



BUPATI BANYUWANGI  
PROVINSI JAWA TIMUR  
SALINAN  
PERATURAN BUPATI BANYUWANGI  
NOMOR 55 TAHUN 2020  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANYUWANGI NOMOR 32 TAHUN 2020  
TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN DAN PENGESAHAN  
RENCANA TAPAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANYUWANGI,

Menimbang : bahwa dalam rangka optimalisasi pengendalian, penataan dan pengembangan pemanfaatan ruang secara tertib, terarah dan terpadu, perlu mengubah Peraturan Bupati Banyuwangi Nomor 32 Tahun 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan dan Pengesahan Rencana Tapak dengan menetapkannya dalam peraturan bupati.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);  
3. 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);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6725);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
10. 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 dua kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6405);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 5103)
13. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
17. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/Prt/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2017 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/Prt/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan:

22. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembar Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012 Nomor 6 Seri C);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 2 Tahun 2013 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2013 Nomor 10), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2018 (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2018 Nomor 8);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2013 Nomor 14);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2014 Nomor 12);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Banyuwangi (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2016 Nomor 13), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 10 Tahun 2019 (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2019 Nomor 10);
27. Peraturan Bupati Banyuwangi Nomor 59 tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Berita Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2018 Nomor 59);
28. Peraturan Bupati Banyuwangi Nomor 19 Tahun 2015 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Tata Cara Pengajuan Permohonan Izin Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Banyuwangi (Berita Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2015 Nomor 19), sebagaimana telah diubah dua kali, terakhir dengan Peraturan Bupati Banyuwangi Nomor 66 Tahun 2019 (Berita Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2019 Nomor 66);
29. Peraturan Bupati Banyuwangi Nomor 32 Tahun 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan dan Pengesahan Rencana Tapak (Berita Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2020 Nomor 32).

## MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANYUWANGI NOMOR 32 TAHUN 2020 TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN DAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Banyuwangi Nomor 32 Tahun 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan dan Pengesahan Rencana Tapak (Berita Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2020 Nomor 32), diubah sebagai berikut:

1. Setelah huruf g ayat (4) Pasal 3, ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf h sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 3

- (1) Rencana Tapak (*Site Plan*) harus memenuhi ketentuan teknis meliputi :
  - a. lokasi proyek perumahan harus sesuai dengan rencana tata ruang.
  - b. lokasi proyek perumahan harus mempunyai akses dengan jaringan jalan utama kota/jalan umum yaitu suatu jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung.
  - c. tersedianya tanah yang cukup bagi pembangunan rumah, yang memenuhi kebutuhan penampilan dan ruang (luar-dalam), kebutuhan kesehatan dan kenyamanan kebutuhan keamanan dan keselamatan.
  - d. Ketentuan luas lahan efektif dan non efektif, meliputi :
    1. luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas lahan efektif paling besar 70%, prasarana dan utilitas paling besar 25%, serta luas sarana paling kecil 5%.
    2. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 60%, luas prasarana dan utilitas paling besar 30%, serta luas sarana paling kecil 10%.
    3. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 55%, luas prasarana dan utilitas paling besar 30%, serta luas sarana paling kecil 15%.
  - e. Ketentuan komposisi luas lahan efektif dan non efektif khususnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dikecualikan dalam hal terhadap suatu wilayah diatur tersendiri dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) / Peraturan Zonasi.

- f. Prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
1. Prasarana, antara lain:
    - a) Jaringan jalan;
    - b) Jaringan drainase;
    - c) Jaringan saluran pembuangan air limbah; dan
    - d) Tempat pembuangan sampah.
  2. Sarana, antara lain
    - a) Sarana perniagaan/perbelanjaan;
    - b) Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
    - c) Sarana pendidikan;
    - d) Sarana kesehatan;
    - e) Sarana peribadatan;
    - f) Sarana rekreasi dan olah raga;
    - g) Sarana pemakaman;
    - h) Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
    - i) Sarana parkir.
  3. Utilitas, antara lain:
    - a) Jaringan air bersih;
    - b) Jaringan listrik;
    - c) Jaringan telepon;
    - d) Jaringan gas;
    - e) Jaringan transportasi;
    - f) Jaringan pemadam kebakaran; dan
    - g) Sarana penerangan jalan umum.
- (2) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis lainnya, sebagai berikut :
- a. luas kavling minimal 72 (tujuh puluh dua) m<sup>2</sup> dengan luas bangunan minimal 36 (tiga puluh enam) m<sup>2</sup> pada lantai 1 (satu) dan bertingkat dengan luasan bangunan lantai 2 (dua) minimal 18 (delapan belas) m<sup>2</sup>;
  - b. luas kavling diatas 72 (tujuh puluh dua) m<sup>2</sup> dengan luas bangunan minimal 36 (tiga puluh enam) m<sup>2</sup>.
- (3) Prosentase pembangunan perumahan dengan luasan kavling minimal 72 (tujuh puluh dua) m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilaksanakan dalam 1 (satu) hamparan disesuaikan dengan perencanaan teknis tata ruang.

- (4) Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, harus memenuhi persyaratan teknis sebagai berikut:
- a. disediakan tempat pembuangan sampah di masing-masing unit rumah;
  - b. dipersiapkan sistem/mekanisme pembuangan sampah di lingkungan permukiman, misalnya dengan mempersiapkan TPS dan lain-lain;
  - c. disiapkan lampu penerangan jalan di dalam lingkungan perumahan dan rekening menjadi tanggungan penghuni permukiman;
  - d. ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada PLN;
  - e. taman-taman yang direncanakan sebagai fasilitas umum harus dilengkapi dengan tanaman peneduh;
  - f. kebutuhan fasilitas umum disesuaikan dengan jumlah penghuni dengan perhitungan jumlah penghuni;
  - g. fasilitas umum dan taman-taman yang direncanakan terletak di lokasi yang mudah di jangkau, dapat dimanfaatkan penghuni perumahan dan bukan merupakan ruang sisa;
  - h. disediakan jalan yang sudah terbangun.

2. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 4

- (1). Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf h meliputi :
- a. jalan masuk;
  - b. jalan utama;
  - c. jalan pembagi; dan
  - d. jalan pembantu.
- (2). Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah dilakukan perkerasan jalan berupa aspal atau paving.
- (3). Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi perumahan dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter.
- (4). Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam perumahan dengan lebar badan jalan paling sedikit 6,5 (enam koma lima) meter.

- (5). Jalan pembagi sebagaimana pada ayat (1) huruf c, adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar badan jalan paling sedikit 6 m (enam meter) sampai 7 m (tujuh meter).
- (6). Jalan pembantu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar badan jalan paling sedikit 4 m (empat meter) sampai 6 m (enam meter).
- (7). Jalan buntu yang diperbolehkan ialah jalan buntu dengan ketentuan panjang jalan maksimal 40 m (empat puluh meter) dan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*) dan sudah dilakukan perkerasan berupa jalan aspal atau jalan paving.
- (8). Setiap sudut persimpangan jalan harus dibuat lengkungan dengan jari-jari lingkaran tidak kurang dari 3 meter.

## Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banyuwangi  
Pada tanggal 21 Oktober 2020  
BUPATI BANYUWANGI,

Ttd.

H. ABDULLAH AZWAR ANAS

Diundangkan di Banyuwangi  
Pada tanggal 21 Oktober 2020  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BANYUWANGI

Ttd.

H. MUJIONO



KONSEP PERATURAN BUPATI  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANYUWANGI NOMOR 32 TAHUN 2020  
TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN DAN PENGESAHAN  
RENCANA TAPAK

Telah dilaksanakan permohonan fasilitasi ke Gubernur Jawa Timur pada tanggal  
10 September 2020