



BUPATI BANYUWANGI  
PROVINSI JAWA TIMUR  
SALINAN  
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 :
- a. bahwa dengan pesatnya pembangunan fisik kawasan di wilayah Kabupaten Banyuwangi, perlu adanya upaya mengendalikan, menata, dan mengembangkan pemanfaatan ruang secara tertib, terarah dan terpadu;
  - b. bahwa persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) merupakan salah satu instrument pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka memenuhi ketersediaan ruang terbuka, mewujudkan penataan dan mengendalikan pembangunan perumahan, mewujudkan lingkungan perumahan yang sehat dan tidak kumuh, serta pengurusan pemecahan sertifikat tanah;
  - c. bahwa agar pelaksanaan penerbitan persetujuan rencana tapak dapat diselenggarakan dengan baik, perlu adanya produk hukum daerah yang mengatur mengenai tata cara penerbitan persetujuan rencana tapak;
  - d. berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan dan Pengesahan Rencana Tapak.

- 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).

## MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN DAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK.

## BAB I

## KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Banyuwangi.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Banyuwangi.
3. Bupati adalah Bupati Banyuwangi.
4. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di Bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di Bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Banyuwangi.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
10. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
11. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
12. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah gambar/ peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan / kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau Penguasaannya.

13. Tim Teknis Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah Tim yang terdiri dari Pejabat pada Dinas untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian secara teknis terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*).
14. Tim Survei Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah Tim yang terdiri dari Pelaksana pada Dinas untuk melaksanakan peninjauan lapangan (survei) terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*).
15. Pemohon adalah orang perseorangan, kelompok orang dan atau badan hukum.
16. Jalan adalah prasarana transportasi darat meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
17. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi sungai tepi saluran, kaki tanggul, tepi danau/rawa/situ, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan kereta api, jaringan tenaga listrik, pipa minyak, pipa gas dan cerobong pembakaran gas yang merupakan batas antara bagian kaveling/pekarangan/lahan yang disebut daerah sempadan yang boleh dan yang tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
18. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
19. Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
20. Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan bangunan.
21. Kavling adalah sebidang tanah yang di atasnya tidak terdapat bangunan atau terdapat bangunan sebagai tempat tinggal/atau tempat kegiatan lainnya milik pribadi atau Badan termasuk parit, selokan, pagar, roil dan lain sebagainya.
22. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan / atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

23. Ruang milik jalan/ROW adalah Ruang Manfaat Jalan dan Sejalur tanah tertentu di luar Ruang Manfaat Jalan yang dibatasi oleh tanda batas Ruang Milik Jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Ruang Manfaat Jalan Pada masa yang akan datang.
24. Perkerasan Jalan adalah campuran antara agregat dan bahan ikat yang digunakan untuk melayani beban lalu lintas.
25. Drainase adalah lengkungan atau saluran air di permukaan atau di bawah tanah, baik yang terbentuk secara alami maupun dibuat manusia.

## BAB II

### KETENTUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN)

#### Pasal 2

- (1) Setiap badan hukum wajib mengajukan permohonan pengesahan rencana tapak (*Site Plan*) dalam hal :
  - a. pengembangan tanah kavling untuk perumahan dengan luas paling sedikit 1.000 m<sup>2</sup> dan / atau dengan pembagian bidang tanah lebih dari 5 kavling harus mendapatkan persetujuan / rekomendasi rencana tapak / *Site Plan* dari Dinas.;
  - b. perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) perumahan paling sedikit 1.000 m<sup>2</sup> dengan batas maksimal revisi *Site Plan* sebanyak 1 (satu) kali pada lahan yang sama;
  - c. pengembangan Perumahan dengan hunian berimbang atau Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Umum.
- (2) Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah mendapatkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan rekomendasi Teknis lainnya.

#### 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.

### BAB III

#### PERSYARATAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

##### Pasal 4

- (1). Jalan yang ada di lingkungan perumahan 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 5

- (1). Sumber air bersih untuk lokasi perumahan dapat berasal dari :
  - a. Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PUDAM);
  - b. Himpunan Penduduk Pemakai Air Minum (HIPPAM); dan
  - c. Sumur.
- (2). Untuk lokasi perumahan yang disekitarnya terdapat jaringan air bersih milik HIPPAM harus mendapat persetujuan dari pengurus HIPPAM.
- (3). Sumber air bersih yang berasal dari sumur terletak pada jarak paling sedikit 10 (sepuluh) meter dari sumur resapan dan harus menyediakan tandon air yang memiliki kapasitas sesuai kebutuhan warga permukiman.

#### Pasal 6

- (1). Drainase yang ada di lingkungan perumahan harus memenuhi syarat :
  - a. Desain Drainase disesuaikan dengan luasan tangkapan air dan elevasi tanah kawasan tersebut.
  - b. Desain dasar saluran terbuka  $\frac{1}{2}$  lingkaran dengan diameter minimum 30 cm

- c. desain saluran persegi dengan ukuran minimum 30/30 cm;
- d. bahan saluran terbuat dari beton, pasangan batu bata dan atau bahan lain;
- e. kemiringan saluran minimum 2 %;
- f. tidak boleh melebihi peil banjir di daerah tersebut;
- g. kedalaman saluran minimum 30 cm;
- h. apabila saluran dibuat tertutup, maka pada tiap perubahan arah harus dilengkapi dengan lubang kontrol dan pada bagian saluran yang lurus lubang kontrol harus ditempatkan pada masing-masing rumah dengan dimensi (0,40x 0,40x 0,40) M<sup>3</sup>;
- i. saluran tertutup dapat terbuat dari PVC, beton, tanah liat dan bahan-bahan lain;
- j. buangan air limbah rumah tangga (*assenering*) harus dibuatkan resapan air limbah dan tidak diperkenankan dibuang ke saluran drainase;
- k. jika dalam 1 (satu) unit rumah tidak memungkinkan untuk dibangun resapan air limbah sendiri maka wajib disiapkan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) komunal;
- 1. Disarankan untuk menyediakan sumur resapan air hujan di lingkungan perumahan;
- m. outlet drainase perumahan dimasukkan ke sungai atau saluran pembuang terdekat.

#### Pasal 7

Garis sempadan perumahan harus memperhatikan:

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) per persil 50% sampai dengan 70% dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) lebih kecil dari 1.0;
- b. garis sempadan bangunan terhadap jalan masuk ditentukan paling sedikit 3 (tiga) meter dari tepi badan jalan;
- c. garis sempadan bangunan terhadap jalan utama ditentukan paling sedikit 3 (tiga) meter dari tepi badan jalan;
- d. garis sempadan bangunan terhadap jalan pembantu ditentukan paling sedikit 2 (dua) meter dari tepi badan jalan;
- e. ketentuan sempadan Rel KA, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Kawasan Keamanan Operasi Penerbangan (KKOP), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan, ditentukan:
  - 1. paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter;

2. paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter; dan
  3. paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.
- g. Garis sempadan sungai besar tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, ditentukan paling sedikit berjarak 100 (seratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
  - h. Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
  - i. Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan, ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
  - j. Garis sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, ditentukan paling sedikit berjarak 5 (lima) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

#### BAB IV

#### TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

##### Pasal 8

- (1). Ketentuan umum penyajian gambar *Site Plan* meliputi:
  - a. tata letak beserta ketentuan teknis;
  - b. bentuk tapak harus sesuai dengan gambar pada buku sertifikat atau hasil pengukuran teknis;
  - c. skala gambar menyesuaikan antara 1:2000 sampai 1:200;
  - d. digambar pada kertas HVS ukuran A3, A2 atau A1 yang memuat keterangan tentang:
    1. nama objek *Site Plan* dan gambar situasi lokasi (disertai koordinat);
    2. peta orientasi lokasi, arah mata angin dan skala;
    3. detail potongan perkerasan jalan dan drainase skala gambar antara 1:200 sampai 1 :10;
    4. batas bingkai gambar mengikuti margins sebagai berikut : 2 cm inside dari garis sisi kiri luar dan 1 cm inside dari garis sisi atas, bawah dan kanan;
    5. gambar pembagian petak atau kavling dan kolom keterangan luas bangunan dan luas tanah.
    6. legenda atau keterangan gambar;
    7. nama dan tanda tangan pemohon / penanggung jawab ;

8. nama dan tanda tangan perencana/juru gambar;
  9. nama dan tanda tangan untuk pejabat yang menyetujui;
  10. nama dan tanda tangan untuk Pejabat yang berwenang mengesahkan yaitu Kepala Dinas.
- (2). Tata letak beserta ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memuat sekurang kurangnya:
- a. tata letak bangunan dengan prasarana dan sarana pendukungnya sesuai komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
  - b. ketentuan Garis Sempadan dan jarak bebas minimum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7;
  - c. tata letak Ruang Terbuka Hijau (RTH)/taman dan Fasilitas Umum;
  - d. rencana pembangunan jaringan jalan dengan lebar Ruang Milik Jalan (Rumija) atau *Right Of Way* (ROW) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat(1);
  - e. tata letak akses masuk keluar (*gate*) perumahan.
- (3) Format Site Plan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 9

- (1) Untuk mendapatkan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*), Pemohon mengajukan Surat Permohonan kepada Dinas melalui Mall Pelayanan Publik dengan melampirkan :
- a. Foto Copy KTP dan KK;
  - b. Surat kuasa asli bermaterai (jika dikuasakan);
  - c. Foto Copy *Advise Planing*;
  - d. Foto Copy Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT );
  - e. Foto Copy Sertifikat/Akta Jual Beli (apabila atas nama orang lain dilengkapi surat pernyataan);
  - f. Foto Copy akte pendirian perusahaan pemohon yang berbadan hukum;
  - g. Foto Copy Surat Pengendalian Banjir dan/atau lokasi yang berada pada kawasan rawan banjir;
  - h. Foto Copy Surat Pertimbangan Teknis alih fungsi lahan pertanian untuk perumahan apabila tanah yang diajukan merupakan tanah sawah;
  - i. Foto Copy Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) / rekomendasi atas dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) / Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup tentang izin lingkungan;

- j. Foto Copy Surat Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas;
  - k. Foto Copy rekomendasi makam;
  - l. Surat Pernyataan asli bermaterai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap atau sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap;
  - m. Rencana gambar *Site Plan* beserta *softcopy* AutoCAD(\*.dwg);
  - n. Surat keanggotaan dari asosiasi/organisasi.
- (2) Apabila penelitian administrasi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terpenuhi, Tim Teknis dan Tim Survei Dinas melaksanakan survei lokasi.
  - (3) Berdasarkan hasil survei lokasi sebagaimana dimaksud ayat (2), dibuatkan Berita Acara survei.
  - (4) Apabila Berita Acara ada revisi maka berkas akan dikembalikan untuk diperbaiki sesuai rekomendasi Berita Acara.
  - (5) Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan teknis dan peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diperlukan perbaikan terhadap gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) yang diajukan pemohon maka Tim Teknis Rencana Tapak (*Site Plan*) menyampaikan kepada pemohon untuk dilakukan perbaikan;
  - (6) Tim Teknis Rencana Tapak (*Site Plan*) membuat draft Keputusan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*);
  - (7) Tim Teknis Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Tim survei sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Dinas.
  - (8) Sertifikat yang diajukan harus sudah terpecah menjadi dua yaitu, sertifikat rencana tapak dan sertifikat rencana PSU.
  - (9) Masa berlaku *Site Plan* selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak disahkan.

#### Pasal 10

- (1) Apabila hasil survei lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) terpenuhi, diterbitkan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (2) Jangka waktu penyelesaian penerbitan pengesahan site Plan maksimal 5 (Lima) hari kerja terhitung setelah berkas kelengkapan dipenuhi.
- (3) Pengesahan Rencana tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan.

## BAB V

PENERBITAN PENGESAHAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

## Pasal 11

- (1) Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) meliputi:
- a. tanpa perluasan lahan;
  - b. penambahan luas lahan;
  - c. perubahan tipe/ bentuk tanpa perubahan luasan/ komposisi.
- (2) Tata cara Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b, dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 9.
- (3) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak tanpa perluasan lahan:
- Mengajukan permohonan berupa kajian kepada Kepala Dinas dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1);  
Gambar pengesahan rencana tapak yang lama yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang;  
Data Pendukung sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas.
- (4) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak untuk perluasan lahan adalah:
- Mengajukan permohonan berupa kajian kepada Kepala Dinas dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1);  
Izin baru Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) ;  
Gambar pengesahan rencana tapak yang lama yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang;  
Data Pendukung sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas;  
Perubahan Luasan Rencana Tapak (*site plan*) disatu hamparan dijadikan satu pada perubahan rencana tapak (*site plan*).
- (5) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak untuk perubahan tipe/bentuk tanpa perubahan luasan/komposisi:
- mengajukan permohonan/kajian kepada Kepala Dinas;  
Surat pengesahan dan gambar rencana tapak yang lama .
- (6) Pengesahan terhadap perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Dinas.
- (7) Penandatanganan Legalisir rencana tapak (*Site Plan*) dilakukan oleh Pejabat pada Dinas.
- (8) Pemohon yang meminta legalisir rencana tapak (*Site Plan*), wajib menunjukkan Gambar *Site Plan* yang asli.

BAB VI  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 12

- (1). Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan sebelum Peraturan Bupati ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku.
- (2). Rencana Tapak (*Site Plan*) yang sedang diproses pada saat Peraturan Bupati ini berlaku, maka prosesnya tetap dapat dilanjutkan dengan mengacu pada ketentuan yang terdapat dalam peraturan Bupati ini.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

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 14 Mei 2020

BUPATI BANYUWANGI

Ttd.

H. ABDULLAH AZWAR ANAS

Diundangkan di Banyuwangi

Pada tanggal 14 Mei 2020

SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN BANYUWANGI

Ttd.

H. MUJIONO

BERITA DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI TAHUN 2020 NOMOR 32