kavling DPR – MPR Kelurahan Neroktog;

**b. strategi pemanfaatan lahan meliputi :**

1. pengembangan penggunaan lahan yang bersifat strategis (memiliki kepentingan regional dan kota) sesuai dengan RTRW Kota Tangerang seperti pengembangan kawasan pusat pemerintahan Kecamatan Pinang, kawasan pusat pendidikan terpadu, penataan pasar bengkok dan penataan Situ Cipondoh;
2. pemanfaatan lahan baru memperhatikan kondisi pola penggunaan lahan eksisting dan kecenderungan perkembangannya dimasa mendatang serta nilai ekonomis;
3. prioritas alih fungsi lahan non produktif yaitu lahan kosong, tegalan dan belukar;
4. strategi pemanfaatan lahan yang akan dilakukan pada dasarnya merupakan upaya meningkatkan produktifitas lahan dengan prinsip intensifikasi dan ekstensifikasi lahan.

Pada kawasan-kawasan dengan nilai ekonomis tinggi, strategi penanganannya akan menggunakan pola intensifikasi dengan pembangunan vertikal dan peralihan peruntukan lahan dengan kegiatan ekonomi tersier (perdagangan dan jasa), sedangkan pada kawasan-kawasan lainnya akan memanfaatkan ketersediaan lahan tidur yang ada dengan pola pembangunan horisontal;

5. dalam strategi dengan pola intensifikasi pemanfaatan lahan, perlu memperhatikan pengaturan Koefisien dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
6. mengendalikan kegiatan industri di bagian selatan (PT. Tifico, PT. Pamindo dan PT. Surya Toto) dengan memperhatikan kondisi dan dampak lingkungan yang ditimbulkan pada kawasan sekitarnya;
7. pemanfaatan ruang untuk kegiatan perdagangan dan jasa;
8. memanfaatkan Sungai Cisadane sebagai bagian dari potensi wisata kawasan dan elemen pembentuk citra Kecamatan Pinang;
9. memantapkan kawasan Situ Cipondoh sebagai kawasan konservasi air sekaligus bagian dari potensi pengembangan kawasan wisata air;
10. alokasi ruang untuk pengembangan kegiatan perumahan besar-menengah-kecil dan fasilitasnya;
11. alokasi ruang untuk pengembangan fasilitas umum skala pelayanan kota;
12. alokasi ruang untuk kegiatan transportasi dalam pengembangan jaringan jalan.

**c. strategi kependudukan dilakukan melalui pengaturan sebaran kepadatan penduduk, yaitu :**

1. blok yang mempunyai kepadatan penduduk rendah adalah blok-blok dengan guna lahan pusat pemerintahan, fasilitas umum, perumahan kelas atas maupun kawasan komersial;
2. blok yang mempunyai kepadatan penduduk sedang terdapat di blok dengan guna lahan mixuse (perumahan dengan kegiatan lainnya) dan perumahan kelas menengah;
3. blok dengan kepadatan penduduk tinggi adalah blok dengan guna lahan dominan di kawasan perumahan dengan kepadatan yang tinggi;
4. pengendalian laju pertumbuhan penduduk melalui program KB;
5. meningkatkan kualitas sumber daya manusia melalui "Tri Bina" (bina lingkungan, bina ekonomi dan bina sosial) sesuai dengan struktur dan karakteristik sosial budaya setempat.

**d. strategi pengembangan transportasi meliputi :**

1. mengurangi permasalahan kemacetan lalu lintas pada pusat-pusat kegiatan ekonomi perdagangan dan jasa terutama di wilayah pertigaan Pasar bengkok yaitu pertemuan antara Jalan Hasyim Ashari dengan jalan KH Mas Mansyur;
2. perencanaan sistem jaringan jalan untuk membentuk struktur jaringan jalan yang hirarkis dengan pemantapan jaringan jalan arteri dan pengembangan jalan-jalan

penghubung (kolektor) melalui peningkatan kualitas dan lebar jalan;

3. penataan sistem pergerakan termasuk penataan parkir terutama di kawasan komersial dengan pengembangan sistim “off street parking”;
4. menghindarkan kemungkinan kemacetan lalu lintas yang lebih parah di masa mendatang pada ruas-ruas jalan utama;
5. menghubungkan/membuka pelayanan pada lingkungan-lingkungan perumahan baru.

**e. strategi pengembangan sarana prasarana perkotaan meliputi :**

1. pengembangan sarana dan prasarana mengacu pada rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang;
2. mengatasi permasalahan banjir yang ada pada wilayah perencanaan seperti pengurangan titik banjir dengan menyediakan sistem jaringan drainase yang terintegrasi antar kawasan;
3. meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan dari tempat pembuangan sampah sementara yang berada di sekitar perumahan;
4. pengembangan sarana dan prasarana disesuaikan dengan rencana struktur pusat-pusat pelayanan dan kebutuhan masing-masing skala unit lingkungan;
5. strategi pelayanan maksimal bagi penduduk dengan minimasi jarak pencapaian ke pusat pelayanan;
6. pengembangan prasarana diprioritaskan pada aspek tata air meliputi penyediaan air bersih, pembuangan air kotor, drainase dan pengendalian banjir;
7. pemeliharaan seluruh sistem jaringan distribusi sarana dan prasarana yang telah ada.

## **BAB V**

### **RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN PINANG**

#### **Bagian Pertama**

#### **Penetapan Blok Perencanaan**

#### **Pasal 8**

- (1) Dalam menjangkau tingkat pelayanan kota yang lebih optimal, maka Kecamatan Pinang dibagi menjadi beberapa sub bagian wilayah kota (BWK) yang pada akhirnya akan dilayani oleh pusat-pusat pelayanan kota dengan skala pelayanan yang lebih kecil;
- (2) Struktur pusat-pusat pelayanan Kecamatan Pinang sebagaimana diuraikan diatas, terdiri dari 1 (satu) pusat utama dan 3 (tiga) pusat unit lingkungan sebagaimana tercantum dalam lampiran 1, dengan uraian sebagai berikut :
  - a. **Pusat Utama**, merupakan orientasi bagi seluruh penduduk Kecamatan Pinang dan berlokasi di Pusat Pemerintahan

Kecamatan Pinang dan sekitarnya. Kegiatan utama yang akan dikembangkan pada pusat utama ini meliputi : pusat pemerintahan Kecamatan, fasilitas umum dan kawasan komersial (perdagangan dan jasa);

- b. Pusat Unit Lingkungan**, merupakan pelayanan bagi penduduk yang berada di tiap-tiap unit lingkungan dan lokasinya terdapat di 3 (tiga) lokasi, yaitu :
- 1) Pusat lingkungan Neroktog;
  - 2) Pusat lingkungan Panunggangan;
  - 3) Pusat lingkungan Pasar Bengkok.

## **Bagian Kedua**

### **Rencana Struktur Tata Ruang Kecamatan Pinang**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 9**

- (1) Struktur kegiatan yang akan dikembangkan di Kecamatan Pinang berdasarkan arahan revisi RTRW Kota Tangerang Tahun 2010 adalah sebagai perumahan menengah kecil dan industri rumah tangga.
- (2) Secara fisik struktur ruang kota wilayah Kecamatan Pinang dibentuk oleh jaringan jalan utama yang berfungsi sebagai jalan kolektor primer (Jl. KH Hasyim Ashari) yang menghubungkan wilayah barat – timur pada bagian utara, jalan kolektor sekunder (Jl. Sultan Ageng Tirtayasa – Jl. HR Rasuna Said – Jl. Kyai Maja) yang menghubungkan wilayah barat – timur pada bagian tengah serta jalan arteri sekunder yang menghubungkan wilayah utara – selatan pada bagian barat.
- (3) Kecamatan Pinang mempunyai kecenderungan pola perkembangan yang memusat pada suatu daerah dan pola “memita” mengikuti jalur jalan regional yaitu: sepanjang koridor Jl. KH Hasyim Ashari, Jl. KH Mas Mansyur, Jl. Serpong Raya dan Jl. MH Thamrin. Oleh karena itu, konsep pengembangan tata ruang wilayah disusun menggunakan konsep “Sector Theory” yang akan mengarahkan perkembangan lebih merata dan tidak terpusat.

#### **Paragraf 2**

### **Rencana Jaringan Penghubung**

#### **Pasal 10**

- (1) Pola jaringan penghubung (*connection*) atau aksesibilitas Kecamatan Pinang akan menghubungkan antara pusat-pusat kegiatan sebagai berikut :
  - a. antara wilayah perencanaan dengan wilayah lainnya yang lebih luas;
  - b. antara pusat-pusat pelayanan kota;
  - c. antara komponen-komponen kegiatan kota (*activities*).

- (2) Pola jaringan jalan yang dikembangkan di Kecamatan Pinang tetap mengacu pada rencana sistem jaringan jalan makro Kota Tangerang berupa pola jaringan jalan Grid Sistem yang bervariasi dengan pola lain sesuai kebutuhan dan kondisi wilayah.
- (3) Pola jaringan jalan ini dapat melayani seluruh bagian wilayah kota, sehingga setiap bagian wilayah kota terbagi secara efisien dan mempunyai aksesibilitas dan nilai lahan yang hampir sama.
- (4) Hierarki jaringan jalan di Kecamatan Pinang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari :
  - a. Jalan Tol;
  - b. Jalan Arteri Sekunder;
  - c. Jalan Kolektor Primer;
  - d. Jalan Kolektor Sekunder, dan
  - e. Jalan Lokal Utama.

### **Bagian Ketiga Rencana Kependudukan**

#### **Pasal 11**

- (1) Pertambahan penduduk pada Kecamatan Pinang sampai dengan akhir tahun perencanaan (2015) diproyeksikan berjumlah 179.371 jiwa.
- (2) Rentang kepadatan penduduk yang digunakan mengacu pada rentang kepadatan penduduk RTRW Kota Tangerang, yaitu :
  - a. tingkat kepadatan penduduk rendah : < 150 jiwa/ha
  - b. tingkat kepadatan penduduk sedang : 151 - 200 jiwa/ha
  - c. tingkat kepadatan penduduk tinggi : 201 - 275 jiwa/ha
  - d. tingkat kepadatan penduduk sangat tinggi : <276 jiwa/ha
- (2) Berdasarkan parameter sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka tingkat kepadatan penduduk di Kecamatan Pinang pada akhir tahun perencanaan termasuk dalam tingkat kepadatan penduduk rendah dengan perkiraan tingkat kepadatan sebesar 82 jiwa/ha.
- (3) Rencana sebaran kepadatan penduduk di Kecamatan Pinang dengan parameter sebagaimana dimaksud pada ayat (2), seluruhnya merupakan kepadatan penduduk rendah sebagaimana tercantum dalam lampiran 2, dengan uraian sebagai berikut :
  - a. blok utara (U1, U2, U3, U4 dan U5) mempunyai kepadatan penduduk 45 jiwa/ha dengan guna lahan Pusat Pemerintahan, fasos - fasum, perumahan kelas menengah atas, kawasan wisata, Situ Cipondoh maupun kawasan komersial;
  - b. blok selatan (S1, S2, S3 dan S4) mempunyai kepadatan penduduk 126 jiwa/ha dengan guna lahan "mix use" (perumahan dengan kegiatan lainnya), perumahan kelas menengah tinggi, juga guna lahan komersial.

#### **Bagian Keempat**

## Rencana Penggunaan Lahan

### Paragraf 1

#### Umum

### Pasal 12

- (1) Rencana penggunaan lahan di Kecamatan Pinang dibentuk berdasarkan komponen-komponen :
- a. arahan kebijaksanaan struktur ruang dan alokasi pemanfaatan ruang Daerah;
  - b. analisis dan pembentukan struktur ruang dan kegiatan kawasan perencanaan;
  - c. analisis pola penggunaan lahan dan kecenderungan pemanfaatan ruang;
  - d. analisis daya dukung lahan dan lingkungan kawasan perencanaan.
- (2) Konsep rencana penggunaan lahan di Kecamatan Pinang didasarkan pada pola pemanfaatan saat ini, kecenderungan perkembangan dan arahan RTRW Kota Tangerang yaitu diarahkan menjadi kawasan perumahan teratur dan tertata baik dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang memadai.

### Pasal 13

- (1) Rencana kebutuhan ruang dan pengembangan penggunaan lahan di Kecamatan Pinang tahun 2015 sebagaimana tercantum dalam lampiran 3, adalah sebagai berikut :
- a. perumahan kepadatan rendah dan fasilitas penunjangnya dengan luas 173,16 Ha;
  - b. perumahan kepadatan sedang dan fasilitas penunjangnya dengan luas 657,15 Ha;
  - c. perumahan kepadatan tinggi dan fasilitas penunjangnya dengan luas 657,15 Ha;
  - d. pemerintahan dan fasilitas penunjangnya dengan luas 38,87 Ha;
  - e. perdagangan dan jasa dengan luas 135,36 Ha;
  - f. industri dengan luas 85,25 Ha;
  - g. ruang terbuka hijau dengan luas 99,21 Ha;
  - h. fasilitas pendidikan (termasuk kawasan pusat pendidikan terpadu) dengan luas 33,26 Ha;
  - i. fasilitas peribadatan dengan luas 9,46 Ha;
  - j. fasilitas kesehatan dengan luas 16,81 Ha;
  - k. Tempat Pemakaman Umum (TPU) dengan luas 6,3 Ha.
- (2) Untuk memperjelas gambaran rencana pemanfaatan ruang pada masing-masing Sub BWK, pengembangannya adalah sebagai berikut :
- a. **Sub BWK Utara**

Blok Utara memiliki luas 1.188,75 ha yang terdiri dari unit lingkungan blok U1 sampai U5, merupakan bagian wilayah administrasi Kelurahan Panunggangan Utara, Kelurahan Panunggangan Timur, Kelurahan Pakojan, Kelurahan Cipete, Kelurahan Kunciran Jaya, dan Kelurahan Neroktog. Pengembangan kegiatan utama pada blok utara ini adalah sebagai pusat pemerintahan kecamatan dengan skala pelayanan seluruh wilayah Kecamatan Pinang.

Pada blok utara terdapat 2 kawasan perumahan besar yaitu: perumahan Banjar Wijaya dan Modernland. Kecamatan Pinang merupakan kecamatan yang akan dijadikan lokasi pengembangan untuk perluasan kedua perumahan tersebut. Oleh karena itu pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah direncanakan akan dibangun pada blok ini. Sedangkan perumahan kepadatan tinggi direncanakan akan dibangun pada beberapa perkampungan penduduk yang telah ada.

Untuk blok utara bagian barat, tepatnya di sekitar Jl. Kavling MPR/DPR direncanakan akan dibangun kawasan pendidikan terpadu mulai dari tingkatan sekolah dasar hingga perguruan tinggi. Sedangkan kawasan pergudangan yang ada saat ini harus dihilangkan dan dialih fungsikan menjadi kegiatan lain seperti perumahan, pendidikan, ruang terbuka, perdagangan dan jasa.

#### **b. Sub BWK Selatan**

Blok Selatan memiliki luas 993,03 ha yang terdiri dari unit lingkungan blok S1 sampai S4, merupakan bagian wilayah administrasi Kelurahan Panunggangan, Kelurahan Panunggangan Timur, Kelurahan Kunciran, Kelurahan Kunciran Indah, Kelurahan Pinang dan Kelurahan Sudimara Pinang. Fungsi utama yang akan dikembangkan pada Sub BWK ini adalah kawasan perumahan dan kawasan komersial perdagangan dan jasa.

Pada blok selatan terdapat 2 perumahan besar yaitu Alam Sutera dan Duta Bintaro. Kecamatan Pinang merupakan kecamatan yang akan dijadikan lokasi pengembangan untuk perluasan kedua perumahan tersebut. Oleh karena itu pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah direncanakan dibangun pada blok ini. Sedangkan perumahan kepadatan tinggi direncanakan dibangun pada beberapa perkampungan penduduk yang telah ada dan perumahan yang telah jadi dan telah diserahkan terimakan ke Pemerintah.

Pada blok selatan, tepatnya di Jl. Serpong Raya terdapat tiga industri besar yaitu PT. Surya Toto, PT. Pamindo, dan PT. Tifico. Keberadaan ketiga industri ini tetap dipertahankan karena dapat menyerap tenaga kerja yang cukup banyak dan juga menyumbang pada PAD Daerah. Selain itu sepanjang koridor Jl. Serpong Raya hingga ke perbatasan dengan Kabupaten Tangerang direncanakan akan dijadikan sebagai pusat komersial perdagangan dan jasa. Oleh karena itu di sepanjang koridor ini diperlukan upaya penataan dan pengaturan intensitas bangunan.

Keberadaan Pasar Bengkok yang merupakan pasar tradisional satu-satunya di Kecamatan Pinang akan tetap dipertahankan, namun perlu segera dilakukan upaya penataan dan revitalisasi kawasan Pasar Bengkok dan sekitarnya.

## Paragraf 2

### Rencana Pengembangan Kegiatan Permukiman

#### Pasal 14

- (1) Rencana pengembangan kegiatan permukiman di Kecamatan Pinang dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. mengatur distribusi jumlah dan kepadatan rumah tinggal, sehingga tercapai kesesuaian dan keseimbangan distribusi pusat-pusat pelayanan, penataan, penggunaan lahan serta arahan distribusi penduduk;
  - b. menyediakan dan mendukung pengadaan rumah tinggal sesuai dengan kebutuhan masyarakat, dengan prioritas pengembangan perumahan menengah dan kecil (berupa rumah susun dan apartemen);
  - c. pengusaha peningkatan dan pemugaran permukiman melalui program perbaikan kampung bagi perumahan dengan kategori kampung kumuh dengan menyertakan sumber dana masyarakat yang ada;
  - d. lingkungan permukiman yang kondisinya sudah padat dan kondisi lingkungannya tidak memenuhi syarat rumah sehat, memerlukan perbaikan permukiman melalui peremajaan kota (*urban renewal*);
  - e. program perbaikan kampung dilakukan pada kawasan-kawasan perumahan padat terutama di perumahan yang banyak terdapat di Jl. KH. Hasyim Ashari dan Jl. Sultan Ageng Tirtayasa. Program ini akan lebih diarahkan pada penataan dan revitalisasi lingkungan, pengadaan jalan lingkungan, perbaikan sarana dan prasarana dasar yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat;
  - f. pengembangan perumahan menengah dan kecil merupakan prioritas dalam pengembangan perumahan;
  - g. pemerintah bersama masyarakat dan swasta diarahkan untuk memenuhi penyediaan sarana permukiman dengan mengusahakan bantuan dan pola-pola kerjasama pembangunan dengan pola win win solution;
  - h. pengadaan perumahan kelas menengah dan atas dengan KDB yang rendah, untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang mempunyai tingkat ekonomi menengah atas;
  - i. penataan kembali dan perbaikan lingkungan perumahan yang sudah tumbuh secara alami;
  - j. perumahan dengan konsep memiliki taman, ruang terbuka atau penghijauan cukup.
- (2) Kebutuhan ruang pemukiman pada umumnya ditentukan berdasarkan faktor sosial, ekonomi serta budaya setempat, antara lain :
  - a. tingkat kepadatan golongan penduduk;
  - b. status sosial golongan penduduk;
  - c. pola budaya penduduk setempat yang tecermin dari kecenderungan perkembangan kawasan perumahan penduduk.

- (3) Rencana kebutuhan unit rumah di Kecamatan Pinang akan didistribusikan ke seluruh golongan masyarakat, dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. pengembangan rumah secara vertikal (rumah susun). Rencana alokasi perumahan jenis ini adalah pada blok perencanaan S3, dan S4, pada Kelurahan Kunciran Indah, Kelurahan Pinang dan Kelurahan Sudimara Pinang, dengan kriteria kepadatan bangunan eksisting yang sudah tinggi/padat;
  - b. pengembangan apartemen dan perumahan penduduk kelas menengah baik oleh pengembang atau secara individual. Rencana alokasi pengembangan apartemen pada blok U1 dan U2 di Kelurahan Panunggangan Utara. Sedangkan pengembangan perumahan kelas menengah – atas dialokasikan pada kawasan perumahan Modernland dan Banjar Wijaya yaitu pada blok U3 dan U4 dengan kepadatan bangunan sedang.

### **Paragraf 3**

#### **Rencana Pengembangan Kegiatan Komersial**

#### **Pasal 15**

Rencana pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pinang akan meliputi penataan dan revitalisasi Kawasan Pasar Bengkok, pengembangan kegiatan komersial di sepanjang koridor jalan utama dan lingkungan perumahan dengan uraian sebagai berikut :

- a. penataan dan Revitalisasi Kawasan Pasar Bengkok dan Sekitarnya :
  1. perlu segera dilakukan penataan dan revitalisasi Kawasan Pasar Bengkok yang terletak di persimpangan Jl. KH Hasyim Ashari dan Jl. KH Mas Mansyur;
  2. tetap mempertahankan sifat pelayanan Pasar Bengkok sebagai 'pasar tradisional' untuk menampung kegiatan pedagang kecil dan menengah (UKM);
  3. untuk mengurangi kemacetan lalu-lintas di sekitar Pasar Bengkok, perlu dilakukan upaya pelebaran jalan, perbaikan desain geometrik simpang serta pengelolaan lalu lintas (traffic managemen).
- b. pengembangan kegiatan komersial sepanjang koridor jalan utama, antara lain :
  1. koridor Jalan KH Hasyim Ashari;
  2. Koridor Jalan Serpong Raya dan Jl. MH Thamrin;
  3. Koridor Jalan Frontage Tol Jakarta - Merak dan Frontage Tol ruas Serpong – Tangerang – Bandara Soekarno Hatta;
  4. Jl. KH Mas Mansyur;
  5. Jl. Sultan Ageng Tirtayasa;
  6. Jl. HR Rasuna Said.

- c. jenis kegiatan komersial yang akan dikembangkan disepanjang koridor jalan utama tersebut diatas yang pelayanannya bersifat regional dapat berupa :
  - 1. Supermarket dan pertokoan yang akan melayani berbagai kebutuhan rumah tangga sehari-hari penduduk, dengan menempati lokasi sepanjang koridor jalan utama;
  - 2. kegiatan komersil elektronik dan tekstil menempati lokasi sepanjang koridor jalan utama;
  - 3. Showroom kendaraan baik roda dua atau roda empat;
  - 4. kegiatan perkantoran swasta dan jasa dengan bangunan vertikal dialokasikan sepanjang koridor jalan utama;
  - 5. Hotel, Bank, Asuransi, Restoran dengan bangunan vertikal dialokasikan sepanjang koridor jalan utama.
- d. Pengembangan kegiatan komersial dengan skala pelayanan unit lingkungan perumahan meliputi :
  - 1. Petokoan;
  - 2. Warung.
- e. arahan konsep penempatan PKL yang saat ini berada di sepanjang JL. KH. Hasyim Ashari, Jl. KH. Mas Mansyur (pasar Bengkok) dan Jl. Serpong Raya akan dialokasikan pada sebagian area parkir "off Street", Perkantoran, perdagangan modern, rumah susun dan permukiman.

#### **Paragraf 4**

### **Rencana Pengembangan Kegiatan Industri**

#### **Pasal 16**

- (1) Rencana pengembangan kegiatan industri di Kecamatan Pinang diarahkan terkumpul di suatu daerah, sehingga mempermudah dalam penanganan dampak yang ditimbulkannya, terutama terhadap dampak lingkungan.
- (2) Kegiatan industri yang ada di Kecamatan Pinang saat ini berada di blok selatan bagian barat, tepatnya di Jl. Serpong Raya terdapat 3 industri besar yaitu PT. Surya Toto, PT. Pamindo, dan PT. Tifico. Di masa mendatang keberadaan ketiga industri ini tetap dipertahankan karena dapat menyerap tenaga kerja yang cukup banyak dan juga menyumbang pada PAD.
- (3) Kegiatan industri di Kecamatan Pinang yang ada saat ini diharapkan tetap dipertahankan dengan pengawasan pencemaran secara intensif karena lokasinya berdekatan dengan permukiman penduduk dan Sungai Cisadane.
- (4) Kegiatan industri baru yang diperbolehkan untuk dikembangkan di Kecamatan Pinang dibatasi pada jenis industri kecil skala rumah tangga (home industry) yang tidak menimbulkan dampak terhadap pencemaran lingkungan (non polutan) sekitarnya.

## **Paragraf 5**

### **Rencana Pengembangan Kegiatan Pemerintahan**

#### **Pasal 17**

Salah satu fungsi penting dari Kecamatan Pinang adalah sebagai pusat pemerintahan kecamatan dengan skala pelayanan kecamatan. Dasar pertimbangan yang digunakan dalam rencana pengembangan kegiatan pusat pemerintahan Kecamatan Pinang adalah sebagai berikut :

- a. lokasi pusat pemerintahan Kecamatan Pinang harus bersifat strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga mudah dijangkau dari seluruh pelosok wilayah kecamatan;
- b. lokasi pusat pemerintahan kecamatan saat ini berada di Jl. Sultan Ageng Tirtayasa yang terletak di tengah-tengah wilayah Kecamatan Pinang;
- c. untuk menunjang kelengkapan pusat pemerintahan sebagai pelayanan administrasi penduduk Kecamatan Pinang, maka pusat pemerintahan perlu didukung oleh sarana perkantoran dan fasilitas umum lainnya. Rencana pengembangan kawasan perkantoran dan fasum tersebut akan terintegrasi dengan pusat pemerintahan Kecamatan Pinang yang ada saat ini;
- d. rencana luas penggunaan lahan untuk kegiatan perkantoran pemerintahan Kecamatan Pinang sebesar 18,5 Ha yang terletak di blok U4.

## **Paragraf 6**

### **Rencana Pengembangan Ruang Terbuka Hijau**

#### **Pasal 18**

- (1) Pengembangan RTH di Kecamatan Pinang, terbagi atas tiga jenis, yaitu :
  - a. pengembangan RTH yang difungsikan sebagai faktor pembentuk lingkungan dan kenyamanan lingkungan, yang berupa taman dan jalur hijau;
  - b. pengembangan RTH yang difungsikan sebagai pengamanan, baik itu pengamanan sungai dan situ berupa GSS maupun RTH di bawah jaringan listrik tegangan tinggi yang difungsikan sebagai daerah pembatas (buffer zone);
  - c. pengembangan RTH yang difungsikan sebagai lahan cadangan pengembangan kegiatan perkotaan, berupa lahan kebun dan pemakaman;
- (2) Pengembangan RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi sepanjang tepi jalan, median jalan, lahan parkir, hutan kota, taman kota dan sempadan sungai.
- (3) Pengembangan RTH yang difungsikan sebagai pengamanan sungai, situ, jalur tegangan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diantaranya dilakukan melalui:
  - a. pengembangan promenade di sepanjang Sungai Cisadane dan Kali Angke;

- b. pembuatan sempadan sungai di sepanjang sisi kiri-kanan sungai/kali, yang juga dapat difungsikan sebagai RTH dalam bentuk taman kota atau sarana olahraga;
  - c. mengatur arah bangunan-bangunan yang berada di sekitar sungai agar menghadap ke sungai, sehingga kebersihan sungai tetap terjaga;
  - d. melarang pembuangan sampah-sampah rumah tangga dan industri ke badan sungai.
- (4) Pengembangan RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pengembangan hutan kota dan Tempat Pemakaman Umum (TPU).

## **Bagian Kelima**

### **Rencana Pengaturan Bangunan**

#### **Paragraf 1**

##### **Umum**

#### **Pasal 19**

Aspek-aspek yang termasuk dalam pedoman penataan bangunan, meliputi :

- a. pembentukan dan penataan wajah kota dengan rencana penataan garis ketinggian bangunan (pembentukan skyline kota) di wilayah perencanaan;
- b. pengendalian intensitas kawasan melalui KDB, KLB, GSB dan batas tepi bangunan dengan batas lahan lainnya;
- c. penataan jalur pergerakan regional dan lokal yang efisien melalui penataan desain geometri jalur pergerakan (jalan dan pedestrian) serta kelengkapannya (jenis, peletakan dan desainnya);
- d. pembentukan faktor estetika lingkungan kota dengan penataan kelengkapan jalan (street furniture) dan lingkungan meliputi desain dan penempatannya. Untuk kawasan komersial perdagangan dan jasa, pembentukan faktor lingkungan ini juga dituangkan dalam bentuk aturan penggunaan papan reklame dan nama tempat usaha yang meliputi desain, ukuran dan juga penempatannya.

#### **Paragraf 2**

### **Rencana Pengaturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**

#### **Pasal 20**

- (1) Rencana pengaturan KDB ditujukan untuk mengatur proporsi antara daerah terbangun dengan tidak terbangun serta untuk mengatur intensitas kepadatan bangunan.
- (2) Pengaturan KDB untuk setiap blok peruntukan terbagi kedalam 4 (empat) kategori, terdiri dari :
  - a. blok peruntukan dengan KDB sangat tinggi (61% - 75%);
  - b. blok peruntukan dengan KDB tinggi (51% - 60%);
  - c. blok peruntukan dengan KDB menengah (21% - 50%);
  - d. blok peruntukan dengan KDB rendah (5% - 20%).

- (3) Pengaturan KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk daerah terbangun adalah sebagai berikut :
- a. jenis peruntukan pengaturan kavling kecil dan rumah susun, KDB yang diberlakukan antara 61% - 75% (KDB sangat tinggi);
  - b. jenis peruntukan perumahan kavling sedang, KDB yang diberlakukan adalah antara 51% - 60% (KDB tinggi);
  - c. jenis peruntukan perumahan kavling besar, KDB yang diberlakukan adalah antara 21% - 50% (KDB menengah);
  - d. jenis peruntukan kegiatan pemerintahan, KDB yang diberlakukan adalah antara 21% - 50% (KDB menengah);
  - e. jenis peruntukan kegiatan perkantoran, KDB yang diberlakukan adalah antara 51% - 60% (KDB tinggi);
  - f. jenis peruntukan kegiatan komersial perdagangan dan jasa, KDB yang diberlakukan adalah antara 61% - 75% (KDB tinggi);
  - g. jenis peruntukan industri, KDB yang diberlakukan adalah antara 51% - 60% (KDB tinggi);
  - h. jenis peruntukan sarana umum, KDB yang diberlakukan adalah antara 51% - 60% (KDB tinggi).
- (4) Pengaturan KDB pada Kecamatan Pinang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam lampiran 5, dengan perincian sebagai berikut :
- a. KDB menengah (21% - 50%) di Sub BWK Utara blok U1 s.d U5, sub BWK Selatan blok S2;
  - b. KDB tinggi (51% - 60%) di Sub BWK Selatan blok S1, S3, blok S4;
  - c. KDB sangat tinggi (61% - 75%) di Sub BWK Utara blok U1, U5, Sub BWK Selatan blok S1, blok S4.

### **Paragraf 3**

#### **Rencana Ketinggian Bangunan dan KLB**

##### **Pasal 21**

- (1) Kebijakan ketinggian bangunan bertujuan untuk :
- a. menciptakan keserasian bangunan dengan tampak lingkungan (view) di sekitarnya sesuai peruntukannya;
  - b. menciptakan garis ketinggian bangunan (skyline) kota yang harmonis dan berkarakter;
  - c. mengendalikan intensitas pemanfaatan lahan sesuai peruntukannya.
- (2) Dasar pertimbangan utama dalam pengaturan ketinggian bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada masing-masing blok antara lain :
- a. daya dukung lahan, dalam hal ini ditinjau dari kemampuan lahan di wilayah perencanaan dalam mendukung konstruksi bangunan-bangunan di atasnya;
  - b. daya tampung lahan, dalam hal ini ditinjau mengenai ketersediaan lahan yang terbatas di wilayah perencanaan, yang menuntut pembangunan fisik secara vertikal;
  - c. pertimbangan faktor keselamatan penerbangan dan keselamatan terhadap bangunan dan pemakai bangunan itu sendiri;

- d. tinjauan terhadap estetika kawasan dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pengaturan Ketinggian Bangunan dan KLB untuk setiap blok peruntukan terbagi kedalam 5 (lima) kategori, terdiri dari :
- a. blok peruntukan ketinggian bangunan sangat rendah adalah blok dengan bangunan tidak bertingkat dan bertingkat maksimum dua lantai (KLB maksimum = 2 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan maksimum 12 m dari lantai dasar;
  - b. blok peruntukan ketinggian bangunan rendah adalah blok dengan bangunan bertingkat maksimum 4 lantai (KLB maksimum = 4 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan maksimum 20 m dan minimum 12 m dari lantai dasar;
  - c. blok peruntukan ketinggian bangunan sedang adalah blok dengan bangunan bertingkat maksimum 8 lantai (KLB maksimum = 8 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan maksimum 36 m dan minimum 24 m dari lantai dasar;
  - d. blok peruntukan ketinggian bangunan tinggi adalah blok dengan bangunan bertingkat maksimum 9 lantai (KLB maksimum = 9 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan minimum 40 m dari lantai dasar;
  - e. blok peruntukan ketinggian bangunan sangat tinggi adalah blok dengan bangunan bertingkat minimum 20 lantai (KLB minimum = 20 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan minimum 80 m dari lantai dasar.
- (4) Pengaturan KLB pada Kecamatan Pinang dimaksud pada ayat (2), ditetapkan sebagaimana tercantum dalam lampiran 4, dengan perincian sebagai berikut :
- a. kawasan perdagangan jasa komersial dan industri di sepanjang koridor Jalan Raya Serpong, nilai KLB antara 3,0 – 22,5 dengan ketinggian bangunan antara 4 – 30 lantai;
  - b. kawasan perdagangan jasa komersial di Jl. KH Hasyim Ashari, nilai KLB antara 2,25 – 4,50 dengan ketinggian bangunan antara 3 – 6 lantai;
  - c. Jalan Frontage Toll Jakarta Merak dan Frontage Tol Serpong – Tangerang-Bandara, nilai KLB antara 2,4 – 9,0 dengan ketinggian bangunan antara 4 – 15 lantai;
  - d. kawasan Permukiman Kepadatan Tinggi, nilai KLB antara 0,60 – 1,20 dengan ketinggian bangunan antara 1 – 2 lantai;
  - e. kawasan Permukiman Kepadatan Sedang, nilai KLB antara 0,40 – 1,00 dengan ketinggian bangunan antara 1 – 2 lantai;
  - f. kawasan fasos fasum, nilai KLB antara 0,40 – 1,0 dengan ketinggian bangunan antara 1 – 2 lantai.

#### **Paragraf 4**

#### **Rencana Garis Sempadan**

#### **Pasal 22**

- (1) Pengaturan garis sempadan di wilayah Kecamatan Pinang terdiri dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Garis Sempadan Pagar (GSP) untuk jaringan jalan.

- (2) Pengaturan garis sempadan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. ROW 70 m (Jalan Tol) dengan GSP 35 meter dari as jalan dan GSB 25 meter dari GSP;
  - b. ROW 33,5 m (Jalan Arteri Sekunder) dengan GSP 16,75 meter dari as jalan dan GSB 10 meter dari GSP;
  - c. ROW 26 m (Jalan Kolektor Primer) dengan GSP 13 m dari as jalan dan GSB 8 m dari GSP;
  - d. ROW 26 m (Jalan Frontage Tol Jakarta – Merak) dengan GSP 13 m dari as jalan dan GSB 8 m dari GSP;
  - e. ROW 18 m (Jalan Kolektor Sekunder) dengan GSP 9 m dari as jalan dan GSB 5 m dari GSP;
  - f. ROW 11 m (Jalan Lokal Utama) dengan GSP 5,5 m dari as jalan dan GSB 4 m dari GSP;
  - g. ROW 8 m (Jalan Lokal I) dengan GSP 4 m dari as jalan dan GSB 3 m dari GSP;
  - h. ROW 6 m (Jalan Lokal II) dengan GSP 3 m dari as jalan dan GSB 2 m dari GSP;
  - i. GSS Sungai Cisadane ditetapkan sekurang-kurangnya 20 meter dari tepi sungai;
  - j. GSS untuk sungai yang ada di Kecamatan Pinang ditetapkan sesuai ketentuan Peraturan Daerah yang mengatur tentang GSS;
  - k. GSS Situ Cipondoh ditetapkan sekurang-kurangnya 50 meter dari tepi situ.
- (3) Sepanjang daerah sempadan sungai adalah RTH yang ditanami dengan jenis tanaman keras dan dilarang melakukan penebangan pohon tanpa seijin instansi terkait.
- (4) Sepanjang daerah sempadan sungai tidak diperbolehkan untuk bangunan permanen, baik untuk kegiatan perumahan, perkantoran, maupun kegiatan komersial.

## **Bagian Keenam**

### **Rencana Sistem Transportasi**

#### **Paragraf 1**

#### **Rencana Sistem Jaringan Jalan**

#### **Pasal 23**

Hierarki jaringan jalan menurut peran dan fungsi ruas jalan di wilayah Kecamatan Pinang sebagaimana tercantum dalam lampiran 5, meliputi :

- a. Jalan Tol yang melalui wilayah Kecamatan Pinang meliputi :
  - 1) Jalan Tol Jakarta-Merak, merupakan jalan yang telah ada dan merupakan jalan tol utama yang menghubungkan antara Jakarta dengan Pelabuhan Merak;
  - 2) Jalan Tol Baru (JORR 2) yang akan dibangun, yaitu berada pada STA 15-400. Jalan tol ini dikenal juga dengan nama JORR 2. Jalan tol ini nantinya akan menghubungkan antara Serpong-Tangerang dan Bandara Soekarno - Hatta. Pada persimpangan dengan Jalan Tol Jakarta - Merak akan dibuat simpang susun.

- b. Jalan Arteri Sekunder merupakan jalan yang menghubungkan Kota Tangerang dengan Kabupaten Tangerang, yang termasuk klasifikasi ini diantaranya :
- 1) Jl. Serpong Raya, merupakan jalan penghubung utama antara Kota Tangerang dengan Kabupaten Tangerang. Jalan ini semakin lebar ke arah kabupaten. Jalan ini juga merupakan penghubung utama dari Serpong ke Jalan Tol Jakarta-Merak;
  - 2) Jl. MH. Thamrin, merupakan jalan penghubung antara Jalan Tol Jakarta-Merak dengan Kota Tangerang. Exit tol terhubung dengan jalan ini. Jalan ini merupakan terusan Jalan Serpong Raya yang berada di sebelah utara Jalan Tol Jakarta-Merak.
- c. Jalan Kolektor Primer direncanakan untuk menghubungkan pusat-pusat kegiatan yang ada di Kecamatan Pinang dengan pusat-pusat kegiatan yang ada di luar Kecamatan Pinang dengan lebar jalan 26 meter, yang termasuk klasifikasi jalan ini adalah :
- 1) Jalan KH. Hasyim Ashari;
  - 2) Jalan KH. Mas Mansyur;
  - 3) Rencana Jalan Frontage Tol Jakarta – Merak;
  - 4) Jalan Promenade Sungai Cisadane.
- d. Jalan Kolektor Sekunder direncanakan untuk menghubungkan antar pusat-pusat kegiatan di dalam wilayah Kecamatan Pinang; dengan lebar 18 meter :
- 1) Peningkatan Kapasitas Jalan Kolektor Sekunder yang sudah ada, antara lain :
    - ❖ Jl. Sultan Ageng Tirtayasa;
    - ❖ Jl. HR. Rasuna Said;
    - ❖ Jl. Kyai Maja;
    - ❖ Jl. Akses Graha Raya;
    - ❖ Jl. H. Sikam;
    - ❖ Jl. Buana Agung Raya.
  - 2) Rencana Pembangunan Jalan Kolektor Sekunder, diantaranya :
    - ❖ Jalan Promenade Sungai Cisadane (GSS = 20 m);
    - ❖ Jalan Promenade Kali Angke (GSS > 3 m);
    - ❖ Jalan Inspeksi Situ yang mengelilingi Situ Cipondoh;
    - ❖ Jalan yang menghubungkan antara Jl. HR. Rasuna Said dengan Jl. KH. Hasyim Ashari;
    - ❖ Jalan yang menghubungkan antara Jl. KH. Hasyim Ashari di Kecamatan Cipondoh dengan Jalan Frontage Tol;
    - ❖ Jalan yang menghubungkan antara Jl. Sultan Ageng Tirtayasa dengan Jl. KH. Mas Mansyur yang melewati Kompleks Perumahan Pepabri;
    - ❖ Jalan Akses yang berada di belakang (sebelah timur) Pabrik PT. Tifico;
    - ❖ Jalan yang berada di Kompleks Perumahan Alam Sutera.
- e. Jalan Lokal Primer yang merupakan jalan penghubung antar aktivitas atau antar pusat unit lingkungan yang terdapat pada tiap-tiap blok, dengan lebar 11 meter diantaranya adalah :
- 1) Jl. PLN;

- 2) Jl.Kav. MPR/DPR;
  - 3) Jl.Pinang Griya Permai;
  - 4) Jl.Kunciran Mas;
  - 5) Jl.Buana Agung Raya;
  - 6) Jl.Pepabri Raya;
  - 7) Jl.Kemuning;
  - 8) Jl.Wijaya Kusumah;
  - 9) Jl.Komplek Setneg;
  - 10)Jl.Komplek Lemigas.
- f. Jalan lingkungan (selain jalan di atas), dengan lebar 8 meter merupakan jalan penghubung antar kegiatan dalam satu pusat unit lingkungan.

## **Pasal 24**

Desain geometri jalan yang direncanakan meliputi daerah manfaat jalan, daerah milik jalan dan daerah pengawasan jalan.

### **Paragraf 2**

#### **Rencana Pengaturan Perparkiran**

### **Pasal 25**

- (1) Secara umum pengaturan perparkiran di Kecamatan Pinang dibedakan menjadi dua macam, yaitu: sistem On-Street dan Sistem Off-Street.
- (2) Rencana pengembangan sistem perparkiran di Kecamatan Pinang diarahkan sebagai berikut :
  - a. Perparkiran pada kawasan perdagangan dan jasa komersial serta ditempat-tempat yang menimbulkan tarikan pergerakan cukup besar diarahkan untuk menerapkan sistem perparkiran di luar badan jalan (*off street parking*), yaitu koridor Jl.KH Hasyim Ashari dan Jl. Serpong Raya;
  - b. Sistem perparkiran di badan jalan (*on street parking*) diperbolehkan pada sisi kiri jalur jalan, kecuali pada jalan yang sempit atau jalan dengan volume laju kendaraan tinggi karena dapat mengganggu kelancaran lalu lintas;
  - c. Khususnya di sepanjang koridor Jl. KH Hasyim Ashari dan Jl. Serpong Raya secara garis besar dapat dilihat pada gambar berikut :
    - ❖ penerapan pola parkir off street dan kantong parkir;
    - ❖ pemisahan jalur keluar – masuk pada bangunan terpadu/ skala besar;
    - ❖ pemanfaatan ruas jalan (parkir paralel di luar jam sibuk) dan jalur pedestrian;
    - ❖ pengadaan jalur penghubung bagi pejalan kaki antara bangunan perdagangan dalam rangka menciptakan keterkaitan fungsi pelayanan.

**Paragraf 3**  
**Rencana Pengaturan Angkutan Umum**

**Pasal 26**

Rencana pengaturan angkutan umum di Kecamatan Pinang diarahkan sebagai berikut :

- a. peningkatan pelayanan angkutan umum, dilakukan dengan upaya optimalisasi, perbaikan fisik dan pembangunan prasarana baru;
- b. penataan rute setiap jenis moda angkutan umum mengacu pada sistem hirarki jalan dan meminimalkan jarak tumpang tindih (overlap) rute pelayanan antar moda angkutan umum;
- c. bagi angkutan umum yang sudah tidak laik untuk beroperasi perlu dilakukan upaya peremajaan angkutan umum secara bertahap;
- d. pengadaan angkutan khusus bis sekolah sebagai upaya menunjang kegiatan belajar anak-anak sekolah;
- e. peningkatan ketertiban dan keselamatan bagi pengguna angkutan umum dilakukan melalui peningkatan disiplin lalulintas bagi seluruh pengguna angkutan umum, peningkatan pengawasan kelaikan kendaraan serta pembangunan fasilitas-fasilitas yang mendukung keselamatan dan kenyamanan pengguna angkutan umum.

**Paragraf 4**  
**Rencana Pengaturan Lalulintas**

**Pasal 27**

Rencana pengaturan lalu-lintas di Kecamatan Pinang adalah :

- a. peningkatan kelancaran arus lalu-lintas kendaraan dilakukan melalui upaya optimalisasi pemanfaatan ruang jalan, perbaikan fisik dan pembangunan prasarana baru serta kualitas lingkungan hidup;
- b. peningkatan dan penerapan manajemen lalu-lintas dan fasilitas pejalan kaki terutama di kawasan komersial perdagangan dan jasa, yaitu Jl. KH Hasyim Ashari, Jl. KH Mas Mansyur, Jl. Serpong Raya, Jl. MH Thamrin dan Jl. Sultan Ageng Tirtayasa – Jl. HR Rasuna Said – Jl. Kyai Maja;
- c. optimalisasi pemanfaatan Terminal Ciledug (di Kecamatan Ciledug) sebagai sarana pergantian dan pergerakan moda transportasi;
- d. kebijakan penerapan pola pergerakan kendaraan satu arah dan penataan desain persimpangan jalan sebagai upaya untuk memperlancar pergerakan lalulintas;
- e. peningkatan dan penataan jaringan jalan yang mendukung lalulintas antar wilayah di perbatasan DKI Jakarta dan Kabupaten Tangerang;
- f. peningkatan ketertiban dan keselamatan berlalu-lintas dilakukan melalui peningkatan disiplin lalulintas bagi seluruh pengguna jalan, peningkatan pengawasan kelaikan kendaraan, serta pembangunan fasilitas-fasilitas yang mendukung keselamatan berlalu-lintas.

**Paragraf 5**  
**Rencana Pengembangan Terminal**

**Pasal 28**

- (1) Terminal Ciledug (berada di wilayah Kecamatan Ciledug) difungsikan sebagai terminal tipe B (Antar Kota Dalam Propinsi dan Angkutan Dalam Kota), yang dapat mengakomodasi pergerakan penumpang dan pergantian moda angkutan umum di Kecamatan Pinang.
- (2) Menghapus keberadaan terminal bayangan dengan melarang angkutan umum agar tidak berhenti di simpul-simpul persimpangan jalan sebagai upaya untuk memperlancar pergerakan lalulintas.
- (3) Menata keberadaan pangkalan ojek dan becak yang berlokasi pada simpul persimpangan sebagai upaya untuk memperlancar pergerakan lalulintas.

**Paragraf 6**  
**Rencana Pengaturan Halte**

**Pasal 29**

- (1) Rencana pembangunan sebaran tempat tunggu penumpang (halte) ini lebih diutamakan pada jalan-jalan utama kota yang mempunyai karakteristik transportasi yang padat dan bersifat regional.
- (2) Rencana penempatan Halte di Kecamatan Pinang direncanakan pada jalur-jalur angkutan umum, pada lokasi yang memiliki intensitas pergerakan pejalan kaki cukup tinggi, yaitu :
  - a. Sepanjang ruas jalan utama Jl. KH Hasyim Ashari;
  - b. Jalan Serpong Raya – Jl. MH Thamrin;
  - c. Jalan Sultan Ageng Tirtayasa – Jl. Rasuna Said- Jl. Kyai Maja;
  - d. Jalan KH Mas Mansyur;
  - e. Gerbang Utama Perumahan yang Dibangun Pengembang (Graha Raya, Pinang Griya Permai, Kunciran Mas Permai, Buana Agung, Taman Pinang Indah, Simpang Gondrong, Taman banjar Wijaya, Komplek Perumahan Setneg, Gading Serpong);
  - f. Rencana Jalan Frontage Tol;
  - g. Rencana Jalan Kolektor Sekunder.

**Paragraf 7**  
**Rencana Pengaturan Jembatan**  
**Penyeberangan Orang (JPO)**

**Pasal 30**

- (1) Jembatan Penyeberangan Orang (JPO) disediakan untuk memberikan keamanan dan kenyamanan kepada pejalan kaki yang akan menyeberangi jalan raya.

(2) Rencana penempatan tempat penyeberangan (zebra cross maupun JPO) lebih diutamakan pada jalan-jalan utama kota yang mempunyai karakteristik transportasi yang padat dan bersifat regional. Dari aspek konstruksi dan rancangan JPO sebaiknya bersifat *knock down* sehingga dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya (tidak permanen). Rencana penempatan JPO di Kecamatan Pinang di antaranya adalah :

- a) Jl. KH Hasyim Ashari (dekat Pasar Bengkok);
- b) Jl. KH Hasyim Ashari (Simpang Gondrong);
- c) Jl. Serpong Raya (dekat simpang Gading Serpong);
- d) Jl. MH Thamrin (dekat Serpong Town Square).

### **Paragraf 8**

#### **Rencana Pengembangan Pedestrian**

##### **Pasal 31**

Rencana pengembangan pedestrian di Kecamatan Pinang diarahkan pada :

- a. perencanaan pedestrian ke depan harus sudah memperhatikan pejalan kaki dari berbagai kalangan, yaitu dapat digunakan oleh pejalan kaki normal dan pejalan kaki yang cacat;
- b. penyediaan fasilitas jalur pejalan kaki harus memadai, sehingga menjamin keamanan dan kenyamanan bagi pejalan kaki;
- c. jalur pejalan kaki minimal 2 meter pada jalan-jalan di kawasan perdagangan/jasa dan perkantoran dan kawasan pusat lingkungan;
- d. Jalan-jalan yang direkomendasikan menggunakan sarana pedestrian dengan konsep seperti di atas diantaranya adalah :
  - 1) Sepanjang Jl. Serpong Raya dan Jl. MH Thamrin;
  - 2) Sepanjang Jl. KH Hasyim Ashari;
  - 3) Sepanjang Jl KH Mas Mansyur;
  - 4) Sepanjang Jalan Frontage Tol Jakarta – Merak;
  - 5) Sepanjang Jalan Frontage Tol JORR 2;
  - 6) Sepanjang Jl. Sultan Ageng Tirtayasa – Jl. HR Rasuna Said – Jl. Kyai Maja;
  - 7) Sepanjang Jalan promenade Sungai Cisadane.

### **Bagian Ketujuh**

#### **Rencana Pengembangan Sarana dan Prasarana Kota**

##### **Paragraf 1**

#### **Rencana Pengembangan Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum**

##### **Pasal 32**

(1) Pengembangan fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum diarahkan untuk melengkapi standar kebutuhan Kecamatan Pinang sebagai kecamatan baru pemekaran dari wilayah Kecamatan Cipondoh.

- (2) Untuk kelancaran dan efisiensi kegiatan perkantoran dan pelayanan umum skala kecamatan, maka lokasi sarana perkantoran Kecamatan Pinang dipusatkan pada suatu kawasan yang terpadu dengan fasilitas pelayanan umum lainnya.

## **Paragraf 2**

### **Rencana Pengembangan Fasilitas Pendidikan**

#### **Pasal 33**

- (1) Penyediaan fasilitas pendidikan diarahkan di pusat lingkungan dan pusat kegiatan sebagai upaya untuk menciptakan faktor pengikat lingkungan.
- (2) Jumlah dan ukuran suatu sarana pendidikan, selain berpedoman pada jumlah penduduk di Kecamatan Pinang, lebih jauh harus memperhatikan skala pelayanan sekolah tersebut.
- (3) Fasilitas pendidikan yang dikembangkan meliputi fasilitas pendidikan skala pelayanan lokal sampai dengan regional.
- (4) Pengembangan sarana pendidikan skala lingkungan (TK dan SD) diarahkan pada sistem rayonisasi, dengan sistem ini sarana pendidikan akan disebar secara merata di setiap blok perencanaan.

#### **Pasal 34**

Arahan pengembangan sarana pendidikan di Kecamatan Pinang diantaranya memperhatikan hal sebagai berikut :

- a. jumlah dan ukuran sarana pendidikan, selain berpedoman pada jumlah penduduk di Kecamatan Pinang, lebih jauh harus memperhatikan skala pelayanan sekolah tersebut;
- b. pengembangan sarana pendidikan skala lingkungan (TK dan SD) diarahkan pada sistem rayonisasi, dimana dengan sistem ini sarana pendidikan akan disebar secara merata di setiap blok perencanaan;
- c. penyediaan fasilitas pendidikan TK dilokasikan ditengah-tengah lingkungan hunian dan digabung dengan taman-taman tempat bermain;
- d. penyediaan fasilitas pendidikan SD dilokasikan pada kawasan-kawasan perumahan penduduk;
- e. lokasi sarana pendidikan terutama TK dan SD diusahakan tidak terletak pada jalan arteri, melainkan diarahkan pada jalan-jalan lingkungan perumahan;
- f. penyediaan fasilitas pendidikan SLTP dilokasikan yang dapat digabung dengan lapangan olah raga dan dapat juga digabung dengan fasilitas-fasilitas pendidikan yang lain, tidak harus di pusat-pusat lingkungan;
- g. penyediaan fasilitas pendidikan SLTA dilokasikan yang dapat digabung dengan lapangan olah raga dan dapat juga digabung dengan fasilitas-fasilitas pendidikan yang lain, tidak harus di pusat-pusat lingkungan;

- h. sarana pendidikan yang akan dikembangkan di Kecamatan Pinang mempunyai skala pelayanan regional dan skala lokal Kecamatan Pinang;
- i. Kawasan Pendidikan Terpadu (KPT) akan dikembangkan di Jl. Kavling MPR/DPR (Kelurahan Neroktog) mulai dari tingkatan TK, SD, SMP, SMA sampai PT (Perguruan Tinggi). Sarana pendidikan yang akan dikembangkan di KPT ini mempunyai skala pelayanan regional dan diarahkan pada pembangunan secara vertikal (ketinggian bangunan maksimum 4 lantai);
- j. pada blok-blok tertentu yang memiliki kegiatan utama bukan perumahan, seperti komersial dan perkantoran, pemenuhan sarana pendidikan skala lingkungan ((TK dan SD) dapat dipenuhi pada blok-blok lain yang lokasinya memungkinkan untuk berlangsungnya kegiatan pendidikan.

### **Paragraf 3**

#### **Rencana Pengembangan Fasilitas Kesehatan**

##### **Pasal 35**

- (1) Fasilitas kesehatan dikembangkan dengan pertimbangan utama adalah tingkat pelayanan yang maksimal, sebaran lokasi fasilitas memperhatikan kedekatan kawasan perumahan serta mengikuti tingkat kepadatan penduduk yang ada.
- (2) Fasilitas kesehatan yang dikembangkan meliputi balai pengobatan, BKIA dan rumah bersalin, puskesmas, rumah sakit wilayah, praktek dokter dan apotek.

##### **Pasal 36**

Arahan pengembangan masing-masing fasilitas kesehatan adalah sebagai berikut :

- a. Balai Pengobatan direncanakan lokasinya tersebar di blok-blok lingkungan yang ada serta diusahakan terletak di tengah-tengah lingkungan hunian;
- b. BKIA dan rumah bersalin direncanakan lokasinya terletak di tengah-tengah lingkungan hunian dan diusahakan tidak menyeberang jalan lingkungan;
- c. Puskesmas direncanakan lokasinya di pusat lingkungan dekat dengan pelayanan pemerintahan kecamatan;
- d. Rumah Sakit wilayah direncanakan pada kawasan yang cukup tenang dan mempunyai radius pelayanan yang mudah dijangkau dari seluruh wilayah perencanaan;
- e. Praktek dokter direncanakan lokasinya terletak di tengah-tengah lingkungan hunian;
- f. Apotek yang berfungsi untuk melayani penduduk di dalam bidang obat-obatan.

#### **Paragraf 4**

### **Rencana Pengembangan Fasilitas Peribadatan**

#### **Pasal 37**

Fasilitas peribadatan yang dikembangkan pada Kecamatan Pinang diperuntukkan bagi seluruh pemeluk agama sesuai dengan peraturan.

#### **Paragraf 5**

### **Rencana Pengembangan Fasilitas Perdagangan dan Jasa**

#### **Pasal 38**

- (1) Fasilitas perdagangan dan jasa komersialisasi dikembangkan dengan tujuan untuk mengantisipasi terjadinya perkembangan kota yang akan berdampak terhadap tuntutan kebutuhan sarana dan prasarana perekonomian.
- (2) Pusat kegiatan perdagangan dan jasa komersial diarahkan pada koridor jalan utama, yaitu Jl. KH Hasyim Ashari, Jl. KH Mas Mansyur, Jl. Serpong Raya, Jl. MH Thamrin, Jl. Sultan Ageng Tirtayasa – Jl. HR Rasuna Said dan Jl. Kyai Maja di Kecamatan Pinang.
- (3) Fasilitas perdagangan dan jasa komersial yang dikembangkan meliputi pasar, pusat perbelanjaan, perkantoran, pertokoan, bank, hotel, tempat hiburan, restoran, salon, bengkel, SPBU dan kegiatan jasa lainnya.

#### **Pasal 39**

Arahan pengembangan masing-masing fasilitas perdagangan dan jasa adalah sebagai berikut :

- a. optimalisasi pasar lingkungan yang melayani kebutuhan pokok di Pasar Bengkok – Kelurahan Pinang;
- b. pusat perbelanjaan pengembangan lokasinya pada jalan utama, mempunyai lahan parkir di luar badan jalan yang memadai sesuai ketentuan dan pemberhentian kendaraan angkutan umum;
- c. pertokoan pengembangan lokasinya pada pusat-pusat lingkungan yang mudah dicapai;
- d. perkantoran komersial pengembangan lokasinya pada ruas jalan utama, mempunyai lahan parkir di luar badan jalan yang memadai;
- e. bank diarahkan dibangun di kawasan pusat kegiatan perdagangan dan jasa yang lokasinya mudah dijangkau kegiatan perekonomian lainnya;
- f. hotel dan tempat hiburan diarahkan dibangun di kawasan pusat kegiatan perdagangan dan jasa yang lokasinya mudah dijangkau kegiatan perekonomian lainnya.

### **Paragraf 6**

#### **Rencana Pengembangan Fasilitas Olah Raga dan Ruang Terbuka Hijau**

##### **Pasal 40**

Pengembangan fasilitas olah raga dan ruang terbuka hijau pada Kecamatan Pinang adalah :

- a. penyediaan sarana olah raga dapat berupa lapangan terbuka atau gedung olah raga/gedung serba guna diarahkan di pusat-pusat lingkungan;
- b. fasilitas taman dan tempat bermain diarahkan pada pusat-pusat lingkungan hunian sebagai upaya untuk menciptakan faktor pengikat lingkungan.

### **Paragraf 7**

#### **Rencana Pengembangan Prasarana Air Bersih**

##### **Pasal 41**

Pemenuhan kebutuhan air bersih di Kecamatan Pinang dipenuhi dari :

- a. pembangunan instalasi, produksi dan jaringan pipa distribusi yang baru untuk pemenuhan kebutuhan sistem air bersih perpipaan (PDAM dan swasta);
- b. pengembangan jaringan air bersih perpipaan dan pemanfaatan air baku diarahkan untuk mencapai tujuan meningkatkan cakupan pelayanan air bersih untuk seluruh lapisan masyarakat dengan memanfaatkan ketersediaan air baku yang ada;
- c. pencegahan dan penanggulangan pencemaran terhadap sumber air baku. Untuk memenuhi pelayanan air bersih perpipaan di Kecamatan Pinang memanfaatkan sumber air baku dari Sungai Cisadane;
- d. pembangunan hidrant umum dan terminal air pada kawasan yang berkepadatan penduduk tinggi dan rawan air bersih namun belum terlayani jaringan pipa distribusi;
- e. perluasan pemanfaatan air hujan sebagai sumber air bersih alternatif melalui reservoir alam dan buatan;
- f. penyeimbangan kebutuhan dan penyediaan air tanah dengan membangun pengisian air tanah pada kawasan pengguna air tanah yang banyak, baik secara alamiah maupun melalui pengguna teknologi;
- g. perluasan pembangunan sumur resapan dan merintis pengisian reservoir air bawah tanah;
- h. pengurangan penggunaan air tanah pada kawasan yang sudah terlayani jaringan pipa distribusi air bersih;
- i. untuk masyarakat yang belum mendapat pelayanan air bersih perpipaan diperbolehkan menggunakan air bawah tanah maupun air permukaan;
- j. untuk memelihara dan memperbaiki kondisi permukaan air tanah dangkal maupun air tanah dalam melalui pengawasan secara ketat pada pengambilan langsung air tanah terutama air tanah dalam.

**Paragraf 8**  
**Rencana Pengelolaan Sampah**

**Pasal 42**

Pengelolaan sistem pelayanan persampahan di Kecamatan Pinang diarahkan untuk :

- a. peningkatan cakupan wilayah pelayanan sistem persampahan yang diarahkan kepada optimalisasi pelayanan sampah melalui penambahan prasarana operasional (pewadahan, pengumpulan dan pengangkutan) serta Usaha Daur Ulang Pupuk Kompos (UDPK) untuk mengurangi timbunan sampah yang masuk ke TPS maupun TPA;
- b. pengembangan teknologi transfer station untuk meningkatkan kapasitas daya angkut sampah ke lokasi TPA;
- c. pengembangan penggunaan incinerator untuk mengurangi volume sampah yang diangkut ke TPA;
- d. pengadaan lokasi penampungan sementara pada setiap kelurahan;
- e. peningkatan peran serta masyarakat dalam penanggulangan persampahan melalui pelaksanaan konsep 3 R, yaitu Reduced (pengurangan sampah), Reused (penggunaan kembali), dan Recycling (daur ulang);
- f. perluasan penggunaan metode pemilahan sampah, baik dari sumber sampah, dalam proses pengangkutan maupun di TPA;
- g. pengelolaan sampah diarahkan kepada pengelolaan sistem komunal, yaitu pengelolaan sampah secara berkelompok dengan menyediakan alat angkutan, Tempat Pembuangan Sementara (TPS) yang melayani sampah domestik dan non domestik;
- h. pencegahan lokasi-lokasi tempat penampungan sementara (TPS) di lahan kosong, pinggir sungai untuk menghindari pencemaran sungai.

**Paragraf 9**

**Rencana Pengembangan Prasarana  
Air Limbah**

**Pasal 43**

Rencana pengembangan prasarana air limbah di Kecamatan Pinang adalah sebagai berikut :

- a. penanganan air limbah rumah tangga direncanakan akan dilakukan secara individu maupun secara terpadu/komunal;
- b. pengelolaan secara individu dapat dilakukan dengan pembuatan tangki septik, cubluk, dan sebagainya (*off site system*), kemudian diangkut oleh truk penyedot dan diolah di bangunan tinja sebelum dibuang ke sungai;
- c. pengelolaan secara komunal dilakukan dengan suatu sistem jaringan-jaringan air limbah yang langsung menuju ke instalasi pengolahan air limbah dari rumah-rumah atau bangunan lainnya (*on site system*);
- d. jaringan air limbah harus merupakan saluran tertutup yang dibuat terpisah dengan saluran air hujan;
- e. rencana pengembangan prasarana air limbah di Kecamatan Pinang ke depan lebih menekankan pada sistem pengelolaan komunal (*on site system*) melalui penambahan IPAL baru.

**Paragraf 10**  
**Rencana Pengembangan Prasarana Drainase dan**  
**Pengendalian Banjir**

**Pasal 44**

- (1) Rencana pengembangan prasarana drainase di Kecamatan Pinang adalah sebagai berikut :
- a. pengembangan jaringan drainase harus dilakukan secara menyeluruh, yaitu harus melihat keterkaitan antar jaringan juga antar guna lahan, sehingga tercipta suatu sistem drainase kota yang terpadu, selain itu juga disesuaikan dengan pengembangan jalan yang ada;
  - b. air limpasan akan disalurkan ke jaringan-jaringan drainase sesuai dengan tingkatannya dan terutama menyalurkan air limpasan ke saluran-saluran atau sungai-sungai yang dapat berfungsi sebagai saluran penampung (saluran primer) seperti: Sungai Cisadane, Kali Angke, atau Situ Cipondoh;
  - c. arah aliran drainase harus memperhatikann topografi yang ada, sehingga air limpasan menjadi mudah mengalir dan tidak terjadi genangan di lokasi tertentu. Arah aliran drainase di Kecamatan Pinang mengarah ke dua arah, yaitu Sungai Cisadane di sebelah barat atau Kali Angke di sebelah timur;
  - d. rencana jaringan drainase di Kecamatan Pinang terutama dikembangkan di jalan-jalan baru dan memperbaharui saluran-saluran yang kurang memenuhi syarat, jaringan drainase dibuat berdasarkan hierarkinya sebagai berikut :
    - ❖ Jaringan Primer, ditetapkan saluran maupun sungai yang melintasi Kecamatan Pinang, yaitu Sungai Cisadane dan Kali Angke;
    - ❖ Jaringan Sekunder, ditetapkan saluran-saluran drainase di sepanjang jalan utama (Arteri dan Kolektor) yang menuju jaringan primer;
    - ❖ Jaringan Tersier, ditetapkan saluran-saluran drainase yang ada di sepanjang jalan-jalan selain jalan utama (arteri dan kolektor). Besaran saluran ini dibuat berdasarkan lebar jalan dan besarnya limpasan yang biasa terjadi.
  - e. sebagai pengembangan jaringan drainase, perlu direncanakan pembangunan saluran pembuangan kearah Sungai Cisadane dan tandon air (pond) diperbatasan barat perumahan Alam Sutera (sekitar jalan Kyai Maja).
- (2) Upaya-upaya yang perlu dilakukan untuk menormalisasikan fungsi saluran drainase di wilayah perencanaan antara lain :
- a. perbaikan atau normalisasi saluran-saluran air yang ada, sehingga kondisinya menjadi lebih baik dengan melakukan pengerukan endapan lumpur maupun pengangkatan sampah-sampah yang menghambat saluran tersebut sehingga diharapkan dapat menampung limpasan aliran permukaan dan adanya perkembangan kegiatan perkotaan;
  - b. penataan ulang sistem drainase yang ada terutama pada kawasan cekungan yang merupakan area rawan banjir;

- c. melakukan penyuluhan kepada masyarakat terutama yang tinggal di sekitar daerah aliran sungai agar turut berpartisipasi dalam upaya memelihara saluran drainase yang ada agar dapat selalu berfungsi sebagaimana mestinya.
- (3) Upaya yang perlu dilakukan untuk penanggulangan banjir di sepanjang Kali Angke diantaranya adalah :
- a. pelurusan dan pelebaran Kali Angke, upaya yang harus dilakukan melalui “joint development” antara developer Pinang Griya, Taman Pinang Indah, Pinang Lagoon, Duren Village, Ciledug Lestari dan Sawang Agung Permata;
  - b. rehabilitasi bendungan yang direncanakan meliputi Bendungan Neroktog dan Bendungan Palar di perbatasan DKI Jakarta – Parung Jaya;
  - c. penerapan sistem jaringan drainase terpadu dan menerus antar kompleks perumahan yang dipadukan dengan pola RTH.

### **Paragraf 11**

#### **Rencana Pengembangan Prasarana Listrik**

##### **Pasal 45**

Rencana pengembangan jaringan listrik di Kecamatan Pinang diarahkan untuk :

- a. pengembangan jaringan transmisi dan distribusi tenaga listrik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat;
- b. pemerataan pelayanan penerangan jalan umum pada seluruh lingkungan permukiman dan peningkatan kualitas penerangan jalan umum pada jalan protokol, taman serta pusat-pusat aktifitas masyarakat;
- c. pengembangan jaringan transmisi dan distribusi tenaga listrik melalui pemanfaatan sistem gabungan saluran udara dan saluran bawah tanah;
- d. pengembangan jaringan distribusi tenaga listrik, melalui saluran kabel bawah tanah dengan mengikuti pola jaringan jalan dengan kedalaman kabel minimal 1,50 meter dari permukaan jalan.

### **Paragraf 12**

#### **Rencana Pengembangan Prasarana Telekomunikasi**

##### **Pasal 46**

- (1) Pengembangan prasarana telekomunikasi direncanakan untuk dapat melayani seluruh wilayah perencanaan.
- (2) Pengembangan sistem pelayanan telekomunikasi melalui penerapan teknologi telekomunikasi yang memadai.
- (3) Pengembangan prasarana telekomunikasi diarahkan untuk mendukung dinamika pertumbuhan kegiatan di Kecamatan Pinang.
- (4) Pengembangan jaringan kabel telekomunikasi melalui saluran kabel bawah tanah dengan mengikuti pola jaringan jalan dengan kedalaman kabel minimal 1,50 meter dari permukaan jalan.
- (5) Perluasan pengadaan telepon umum dan peningkatan pelayanan warung telekomunikasi di kawasan permukiman padat penduduk.

**Paragraf 13**  
**Arahan Penataan Utilitas Kota**

**Pasal 47**

- (1) Arahan penataan jaringan utilitas kota adalah dengan penempatan sistem jaringan bawah tanah. Sistem ini dilakukan dengan pendekatan sebagai berikut: “bahwa ruang yang akan digunakan untuk penempatan sistem jaringan kelengkapan kota bawah tanah adalah pada ruang yang berada di dalam Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau Daerah Pengawasan Jalan (DAWASJA).
- (2) Dasar penempatan sistem jaringan utilitas bawah tanah adalah merupakan suatu kebijakan dengan pertimbangan :
  - a. terciptanya lingkungan yang indah;
  - b. pengamanan instalasi-instalasi sistem jaringan terhadap gangguan lingkungan;
  - c. memang sifat teknisnya harus berada di bawah tanah (pipa gas dan air minum).
- (3) Bangunan utilitas pada sistem jaringan jalan primer di dalam kota dan sistem jaringan jalan sekunder dapat ditempatkan di dalam Daerah Manfaat Jalan dengan ketentuan :
  - a. untuk yang berada di atas tanah ditempatkan di luar jarak tertentu dari tepi luar bahu jalan, sehingga tidak menimbulkan hambatan samping bagi pemakai jalan;
  - b. untuk yang berada di bawah tanah ditempatkan di luar jarak tertentu dari tepi paling luar bahu jalan atau perkerasan jalan sehingga tidak akan mengganggu keamanan konstruksi jalan.

**Bagian Kedelapan**  
**Rencana Penataan Aspek Arsitektural Kota**

**Paragraf 1**  
**Panduan Rancang Kota**

**Pasal 48**

- (1) Panduan rancang kota dibuat dengan menggunakan pendekatan Citra Kota (Image of The City) dan Panorama Kota (Townscape) yang terbentuk oleh elemen-elemen pembentuk kota yang telah ada maupun yang belum ada.
- (2) Konsep dasar bagi perancangan kota dibagi menjadi beberapa bagian yaitu :
  - a. koridor Perdagangan dan Jasa;
  - b. permukiman;
  - c. Ruang Terbuka Hijau.

**Paragraf 2**  
**Rencana Aspek Arsitektural Bangunan**

**Pasal 49**

Bagian-bagian bangunan yang menjadi fokus utama dan rencana penataan aspek arsitektural kota di Kecamatan Pinang meliputi :

- a. gaya bangunan yang bervariasi dalam skala perkotaan akan memberikan suasana semarak dalam atmosfer ruang perkotaan sehingga tidak menimbulkan suasana monoton;
- b. posisi bangunan sebaiknya diletakkan secara baik dan benar sesuai peraturan setempat yang berlaku, seperti GSB, KDB, maupun KLB;
- c. tampak muka (Fasade) bangunan penataannya ditekankan pada masalah ruang koridor yang berhubungan erat dengan pola sirkulasi sebagai salah satu elemen pembentuk citra kota (Image of The City).

### **Paragraf 3**

#### **Rencana Lansekap Kota**

##### **Pasal 50**

Jenis-jenis elemen pembentuk lansekap kota di Kecamatan Pinang ditata dan ditingkatkan kualitasnya terdiri dari:

- a. RTH yang terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu RTH perkotaan (taman lingkungan, jalur hijau kota, dan pemakaman), RTH di bawah jalur tegangan tinggi dan daerah sempadan sungai;
- b. Median Jalan dan Koridor Jalan dibangun pada koridor-koridor perdagangan dan jasa mengingat kondisi jalur yang lebar dengan volume kendaraan yang tinggi;
- c. pedestrian dan kelengkapan jalan (street furniture) dikembangkan melalui :
  1. pembangunan pedestrian terutama ditempatkan pada jalur-jalur jalan di kawasan perdagangan dan jasa;
  2. elemen kelengkapan jalan bisa diletakkan diantara pedestrian dan jalan raya bila masih terdapat ruang sisa diantara keduanya, tanpa mengganggu fungsi utama pedestrian;
  3. pemakaian bentuk/pola ciri khas Kota Tangerang bisa digunakan sebagai unsur dekoratif pada elemen kelengkapan jalan.
- d. peletakkan dan pemasangan Papan Reklame (Billboard) diatur meliputi batasan ukuran/dimensi dan posisi terhadap bangunan dan ruang yang ada disekitarnya;
- e. pagar pembatas, dimensi, posisi dan warna dapat diarahkan sebagai unsur estetika lingkungan kota, terutama untuk pagar-pagar yang berhubungan langsung dengan jalur utama kota maupun pagar yang berbatasan dengan jalur dibawah tegangan tinggi.

### **Bagian Kesembilan**

#### **Rencana Penataan Kawasan Khusus**

##### **Paragraf I**

#### **Kawasan Komersial Perdagangan dan Jasa**

##### **Pasal 51**

Rencana penataan dan revitalisasi di kawasan prioritas seperti kawasan perdagangan dan jasa komersial meliputi beberapa kegiatan, seperti :

- a. penataan bangunan komersial sepanjang koridor Jl. KH Hasyim Ashari dan Jl. Serpong Raya – Jl. MH Thamrin sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 Peraturan Daerah ini;
- b. penataan tata letak dan dimensi papan reklame (billboard) dilakukan dengan cara :
  1. meletakkan papan reklame tidak melebihi ketinggian bangunan yang ada dibelakangnya, jika ukuran papan reklame tersebut lebih kecil dari tampak muka (fasade) bangunan sehingga tetap akan terlihat dari arah koridor;
  2. apabila papan reklame tersebut memiliki dimensi yang besar akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota secara tersendiri.
- c. perbaikan jalur pedestrian dilakukan melalui perkerasan dengan bahan yang tidak licin, bersifat menerus, memiliki lebar yang cukup bagi dua orang yang saling berpapasan, dan memiliki permukaan yang merata disetiap bagian;
- d. pemasangan elemen kelengkapan jalan (street furniture) yang khas dan unik untuk menciptakan citra kota (image of the city) yang berbeda dengan wilayah lain;
- e. penataan jalur hijau koridor ditujukan sebagai 'paru-paru kota' dan dimanfaatkan juga sebagai elemen penghubung bagian kota, sehingga keberadaan pohon-pohon disepanjang jalur jalan raya akan meningkatkan kesan alami, dengan ukuran pohon di sepanjang jalur hijau ini berukuran sedang;
- f. penataan tata letak para pedagang kaki lima (PKL) dilakukan tidak hanya dengan pendekatan fisik tetapi juga pendekatan ekonomi, sosial dan budaya.

## **Paragraf 2**

### **Kawasan Pusat Pemerintahan Kecamatan**

#### **Pasal 52**

Rencana penataan ulang di kawasan prioritas kawasan pusat pemerintahan Kecamatan Pinang meliputi beberapa kegiatan, seperti :

- a. penataan dan revitalisasi kawasan pusat pemerintahan kecamatan dengan cara pengoptimalan penggunaan lahan, karena selain untuk kantor camat kawasan ini juga dilengkapi dengan sarana penunjang lainnya;
- b. meningkatkan aksesibilitas menuju kawasan pusat pemerintahan Kecamatan, karena sebagai pusat pelayanan masyarakat diperlukan aksesibilitas yang mudah dicapai dari segala arah;
- c. penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman, lapangan olah raga dan tempat bermain sebagai fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan menambahkan perlengkapan street furniture seperti tempat duduk, tong sampah, lampu hias dan telepon umum.

## **BAB VI**

### **PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN PEMBANGUNAN**

#### **Bagian Pertama Pengendalian Pembangunan**

##### **Pasal 53**

- (1) Pedoman pengendalian pembangunan didasarkan atas arahan-arahan sebagaimana dimaksud pada rencana struktur tata ruang dan pemanfaatan ruang.
- (2) Pengendalian pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di kawasan hijau, kawasan permukiman, kawasan perdagangan dan jasa, sistem pusat kegiatan, sistem prasarana wilayah, kawasan prioritas dan intensitas ruang dilaksanakan melalui kegiatan pengawasan, penertiban dan perizinan terhadap pemanfaatan ruang, termasuk terhadap pemanfaatan air permukaan, air bawah tanah, udara serta pemanfaatan ruang bawah tanah.

#### **Bagian Kedua Pengawasan Pembangunan**

##### **Pasal 54**

- (1) Kegiatan pengawasan pembangunan terdiri atas Pemantauan, Pelaporan dan Evaluasi.
- (2) Pemantauan, Pelaporan dan Evaluasi dilaksanakan Perangkat Daerah.

#### **Bagian Ketiga Penertiban Pemanfaatan Ruang**

##### **Pasal 55**

Kegiatan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dilakukan dengan cara pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Bagian Keempat Pendayagunaan Mekanisme Perizinan**

##### **Pasal 56**

Setiap pemanfaatan ruang harus mendapat izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB VII**

### **KETENTUAN PENYIDIKAN**

##### **Pasal 57**

Penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh Penyidik Umum dan atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 58**

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 Peraturan Daerah ini, mempunyai wewenang dan kewajiban melaksanakan penyidikan sebagai berikut :
- a. menerima laporan atau pengaduan dan seseorang terhadap adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda atau surat bukti;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil seseorang untuk didengar atau diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. menghentikan penyidikan setelah mendapatkan petunjuk dari Penyidik Umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindakan pidana dan selanjutnya melalui Penyidik Umum memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya, kepada Penuntut Umum sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.

## **BAB VIII**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 58**

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dan Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah pelanggaran.

## **BAB IX**

### **KETENTUAN LAIN-LAIN**

#### **Pasal 59**

RDTR Kecamatan Pinang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian berskala 1 : 5.000.

### **Pasal 60**

RDTR Kecamatan Pinang digunakan sebagai pedoman bagi :

- a. penyusunan rencana tata ruang yang lebih rinci, yaitu RTRK dan RTBL;
- b. penyusunan ketentuan pemintakatan/peruntukan kawasan khusus (zoning);
- c. perumusan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang di Wilayah Kecamatan Pinang;
- d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan wilayah serta keserasian antar sektor;
- e. pengarahan lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat.

### **Pasal 61**

- (1) Jangka waktu berlakunya RDTR Kecamatan Pinang sampai dengan tahun 2015.
- (2) Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan RDTR Kecamatan Pinang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan dalam waktu 5 (lima) tahun sekali.

## **BAB X**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 62**

Pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua RDTR penataan ruang di Kecamatan tidak bertentangan dengan dan ketentuan yang berkaitan dengan RDTR Pinang tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

## **BAB XI**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 63**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur kemudian oleh Walikota.

#### **Pasal 64**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Tangerang.

Ditetapkan di T a n g e r a n g.  
Pada tanggal 31 Januari 2007

**WALIKOTA TANGERANG,**

**Cap/Ttd**

**H. WAHIDIN HALIM**

Diundangkan di T a n g e r a n g  
Pada Tanggal 31 Januari 2007

**SEKRETARIS DAERAH KOTA TANGERANG,**

**CAP/TTD**

**H. M. HARRY MULYA ZEIN**

**LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG TAHUN 2007 NOMOR 1 SERI E**