



BUPATI TULUNGAGUNG  
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI TULUNGAGUNG

NOMOR 23 TAHUN 2019

TENTANG

PEDOMAN TEKNIS PERUNTUKAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TULUNGAGUNG,

- Menimbang : bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 15 Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 22 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dan dalam rangka meningkatkan pelayanan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat serta dalam rangka tertib pemanfaatan ruang, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Teknis Peruntukan Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4247);
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4725);
3. 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);
4. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
6. Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 06/PRT/M/2017;
9. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 22 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung ;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tulungagung;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 8 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Bandung, Pakel, dan Campurdarat;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 9 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Karangrejo dan Ngantru;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Tulungagung;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Rakyat, Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN TEKNIS PERUNTUKAN BANGUNAN GEDUNG.



BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tulungagung.
2. Bupati adalah Bupati Tulungagung.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Tulungagung.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
6. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
7. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
8. Penggunaan lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/ atau persil.
9. Peruntukan lahan adalah ketetapan guna fungsi ruang dalam lahan/lingkungan tertentu yang ditetapkan dalam rencana umum dan Rencana detail .
10. Zona perumahan adalah peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang perumahan.
11. Zona perdagangan dan jasa adalah bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta dapat memiliki fasilitas umum/sosial pendukungnya.
12. Zona fasilitas umum adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, beserta fasilitasnya yang dikembangkan dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.
13. Zona Industri adalah peruntukan ruang untuk 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.



14. Zona Pergudangan adalah peruntukan ruang untuk kegiatan yang meliputi penerimaan, penyimpanan dan pendistribusian barang serta kegiatan tersebut dapat menjadi bagian penunjang kegiatan industri maupun perdagangan.
15. Zona Khusus (militer) adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk menampung peruntukkan-peruntukkan khusus pertahanan keamanan
16. Zona Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat Zona RTH adalah suatu lahan atau kawasan yang ditetapkan sebagai ruang terbuka untuk tempat tumbuhnya tanaman/vegetasi yang berfungsi sebagai pengatur iklim mikro, daerah resapan air, barrier dan estetika kota.
17. Zona Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat Zona RTNH adalah suatu lahan atau kawasan Ruang Terbuka yang tidak termasuk dalam kategori Ruang Terbuka Hijau, berupa lahan yang diperkeras maupun yang berupa badan air.
18. Standar Teknis adalah aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan.
19. Surat Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat SKRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang sesuai dengan arahan fungsi tata ruang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
20. Rencana tapak adalah gambaran / peta rencana peletakan bangunan / kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
21. Perencanaan Ulang (*replanning*) adalah pekerjaan membuat perencanaan ulang baik terhadap seluruh lahan atau kawasan maupun sebagian lahan atau kawasan karena perubahan yang tidak bisa dihindarkan maupun alasan lain.
22. Intensitas bangunan adalah ukuran kepadatan bangunan dalam tiga dimensional, dikaitkan dengan luas kaveling.
23. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan .
24. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.



25. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan / penghijauan terhadap luas lahan / tanah perpetakan / daerah perencanaan sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
27. Tapak adalah sebidang lahan atau sepetak tanah dengan batas = batas yang jelas.
28. Ketinggian bangunan adalah tinggi suatu bangunan dinyatakan dalam meter yang dihitung mulai dari muka tanah sampai elemen tertinggi bangunan (seperti struktur atap, penangkal petir dll), kecuali pada bangunan yang tidak terpengaruh Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) maka ketinggian bangunan dihitung dari muka tanah sampai dengan tinggi lantai bangunan (tanpa memperhitungkan struktur atap).
29. Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan yang memiliki jumlah lantai paling sedikit 8 (delapan) lantai.
30. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas.

## BAB II

### TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah untuk mengatur pengendalian pemanfaatan ruang agar pelaksanaan pendirian bangunan selaras dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. pengendalian pemanfaatan ruang dan pendirian bangunan;
- b. standar teknis pendirian bangunan; dan
- c. SKRK.



BAB III  
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG  
DALAM RANGKA PENDIRIAN BANGUNAN

Bagian Kesatu

Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 4

Klasifikasi pemanfaatan ruang meliputi :

- a. zona perumahan;
- b. zona perdagangan dan jasa komersial;
- c. zona fasilitas umum;
- d. zona industri;
- e. zona pergudangan;
- f. zona khusus (Militer);
- g. zona RTH;
- h. zona RTR.

Pasal 5

- (1) Apabila dalam 1 (satu) persil berada pada 2 (dua) peruntukan ruang yang berbeda dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari jalan umum, maka peruntukan lahan dapat mengacu pada orientasi bangunan.
- (2) Peruntukan tanah fasilitas umum di dalam rencana tata ruang yang alas haknya milik perorangan/badan, bukan tanah milik Pemerintah Daerah, serta bukan merupakan fasilitas umum yang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka disesuaikan dengan zona peruntukannya.

Bagian Kedua

Teknis Pendirian Bangunan

Pasal 6

Pedoman dan Standar Teknis Pendirian Bangunan meliputi :

- a. intensitas bangunan;
- b. GSB.

Pasal 7

- (1) Intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan ketentuan mengenai besaran bangunan yang diperbolehkan pada suatu tapak yang meliputi KDB maksimum, KLB maksimum, Ketinggian Bangunan Maksimum, KDH minimum.



- (2) Intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti Ketentuan Pemanfaatan Ruang masing-masing Bagian Wilayah Perkotaan (BWP), sedangkan intensitas bangunan di luar Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) mengikuti ketentuan sebagai berikut :
  - a. KDB maksimal sebesar 90 % (sembilan puluh persen);
  - b. KLB maksimal sebesar 360 % (tiga ratus enam puluh persen);
  - c. Ketinggian maksimal setinggi 40 (empat puluh) meter;
  - d. KDH minimal sebesar 10 % (sepuluh persen).
- (3) Khusus untuk bangunan bertingkat tinggi dan ketinggian lebih dari 40 (empat puluh) meter, dihitung dengan berpedoman pada analisis ketinggian bangunan serta mempertimbangkan batasan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).
- (4) Pada bangunan-bangunan yang memiliki fungsi untuk kepentingan umum atau Keagamaan milik pemerintah maupun swasta, dapat diberlakukan ketentuan khusus dengan tetap memperhatikan dan mempertimbangkan keserasian lingkungan.

#### Pasal 8

- (1) GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b ditentukan sebagai berikut :
  - a. pada rencana jalan lingkungan untuk peruntukan Perumahan dan penggunaan bangunan rumah tinggal atau penggunaan lainnya maka mengikuti ketentuan dalam Rencana detail atau sekurang-kurangnya 1,5 (satu koma lima) meter atau tidak dikenakan GSB apabila panjang lahan kurang atau sama dengan 5 (lima) meter dan menyediakan lahan parkir didalam tapak;
  - b. pada rencana jalan lokal untuk peruntukan perumahan dan penggunaan bangunan rumah usaha, home industri, dan kos-kosan atau penggunaan lainnya maka mengikuti ketentuan dalam Rencana detail atau sekurang-kurangnya 3,25 (tiga koma dua lima) meter dan menyediakan lahan parkir didalam tapak;
  - c. pada rencana jalan kolektor primer dengan peruntukan perdagangan/jasa, fasilitas umum, dan khusus (militer), atau penggunaan lainnya maka mengikuti ketentuan dalam Rencana detail atau sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan menyediakan lahan parkir didalam tapak;
  - d. pada rencana jalan kolektor sekunder dengan peruntukan perdagangan/jasa, fasilitas umum dan khusus (militer) atau



penggunaan lainnya maka mengikuti ketentuan dalam rencana detail atau sekurang-kurangnya 5 (lima) meter dan menyediakan lahan parkir didalam tapak.

- (2) Pada koridor-koridor pusat kota dan lainnya, yang bangunannya telah banyak berdiri pada GSB 0 (nol) atau pada koridor-koridor yang terkena implementasi rencana jalan sehingga eksisting bangunan berada pada GSB 0 (nol) atau panjang lahan sama dengan GSB atau setelah dipotong GSB kurang atau sama dengan 5 (lima) meter, maka pengaturan GSB ditetapkan sebagai berikut :
  - a. untuk rumah tinggal maka perencanaan dapat dikeluarkan dengan tetap GSB 0 (nol); dan
  - b. untuk non rumah tinggal dapat GSB 0 (nol) dengan ketentuan sesuai dengan Rencana detail dengan syarat parkir harus di dalam bangunan gedung/persil.
- (3) Pada persil dengan penggunaan bangunan yang termasuk dalam zona perdagangan dan jasa atau fasilitas umum dengan panjang setelah terpotong GSB paling sedikit adalah 20 (dua puluh) meter, maka GSB belakang dan/ atau GSB samping pada salah satu sisi disesuaikan dengan kebutuhan pemohon, dan atau sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter.
- (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada persil dengan penggunaan bangunan yang termasuk dalam zona perdagangan dan jasa atau fasilitas umum dengan panjang atau lebar kurang dari sama dengan 40 (empat puluh) meter yang berada di posisi pojok, dengan ketinggian maksimal 20 (dua puluh) meter dan KDB kurang dari 50 % (lima puluh persen) dari keseluruhan lahan, maka tidak dipersyaratkan GSB samping dan belakang.
- (5) Pada lokasi yang terdapat saluran/drainase/sejenisnya yang direncanakan lebih dari atau sama dengan 2 (dua) meter dan kurang dari 6 (enam) meter termasuk penampang basah dan kering, maka penentuan GSB yang berfungsi sebagai sempadan sungai diatur sebagai berikut :
  - a. pada saluran yang lebarnya lebih dari atau sama dengan 2 (dua) meter sampai dengan 4 (empat) meter, maka GSB ditetapkan sekurang-kurangnya 1 (satu) meter;
  - b. pada saluran yang lebarnya lebih dari 4 (empat) meter sampai dengan kurang dari 6 (enam) meter, maka GSB ditetapkan sekurang - kurangnya 2 (dua) meter.
  - c. pada kawasan situs dan/atau bangunan cagar budaya, maka GSB dapat disesuaikan dengan kondisi eksisting dengan tetap

mempertimbangkan rekomendasi dari Dinas dan/atau Instansi Terkait.

### Bagian Ketiga

#### SKRK

#### Pasal 9

- (1) SKRK memuat standar teknis pemanfaatan ruang merupakan pedoman dalam menentukan persyaratan zoning.
- (2) SKRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan sekurang-kurangnya berisi :
  - a. peruntukan lahan;
  - b. penggunaan bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - c. KDB maksimum yang diizinkan;
  - d. KLB maksimum yang diizinkan;
  - e. KDH minimum yang diwajibkan; dan
  - f. Ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan.

#### Pasal 10

- (1) Untuk memperoleh SKRK, pemohon harus melampirkan persyaratan administrasi umum dan persyaratan khusus.
- (2) Persyaratan administrasi umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. formulir permohonan SKRK;
  - b. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemilik/pemohon yang masih berlaku;
  - c. fotokopi akta pendirian dan/atau perubahannya dan telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang atau didaftarkan ke instansi yang berwenang bagi pemohon berbentuk badan hukum;
  - d. fotokopi tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atau fotokopi bukti penguasaan atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang antara lain petok/letter C, girik, akta jual beli atau bukti status penguasaan tanah lainnya yang dilengkapi dengan peta bidang yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional;
  - e. Surat Kuasa penunjukan batas dan/atau pengurusan SKRK, apabila dalam menunjukkan batas tanah dan/atau pengurusan SKRK diwakilkan kepada orang lain disertai

- fotokopi Kartu Tanda Penduduk penerima kuasa yang masih berlaku;
- f. Gambar sketsa gabungan lahan yang ditandatangani oleh pemohon apabila permohonan SKRK melampirkan 2 (dua) atau lebih bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah;
  - g. Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen disertai materai;
  - h. SKRK asli untuk replanning atau revisi SKRK.
- (3) Persyaratan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan detailan penggunaan lahan dan jenis kegiatan.

#### Pasal 11

- (1) Dalam hal SKRK yang dimohonkan berupa kawasan, maka lampiran gambar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf f berupa gambar rencana tapak yang juga memuat komposisi peruntukan lahan.
- (2) Dalam hal SKRK yang dimohonkan berupa perencanaan ulang (*replanning*) sebagian tapak, maka gambar rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa gambar perencanaan ulang (*replanning*) yang menyisipkan gambar rencana tapak sebelumnya dengan menerbitkan SKRK perubahan.
- (3) Dalam hal SKRK yang dimohonkan berupa Replanning seluruh tapak, maka gambar rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa gambar perencanaan ulang (*replanning*) keseluruhan yang dilakukan dengan cara mencabut SKRK yang lama dan menerbitkan SKRK yang baru.
- (4) Dalam hal SKRK yang dimohonkan berupa perencanaan ulang (*replanning*) seluruh tapak, dimana terdapat pengurangan atau penambahan luasan dari rencana tapak awal, maka komposisi dihitung dari luasan baru.

#### Pasal 12

- (1) SKRK dapat dimohonkan perubahan apabila terdapat rencana perubahan penggunaan bangunan, Intensitas bangunan, Informasi lain yang bersifat teknis di dalam SKRK, dan /atau mengubah perencanaan dalam lampiran gambar terhadap lahan yang pernah diterbitkan SKRK sebelumnya.
- (2) Permohonan Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya harus mendapatkan Rekomendasi Peruntukan Ruang dari Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah ( TKPRD ).

- (3) Perubahan SKRK terbatas pada perubahan data nama, alamat pemohon, alamat persil, dan/atau kesalahan redaksional lainnya, dilakukan dengan menerbitkan Surat Keterangan Perubahan yang menjadi satu kesatuan dengan SKRK yang telah diterbitkan.

BAB IV  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 13

- (1) Dokumen yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini dinyatakan tetap berlaku sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam dokumen dimaksud.
- (2) Proses perpanjangan SKRK atau sebutan lainnya terhadap perizinan/persetujuan dokumen yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini disesuaikan dengan peraturan yang berlaku.

BAB V  
KETENTUAN PENUTUP

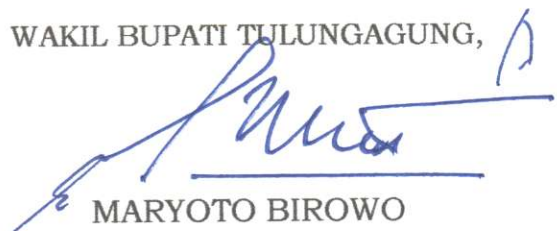
Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

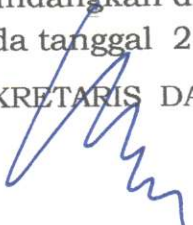
Ditetapkan di Tulungagung  
pada tanggal 21 Mei 2019

WAKIL BUPATI TULUNGAGUNG,

  
MARYOTO BIROWO

Diundangkan di Tulungagung  
pada tanggal 21 Mei 2019

SEKRETARIS DAERAH,

  
Ir.INDRA FAUZI, MM  
Pembina Utama Madya  
NIP. 19590919 199003 1 006

Berita Daerah Kabupaten Tulungagung  
Tahun 2019 Nomor 23