



**BUPATI SIDOARJO**  
**PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI SIDOARJO  
NOMOR 21 TAHUN 2018

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 45 TAHUN 2009  
TENTANG TANAH KAVLING EFEKTIF DAN PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN  
DI KAWASAN PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Dan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi, Pembangunan menara telekomunikasi dalam kawasan perumahan (kavling efektif) dapat diizinkan;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Tanah Kavling Efektif Dan Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Perumahan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) 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);
  2. 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);
  3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);

4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2009 Nomor 4 Seri E) ;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Dan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2017 Nomor 1 Seri B);
12. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Tanah Kavling Efektif Dan Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Perumahan (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 45 Tahun 2009).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 45 TAHUN 2009 TENTANG TANAH KAVLING EFEKTIF DAN PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DI KAWASAN PERUMAHAN.

Pasal I

Ketentuan dalam Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Tanah Kavling Efektif dan Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Perumahan pada lampiran romawi IV Jasa Komersial angka 9 diubah dan diantara angka 9 dan 10 disisipkan satu angka yakni angka 9a, sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam lampiran, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

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 Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo  
pada tanggal 21 Maret 2018

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo  
pada tanggal 21 Maret 2018

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

ACHMAD ZAINI

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2018 NOMOR 21

## LAMPIRAN PEATURAN BUPATI SIDOARJO

NOMOR : 21 TAHUN 2018

TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 45 TAHUN 2009 TENTANG TANAH KAVLING EFEKTIF DAN PERUBAHAN FUNGSI BANGUN DI KAWASAN PERUMAHAN

Matriks Pengaturan Perubahan Fungsi Bangunan  
di Kawasan Perumahan

P : Hunian

FS : Fasilitas Sosial

RTH : Ruang Terbuka Hijau

PJ : Perdagangan dan Jasa

PAKET PENGGUNAAN/KATEGORI PENGGUNAAN		KAWASAN PERMUKIMAN				
		P	FS	RTH	PJ	INDIKATOR PERSYARATAN
IV	JASA KOMERSIAL					
1	Trade centre	-	-	-	-	
2	Lembaga keuangan (bank, asuransi, leasing, bursa saham, sekuritas, money changer)	-	-	-	I	
3	Jasa pelayanan penginapan (hotel, losmen, penginapan, cottage, homestay)	-	-	-	B	- Tersedia fasilitas pendukung
4	Jasa hiburan dan pertunjukan (bioskop, drive-in, ludruk, wayang orang, ketoprak, sandiwara)	-	-	-	B	- Tersedia fasilitas pendukung
5	Jasa reparasi dan perawatan (arloji, elektronik, sepeda)	-	-	-	I	
6	Jasa pengiriman/ekspedisi	-	-	-	I	- Hanya untuk kantor jasa pengiriman
7	Jasa usaha makanan dan minuman (catering)	B	-	-	I	- Proporsi terhadap total luas penggunaan utama - Pengendalian pencemaran lingkungan (limbah padat dan cair) - Klasifikasi yang dibolehkan yang bersifat kegiatan catering yang temporer/tidak permanen (produksi usaha tidak tiap hari/bukan kegiatan proses produksi)
8	Jasa pemakaman dan penitipan jenazah	-	-	-	-	
9	Studio radio dan televisi	-	B	-	B	- Batasan minimal luas lahan - Tersedia tempat parkir - Persetujuan komunitas setempat
9a	tower/ menara telekomunikasi	B	B	-	B	- Batasan minimal luas lahan - Persetujuan komunitas setempat

10	Studio musik	B	-	-	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diperbolehkan bila kondisi parkir mencukupi tidak mengganggu fungsi hunian</li> <li>- Tidak menimbulkan bising suara musik/hiruk pikuk pengunjung</li> </ul>
11	Jasa personal (salon kecantikan, pangkas rambut, laundry, rias pengantin, penjahit, studio foto, wartel, persewaan video, persewaan majalah, foto copy dan sejenisnya)	B	-	-	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proporsi terhadap luas penggunaan utama</li> <li>- Rasio tempat parkir terhadap luas penggunaan tempat usaha</li> <li>- Tersedia fasilitas pendukung serta sesuai dengan tata bangunan dan tata lingkungan yang berlaku</li> </ul>
12	Jasa pelayanan bisnis (pengurusan surat-surat dan dokumen, biro perjalanan dan sejenisnya)	B	-	-	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proporsi terhadap luas penggunaan utama</li> <li>- Rasio tempat parkir terhadap luas penggunaan tempat usaha</li> </ul>
13	Perkantoran bisnis dan proporsional (notaris, pengacara, akuntan, konsultan, PJTKI, jasa konstruksi, advertising, kontraktor, kantor lembaga profesi dan sejenisnya)	-	-	-	I	- Dengan persyaratan hanya dipergunakan untuk kegiatan administrasi perkantoran
14	Taman Hiburan dan Teater Terbuka	-	B	B	I	Sesuai dengan ketentuan tata bangunan dan tata lingkungan yang berlaku
15	Pameran di ruang terbuka (produk unggulan, bunga dll)	-	B	B	I	
16	Penitipan Hewan Peliharaan	-	-	-	-	
17	Arena permainan dan uji ketangkasan (play station, game zone dan sejenisnya)	-	-	-	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luas lahan memenuhi</li> <li>- Tersedia tempat parkir</li> </ul>
18	Karaoke, Cafe	-	-	-	B	- Tersedia fasilitas pendukung
19	Fasilitas rekreasi privat dan kebugaran (club house, fitness centre)	-	-	-	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tersedia fasilitas pendukung</li> <li>- Tersedia lahan parkir</li> <li>- Tempat kebugaran harus tertutup</li> <li>- Harus tertuang dalam site plan</li> </ul>
	Studia ketrampilan (non fasilitas pendidikan)	-	-	-	B	
20	Fasilitas Daur Ulang					
	Pengumpul kecil	B	-	-	-	Sesuai dengan standar teknis yang berlaku pada tata bangunan dan tata lingkungan
	Pengumpul besar	-	-	-	-	
	Pengkomposan dari bahan-bahan hijau dan bahan organik	-	-	B	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harus ada alat komposter skala rumah tangga atau perumahan</li> <li>- Harus tertuang dalam site plan</li> </ul>
	Tempat pengumpulan puing-puing bangunan kecil	-	-	-	-	

	Tempat pengumpulan puing-puing bangunan besar	-	-	-	-	
	Pengolahan buangan komersial dan pabrik besar	-	-	-	-	
	Pengolahan buangan komersial dan pabrik kecil	-	-	-	-	
21	Klinik hewan piaraan	B	-	-	I	- Harus ada izin dari Dinas yang membidangi peternakan, tidak untuk rawat inap (call home dan konsultasi kesehatan hewan)
22	Tempat persewaan kendaraan	-	-	-	B	- Batasan minimum luas lahan - Tersedia tempat parkir
23	Bengkel mobil dan sepeda motor SPBU	- -	- -	- -	- B	- Pengendalian pencemaran dan kebisingan - Batasan minimum luas lahan - Persetujuan komunitas setempat - Keamanan terhadap kebakaran dan bahaya ledakan - Sirkulasi kendaraan dalam tapak tidak mengganggu lalu lintas sekitar - Harus tertuang dalam site plan

## KETERANGAN :

- I : Penggunaan atau kategori penggunaan diizinkan sesuai dengan haknya, yang berarti bahwa tidak akan ada pembatasan atau peninjauan atau tindakan lain dari Pemerintah Kabupaten sebagai persyaratan memperoleh izin penggunaan selain memproses IMB.
- B : Penggunaan memerlukan Izin Penggunaan Bersyarat. Izin Penggunaan bersyarat diperlukan untuk penggunaan yang memiliki potensi dampak penting terhadap lingkungan sekitarnya atau yang lebih luas. Oleh karena itu permohonan perlu dilengkapi ANDAL, UKL/UPL serta pertimbangan teknis terhadap jumlah / proporsi keberadaan jenis kegiatan yang sama
- : Penggunaan atau kategori penggunaan tidak diizinkan.