

peletakan dan penyebaran menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan zona-zona kawasan.

Pasal 11

Bagian zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) terdiri dalam 4 (empat) zona, diantaranya:

Zona I, merupakan daerah yang memiliki tingkat Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lebih dari 60% atau kategori sangat padat. Batasan ketinggian dan bentuk menara telekomunikasi adalah sebagai berikut:

- a. penempatan titik lokasi menara di permukaan tanah, paling tinggi 50 (lima puluh) meter dan luas tanah sesuai dengan ketentuan pengaturan KDB dalam Rencana Detail Tata Ruang; dan
- b. penempatan menara di atas bangunan gedung harus memenuhi persyaratan:
 1. sampai dengan 4 (empat) lantai ketinggian menara paling tinggi 25 (dua puluh lima) meter;
 2. berlantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan), ketinggian menara paling tinggi 20 (dua puluh) meter; dan
 3. berlantai 9 (sembilan) atau lebih, ketinggian menara paling tinggi 15 (lima belas) meter.

Zona II, merupakan daerah yang memiliki tingkat KDB antara 40% sampai dengan 60% atau kategori cukup padat. Batasan ketinggian dan bentuk menara telekomunikasi adalah sebagai berikut:

- a. Penempatan titik lokasi menara di permukaan tanah, paling tinggi 60 (enam puluh) meter dan luas tanah sesuai dengan ketentuan pengaturan KDB (koefisien dasar bangunan) dalam Rencana Detail Tata Ruang; dan
- b. Penempatan titik lokasi menara di atas bangunan gedung:
 1. sampai dengan 4 (empat) lantai ketinggian menara paling tinggi 30 (tiga puluh) meter;
 2. berlantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan), ketinggian menara paling tinggi 25 (dua puluh lima) meter; dan
 3. berlantai 9 (sembilan) atau lebih, ketinggian menara paling tinggi 20 (dua puluh) meter.

Zona III, merupakan daerah yang memiliki tingkat KDB kurang dari 40% atau kategori kurang padat. Batasan ketinggian dan bentuk menara telekomunikasi yang berada diluar permukiman penduduk/perumahan adalah paling tinggi 75 (tujuh puluh lima) meter dan luas lahan disesuaikan dengan ketentuan pengaturan KDB dalam Rencana Detail Tata Ruang.

Zona IV, merupakan zona khusus yang dalam pelaksanaan peletakan atau pembangunan menara memerlukan perhatian dan pengawasan khusus, terdiri dari 2 (dua) kawasan:

- a. Kawasan Terlarang (Steril) adalah kawasan yang tidak diperbolehkan untuk ditempatkan menara kecuali yang berhubungan dengan kepentingan pemerintah. Lokasi tersebut antara lain:
 1. kawasan sempadan SUTT / SUTET; dan
 2. kawasan lain yang tidak diperbolehkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Zona Bebas Menara);
- b. Kawasan Sub Zona Menara Bebas Visual, yaitu kawasan yang diperbolehkan untuk ditempatkan menara tetapi dengan persyaratan rekayasa teknis (kamufase) dan desain tertentu, mengacu pada ketentuan perundang-undangan kawasan yang bersangkutan. Lokasi tersebut antara lain:
 1. Kawasan Bandar Udara;

2. Kawasan Pelabuhan;
3. Kawasan Militer;
4. Kawasan Cagar Budaya;
5. Kawasan Ruang Terbuka Hijau;
6. Kawasan Peribadatan;
7. Kawasan Pariwisata;
8. Kawasan Hutan Lindung; dan
9. Kawasan lainnya yang telah diatur berdasarkan peraturan perundang yang berlaku.

Pembangunan Menara Bersama Telekomunikasi yang berada dikawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus mendapatkan rekomendasi dari Instansi terkait yang membidangi kegiatan tersebut.

Pasal 12

Pembangunan Menara Bersama Telekomunikasi yang berada kawasan sub zona menara bebas visual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) butir b angka 1, berupa kawasan bandar udara apabila lokasi menara berada dalam wilayah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP);

Pembangunan menara bersama telekomunikasi di dalam KKOP harus mendapatkan rekomendasi dari instansi yang berwenang.

Pasal 13

Dalam hal kebutuhan antena telekomunikasi baru pada kawasan tertentu merupakan keharusan yang tidak dapat dihindari, demi menjaga estetika dan mengurangi beban pada menara yang telah ada (daerah padat pelanggan), maka penyelenggara telekomunikasi harus menggunakan perangkat micro cell dan/atau perangkat lunak radio link yang disubstitusi atau diganti dengan menggunakan serat optik.

Pasal 14

Pemasangan perangkat micro cell tipe out door pada bangunan gedung dan sarana perkotaan seperti pada Penerangan Jalan Umum (PJU), Billboard, Jembatan Penyeberangan Orang (JPO) dan sebagainya harus memperoleh izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Penempatan perangkat micro cell dan serat optik sebagai pengganti radiolink pada sistem telekomunikasi wajib memperhatikan aspek estetika kota serta keserasian dengan lingkungan.

Pasal 15

Penggunaan serat optik baik yang ditanam maupun melalui saluran udara, apabila memanfaatkan lahan milik pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah daerah, dan atau swasta harus memperoleh izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Lahan yang dimanfaatkan untuk pemasangan serat optik sebagaimana ayat (1) tersebut diatas berupa bahu jalan maupun median jalan masuk dalam Ruang Milik Jalan (RUMIJA).

Pasal 16

Pendirian menara harus sesuai dengan ketentuan lokasi rencana zona menara (cell plan) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
SYARAT-SYARAT PENYELENGGARAAN MENARA

Bagian 1
Syarat Keselamatan Menara

Pasal 17

Untuk menjamin keselamatan menara serta keselamatan bangunan dan penduduk sekitarnya, maka menara wajib memenuhi syarat sebagai berikut:

Ketinggian maksimum menara, untuk lokasi pembangunan disesuaikan dengan standar zona KKOP yang berlaku untuk Bandar Udara;

Jarak minimum menara yang berdiri sendiri di atas tanah atau air terhadap bangunan terdekat di sekitarnya adalah:

1. sepanjang lebar kaki menara atau pondasi untuk ketinggian menara rangka (self supporting) di atas 60 (enam puluh) meter diukur darimuka tanah atau air;
2. sepanjang setengah dari lebar kaki atau pondasi menara rangka (self supporting) untuk ketinggian menara kurang dari 60 (enam puluh) meter diukur dari muka tanah atau air; dan
3. sepanjang 5 (lima) meter untuk menara tunggal (mono pole) untuk ketinggian di atas 50 (lima puluh) meter diukur dari muka tanah atau air;

Konstruksi dan material menara harus memenuhi standar dan peraturan yang berlaku dengan mempertimbangkan:

1. gambar rencana teknis bangunan menara (situasi, denah, tampak, potongan detail, perhitungan struktur);
2. spesifikasi teknis pondasi menara (penyidikan tanah, jenis pondasi, jumlah titik pondasi, geoteknik tanah);
3. spesifikasi teknik struktur atas menara (beban tetap, beban sementara, beban khusus, beban maksimum yang diizinkan, sistem konstruksi, ketinggian menara, proteksi terhadap petir); dan
4. pengaruh gempa pada zona gempa;

Menara wajib dilengkapi dengan sarana pendukung minimal, yang meliputi:

1. pentanahan (grounding);
2. penangkal petir;
3. catu daya;
4. lampu halangan penerbangan (Aviation Obstruction Light);
5. marka halangan penerbangan (Aviation Obstruction Marking); dan
6. pagar pengaman.

Menara wajib dilengkapi dengan identitas hukum yang jelas yaitu:

1. Nama Pemilik Menara Telekomunikasi;
2. Alamat/Lokasi Menara Telekomunikasi;
3. Tinggi Menara Telekomunikasi;
4. Tahun Pembuatan/Pemasangan Menara Telekomunikasi;
5. Kontraktor Menara Telekomunikasi;
6. Beban Maksimum Menara Telekomunikasi;
7. Koordinat Geografis;
8. No. IMB, Tanggal IMB;

1. No. HO, Tanggal HO;
2. luas Area Site;
3. Daya Listrik terpasang;
4. Nomor telepon yang harus dihubungi dalam keadaan darurat;
5. Data BTS/Telco Operator yang terpasang di menara.

rencana pembangunan menara yang berdiri sendiri harus didahului dengan penyelidikan tanah yang memenuhi standar minimum;

menara yang berdiri pada permukaan tanah (green field) harus memenuhi kriteria pondasi yaitu semua unsur dan struktur pondasi direncanakan berdasarkan teori kekuatan batas yang berlaku dan memenuhi perencanaan kapasitas (capacity design); dan

konstruksi bangunan menara yang berdiri diatas bangunan harus memenuhi syarat-syarat kemampuan beban dari menara dan beban-beban lainnya.

Pasal 18

penyedia menara wajib mengasuransikan menaranya dan menjamin seluruh risiko/kerugian yang ditimbulkan akibat dari adanya bangunan menara.

jaminan fungsi bangunan menara yang berdiri diatas tanah berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, kecuali apabila terjadi kondisi darurat.

jaminan fungsi bangunan menara yang menjadi satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung.

penyedia menara melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi menara secara berkala paling sedikit 1 (satu) tahun sekali dan melaporkan hasilnya kepada Bupati.

Bagian 2

Syarat Keamanan Menara

Pasal 19

Menara yang berdiri di atas tanah atau air beserta bangunan penunjangnya harus dilindungi dengan pagar.

ketentuan mengenai pagar atau bangunan-bangunan perlindungan lainnya mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 20

sebelum pendirian menara, penyedia menara wajib melakukan sosialisasi pendirian menara pada warga sekitar menara;

Bagian 3

Syarat Kemanfaatan Menara

Pasal 21

penyedia menara harus memberikan ruang kepada Pemerintah Kabupaten Bantul untuk menempatkan sarana IT pada tower bersama guna keperluan penyelenggaraan pemerintahan.

Pasal 22

untuk menjamin kemanfaatan menara, maka:

penyedia menara harus menyelesaikan pelaksanaan pembangunan menara yang dimohon secara keseluruhan pada waktu yang telah ditentukan;

tinggi menara harus disesuaikan dengan rencana penyelenggara telekomunikasi untuk meningkatkan cakupan layanan (coverage), kapasitas maupun kualitas, tetap memperhatikan keserasian dengan lingkungan sekitar;

Jarak minimum antar menara BTS adalah 125% dari menara yang tertinggi;

Pada kondisi eksisting terdapat dua menara berjarak lebih kecil dari ketentuan pada butir c, maka pemerintah kabupaten berhak mengadakan penyelidikan untuk menentukan menara yang mana yang dipertahankan dengan memperhatikan:

1. aspek teknis terkait syarat keselamatan sesuai pasal 18; dan

2. aspek peruntukan ruang dalam Rencana Detil Tata Ruang;

Penyelenggaraan menara baru selain harus memperhatikan jarak minimum sesuai dengan ketentuan pada butir c, juga harus mempertimbangkan aspek teknis dari teknologi telekomunikasi yang digunakan oleh masing-masing penyelenggara telekomunikasi; dan

Pasal 23

Menara-menara telekomunikasi yang pada saat ditetapkan Peraturan Bupati ini telah berdiri dan telah memiliki IMB serta memenuhi syarat penyelenggaraan menara tetap digunakan dan wajib menjadi menara bersama.

Permohonan pembangunan menara baru di zona cell plan akan ditolak oleh Pemerintah Daerah sampai seluruh menara-menara eksisting dipergunakan untuk menara bersama.

Penyedia menara yang membangun menara telekomunikasi dapat memanfaatkan barang atau aset daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

Pembangunan menara baru hanya diperbolehkan pada:

1. zona cell plan menara baru yang belum ada menara eksisting pada zona tersebut; dan atau;

2. pada zona cell plan menara eksisting ketika menara-menara eksisting sudah dipergunakan secara bersama-sama oleh 3 (tiga) penyelenggara telekomunikasi.

Bagian 4

Syarat Keserasian/Keindahan Menara

Pasal 25

Untuk menjamin keserasian menara dengan bangunan dan lingkungan disekitarnya maka desain menara harus memperhatikan estetika tampilan dan arsitektur yang serasi dengan lingkungan.

BAB V

MENARA BERSAMA

Pasal 26

Ketentuan penggunaan menara bersama hanya berlaku untuk menara yang berfungsi sebagai BTS.

Penyelenggara Telekomunikasi atau Penyedia Menara yang memiliki menara yang digunakan untuk BTS atau Pengelola Menara yang mengelola menara BTS, harus memberikan kesempatan yang sama tanpa diskriminasi kepada penyelenggara telekomunikasi lain untuk menggunakan menara miliknya secara bersama sebagai menara BTS sesuai kemampuan teknismenara.

Penyelenggara telekomunikasi dapat memanfaatkan menara yang telah berdiri dan memiliki IMB seperti menara televisi, radio siaran dan lainnya untuk penempatan antena untuk fungsi sebagai BTS dengan tetap memperhatikan kemampuan teknis dari menara tersebut.

Penempatan antena untuk fungsi sebagai BTS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki izin dari Bupati.

Pasal 27

Menara telekomunikasi yang telah ada (existing) apabila secara teknis memungkinkan dan telah sesuai dengan pola persebaran, harus digunakan secara bersama-sama oleh lebih dari dua operator dengan terlebih dahulu melakukan kajian struktur oleh Tim Teknis Konstruksi Bangunan.

Tim Teknis Konstruksi Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati.

Pasal 28

Penyelenggara telekomunikasi wajib menyampaikan rencana penempatan antena/menara (cell planning) untuk BTS kepada Pemerintah Kabupaten untuk disesuaikan dengan Rencana Detil Tata Ruang Kawasan yang dimaksud, Arahana Rencana Tata Ruang wilayah dan pola persebaran menara telekomunikasi Pemerintah Kabupaten Banyuwangi.

Pembangunan menara baru dengan fungsi sebagai BTS, harus menyiapkan konstruksi menara yang dapat digunakan bersama minimal oleh 3 (tiga) penyelenggara telekomunikasi kecuali pada menara tersebut akan digunakan untuk penempatan beberapa antena untuk sistem yang berada oleh penyelenggara telekomunikasi yang sama.

Pasal 29

Penyedia Menara Bersama Telekomunikasi yang memanfaatkan asset daerah untuk penempatan titik lokasi menara bersama, dilakukan oleh Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Dalam melakukan usaha pembangunan dan pengelolaan menara bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Usaha Milik Daerah dapat bekerjasama dengan pihak ketiga dengan prinsip saling menguntungkan.

Penyediaan menara bersama yang titik lokasinya bukan merupakan aset daerah dapat dilakukan oleh Penyedia Menara atau Penyelenggara Telekomunikasi swasta.

BUMD yang ditetapkan oleh Bupati sebagai penyedia menara bersama, harus membuat kajian kebutuhan menara sesuai permintaan dari operator telekomunikasi yang meliputi kajian teknis kebutuhan cakupan (coverage), titik - titik lokasi (koordinat) dengan berpedoman kepada pola persebaran menara rancangan bangunan menara, alternative penempatan antena dan kajian terhadap pengusahaannya (business plan) dengan melibatkan pemangku kepentingan (stakeholder).

Pasal 30

Penempatan lokasi menara bersama dibagi dalam wilayah dengan memperhatikan potensi ketersediaan lahan yang tersedia, perkembangan teknologi, permintaan jasa-jasa telekomunikasi baru dan kepadatan pemakaian jasa telekomunikasi dengan mempertimbangkan kaidah penataan ruang, tata bangunan, estetika dan keamanan lingkungan serta kebutuhan telekomunikasi pada umumnya termasuk kebutuhan luasan area menara.

Menara bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan maksimal radius cakupan sinyal radio seluler maksimum 100 meter dari titik tentative zona cell plan.

Menara Bersama pada zona menara baru minimal dipergunakan untuk melayani penyelenggara telekomunikasi, dan pembangunan menara berikutnya harus memperhatikan tingkat penggunaan menara eksisting.

Penempatan menara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tertuang dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.

Pasal 31

Menara dan/atau Pengelola Menara harus memperhatikan ketentuan yang berkaitan dengan larangan praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat.

Menara dan atau Pengelola Menara harus menginformasikan ketersediaan kapasitas menaranya kepada calon pengguna menara secara terbuka.

Menara dan atau Pengelola Menara wajib menggunakan system antrian yang mendahulukan calon pengguna menara yang lebih dahulu menyampaikan permintaan penggunaan menara dengan tetap memperhatikan keamanan dan kemampuan secara teknis.

Pasal 32

Penggunaan bersama menara oleh penyelenggara telekomunikasi dilarang menimbulkan interferensi yang merugikan.

Jika terjadi interferensi yang merugikan, penyelenggara telekomunikasi yang menggunakan menara secara bersama wajib koordinasi.

Jika hal koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jika tidak menghasilkan kesepakatan dapat dilakukan mediasi oleh Direktur Jenderal Pos dan Telekomunikasi.

Pasal 33

Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi dituangkan dalam perjanjian tertulis yang harus mendapat ijin dari Pemerintah Kabupaten serta dicatatkan ke Kementerian Komunikasi dan Informatika.

BAB VI

KETENTUAN PERIZINAN PEMBANGUNAN MENARA TELEKOMUNIKASI

Bagian 1

Jenis Izin

Pasal 34

Setiap pembangunan menara telekomunikasi micro cell tipe out door di Kabupaten Banyuwangi wajib memiliki ijin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- ijin Penggunaan Pemanfaatan Tanah;
- ijin Mendirikan Bangunan; dan
- ijin Gangguan.