



BUPATI TABANAN
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI TABANAN
NOMOR 69 TAHUN 2019

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN DESA WISATA JATILUWIH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TABANAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menciptakan suatu kawasan bangunan yang tertata dengan baik sesuai perencanaan dan untuk menyusun kerangka kebijakan tata bangunan dan lingkungan sesuai dengan kondisi Daerah setempat, aspirasi masyarakat, Pemerintah Daerah dan swasta perlu diatur rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Desa Wisata Jatiluwih;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
 2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
 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 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
 6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
 10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
 11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
 12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Penyusunan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
 14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
 16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
 17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin

- Mendirikan Bangunan (Berita Negara Tahun 2010 Nomor 276);
18. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4);
 19. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
 20. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 20 Tahun 2017 tentang Pembangunan dan Pengoperasian Menara Telekomunikasi (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2017 Nomor 20, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 20);
 21. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2012 Nomor 28, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 28);
 22. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2013 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9);
 23. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2015 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 6);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN DESA WISATA JATILUWIH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam PeraturanBupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tabanan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Tabanan.

3. Bupati adalah Bupati Tabanan.
4. Pemanfaatan Ruang adalah rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang.
5. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
6. Struktur Peruntukan Lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuandalam rencana tata ruang wilayah.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum, yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
8. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
9. Kawasan Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
10. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang diperuntukkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa termasuk pergudangan yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perdesaan.
11. Tinggi Bangunan adalah jarak tegak lurus yang diukur dari rata-rata permukaan tanah asal di mana bangunan didirikan sampai kepada garis pertemuan antara tembok luar atau tiang struktur bangunan dengan atap.
12. Daerah Manfaat Jalan yang selanjutnya disebut Damaja adalah bagian jalan yang meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamannya.

13. Daerah Milik Jalan yang selanjutnya disebut Damija adalah tanah atau lahan untuk suatu jalan yang dimiliki jalan, lebar jalur antara garis pagar kanan kirinya.
14. Badan Jalan adalah lebar badan jalan yang diukur dari kiri kanan batas luar jalan atau got di sepanjang jalan tersebut.
15. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas tanah, yang dinyatakan dengan persentase.
16. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah perbandingan antara seluruh luas lantai bangunan terhadap luas lahan yang dinyatakan dalam persentase.
17. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis tegak lurus dari garis tengah (as) jalan/median ke tembok bangunan atau tiang struktur bangunan terdekat yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, batas mana tidak boleh dilampaui.
18. Garis Sempadan Pagaryang selanjutnya disingkat GSP adalah garis tegak lurus dari garis tengah (as) jalan/median ke tembok penyengker/pagar rumah yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, yang tidak boleh dilampaui.
19. Garis Sempadan Samping Bangunan yang selanjutnya disingkat GSSB adalah garis terdekat bangunan terhadap garis batas samping dihitung dari garis batas kapling terhadap batas terluar samping bangunan yang berfungsi sebagai ruang untuk pertimbangan faktor keselamatan antar bangunan, yang tidak boleh dilampaui.
20. Garis Sempadan Belakang Bangunan yang selanjutnya disingkat GSBB adalah garis dan belakang kapling yang dihitung dari garis batas kapling terhadap batas terluar belakang bangunan yang berfungsi sebagai ruang untuk pertimbangan faktor keselamatan antar bangunan, yang tidak boleh dilampaui.
21. Garis langit adalah garis khayal yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan sebagai pemisah antara atap bangunan dengan langit jika dilihat dari jalan.
22. Koefisien Tapak Besmen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak besmen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
23. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan atas balok struktur terbawah (*sloop*), sampai dengan permukaan atas balok struktur teratas (ring balok) dari bangunan.
24. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/kelas jalan yang tersebar pada

kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.

25. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.

Bagian Kedua

Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Bupati ini sebagai Dokumen Panduan Rancang Bangun Lingkungan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan pada Desa Wisata Jatiluwih.
- (2) Tujuan Peraturan Bupati ini sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kecamatan Penebel Kabupaten Tabanan Provinsi Bali, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. Kedudukan, Wilayah Perencanaan dan Jangka Waktu;
- b. Struktur Peruntukan Lahan dan Pemanfaatan Ruang;
- c. Ketentuan Tata Bangunan;
- d. Intensitas Pemanfaatan Lahan;
- e. Infrastruktur, Ruang Terbuka dan Tata Kualitas Lingkungan;
- f. Rencana Investasi; dan
- g. Pengendalian dan Pengawasan.

BAB II

KEDUDUKAN, WILAYAH PERENCANAAN DAN JANGKA WAKTU RENCANA

Bagian Kesatu Kedudukan

Pasal 4

Kedudukan RTBL Kawasan Desa Wisata
Jatiluwih yaitu :

- a. merupakan rencana geometrik pemanfaatan ruang untuk perwujudan ruang kawasan perencanaan; dan
- b. menjadi pedoman untuk mengendalikan perwujudan bangunan dalam penyusunan program tata bangunan dan lingkungan kawasan.

Bagian Kedua Wilayah Perencanaan

Pasal 5

- (1) Wilayah perencanaan meliputi bagian dari wilayah Desa Wisata Jatiluwih yang terdiri dari :
 - a. Koridor Ruas Jalan Batu Luwih Kawan;
 - b. Koridor Ruas Jalan Pura Petali; dan
 - c. Koridor Ruas Jalan Kesambahan-Kedampal.
- (2) Batas-batas administrasi wilayah perencanaan meliputi:
 - a. di sebelah Utara : Hutan Lindung
 - b. di sebelah Timur : Desa Senganan
 - c. di sebelah Selatan : Desa Mengesta.
 - d. di sebelah Barat : Desa Wongaya
- (3) Batas-batas administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga Jangka Waktu Rencana

Pasal 6

Jangka waktu RTBL Kawasan Desa Wisata Jatiluwih 5 (lima) Tahun dimulai Tahun 2019 sampai dengan Tahun 2023.

BAB III
STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN DAN
PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu
Peruntukkan Lahan Makro

Pasal 7

Peruntukan lahan makro di wilayah perencanaan, terdiri dari :

- a. permukiman seluas 18,99 (delapan belas koma sembilan puluh sembilan) Hektar;
- b. peternakan seluas 9,93 (sembilan koma sembilan puluh tiga) Hektar;
- c. perdagangan dan Jasa seluas 0,96 (nol koma sembilan puluh enam) Hektar;
- d. peribadatan seluas 3,13 (tiga koma tiga belas) Hektar;
- e. tegalan seluas 16,49(enam belas koma empat puluh sembilan) Hektar;
- f. perkebunan seluas 0,18 (nol koma delapan belas) Hektar;
- g. sawah seluas 1,63 (satu koma enam puluh tiga) Hektar;
- h. kesehatan seluas 0,05 (nol koma nol lima) Hektar;
- i. lahan kosong seluas 0,18 (nol koma delapan belas) Hektar;
- j. parkir seluas 1,46(satu koma empat puluh enam) Hektar;
- k. pemakaman seluas 0,31(nol koma tiga puluh satu) Hektar;
- l. pendidikan seluas 0,46 (nol koma empat puluh enam) Hektar;
- m. perkantoran seluas 0,15 (nol koma lima belas) Hektar;
- n. Ruang Terbuka Hijau (RTH) seluas 2.36 (dua koma tiga puluh enam) Hektar; dan
- o. fasilitas sosial budaya seluas 0,24 (nol koma dua puluh empat) Hektar.

Pasal 8

- (1) Peruntukan lahan makro terbagi menjadi 4 (empat) blok kawasan pengembangan yaitu:
 - a. blokkawasan pengembangan A sebagai kawasan peribadatan pura diperuntukan untuk permukiman, peribadatan, sosial budaya, peternakan, perkebunan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), parkir dan lahan kosong;
 - b. blokkawasan pengembangan B sebagai kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa diperuntukan untuk permukiman, peribadatan, fasilitas sosial budaya, pendidikan, perkantoran, kesehatan, pemakaman, persawahan,

- perkebunan, peternakan, perdagangan dan jasa, Ruang Terbuka Hijau (RTH), parkir dan lahan kosong;
- c. blokkawasan pengembangan C sebagai kawasan permukiman diperuntukan untuk permukiman, peribadatan, fasilitas sosial budaya, pendidikan, perkantoran, perkebunan, peternakan, perdagangan dan jasa, Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan lahan kosong; dan
 - d. blok kawasan pengembangan D sebagai kawasan permukiman campuran diperuntukan untuk permukiman, peribadatan, fasilitas sosial budaya, pendidikan, perkantoran, pemakaman, persawahan, perkebunan, tegalan, peternakan, perdagangan dan jasa, Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan parkir.
- (2) Peruntukan lahan makro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Peruntukan Lahan Mikro
Pasal 9

Peruntukan lahan mikro pada kawasan perencanaan sebagai berikut :

- a. permukimandiantranya lahan hunian dengan kepadatan rendah dan kegiatan lain yang diijinkan yaitu meliputi: warung kecil, warnet/wartel (warung internet/warung telepon), tempat jarit pakaian dan *homestay*;
- b. perdagangandan jasa merupakan kawasan dengan kegiatan utama jual-beli kebutuhan sehari – hari maupun kegiatan penunjang pariwisata diantaranya rumah makan, toko barang seni dan kerajinan, pertokoan, perbankan, keuangan, salon, praktek dokter, minimarket, supermarket, klinik kesehatan;
- c. fasilitas pendidikan diantaranya Taman Kanak-Kanak (TK) sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA);
- d. fasilitas kesehatan diantaranya praktek dokter atau balai pengobatan skala lingkungan;
- e. fasilitas peribadatan berupa Pura;
- f. fasilitas perkantoran berupa kawasan untuk kegiatan administrasi pemerintahan maupun swasta yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana/fasilitas penunjang;
- g. lahan kosong, tegalan dan perkebunan sebagai cadangan lahan untuk parkir dan/atau tempat pengolahan sampah 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*) dengan tetap memperhatikan Peraturan

- Perundang-undangan, kajian teknis dan lingkungan;
- h. akomodasi wisata diantaranya akomodasi wisata alam, tempat meditasi dan penginapan dengan segala fasilitas penunjangnya diizinkan dibangun pada seluruh peruntukan lahan namun tetap memperhatikan Peraturan Perundang-undangan, kajian teknis dan lingkungan; dan
 - i. prasarana telekomunikasi berupa tower telekomunikasi diizinkan dibangun pada seluruh peruntukan lahan, dengan memperhatikan kajian teknis dan lingkungan.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Ruang
Pasal 10

Program penanganan pada masing-masing blok kawasan pengembangan di wilayah perencanaan, yaitu:

- a. blokkawasan pengembangan A:
 - 1. penataan kawasan Pura Luhur Petali dan Pura Bhujangga Waisnawa;
 - 2. penataan area parkir di area Pura Luhur Petali meliputi: area parkir kendaraan; ruang terbuka hijau; dan sarana perekonomian secara terbatas seperti : wantilan, tempat sampah, bangunan pos keamanan; dan prasarana dan sarana minimum seperti: akses pejalan kaki, lampu penerangan, jaringan listrik, dan sarana penyediaan air minum;
 - 3. pembangunan wisata spiritual, wisata alam dan sarana perekonomian secara terbatas;
 - 4. mempertahankan pola permukiman tradisional;
 - 5. penataan taman telajakan;
 - 6. pembangunan museum subak;
 - 7. penataan aksesibilitas lingkungan; dan
 - 8. penataan jaringan drainase.
- b. blokkawasan pengembangan B:
 - 1. mempertahankan pola permukiman tradisional;
 - 2. penataan lapangan;
 - 3. penataan persimpangan jalan;
 - 4. mengendalikan penambahan fungsi bangunan untuk perdagangan dan jasa;
 - 5. penataan taman telajakan;
 - 6. penataan jaringan jalan utama;
 - 7. mengendalikan peternakan agar tidak merusak lingkungan;
 - 8. penataan parkir di sekitar kawasan perdagangan dan jasa; dan
 - 9. mempertahankan eksistensi sawah dan subak.
- c. blokkawasan pengembangan C:
 - 1. mempertahankan pola permukiman tradisional;
 - 2. mengendalikan penambahan fungsi bangunan untuk perdagangan dan jasa;

3. penataan taman telajakan;
 4. penataan jaringan jalan utama; dan
 5. mengendalikan peternakan agar tidak merusak lingkungan.
- d. blokkawasan pengembangan D:
1. mempertahankan pola permukiman tradisional;
 2. mengendalikan penambahan fungsi bangunan untuk perdagangan dan jasa;
 3. penataan taman telajakan;
 4. penataan jaringan jalan utama;
 5. mengendalikan peternakan agar tidak merusak lingkungan;
 6. penataan parkir di sekitar kawasan perdagangan dan jasa; dan
 7. mempertahankan eksistensi sawah dan subak.

BAB IV KETENTUAN TATA BANGUNAN

Pasal 11

- (1) Arah bentuk, dimensi, gubahan, perletakan dan arah orientasi dari bangunan serta komposisi bangunan meliputi:
- a. permukiman:
1. luas persil minimal 100 m²(seratus meter persegi);
 2. tipe rumah tradisional yang telah ada tetap dipertahankan;
 3. tampilan bangunan dengan konsep *Tri Angga* dengan karakter arsitektur tradisional Bali;
 4. kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
 5. bangunan hunian tunggal, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan utama;
 6. bangunan hunian jamak/majemuk, dengan penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional lokalnya atau berorientasi pada jalan utama;
 7. bangunan hunian campuran, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear atau berorientasi pada jalan utama; dan
 8. arahan tentang konsep *Tri Angga* sebagaimana dimaksud pada angka 3 secara terperinci tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.
- b. perdagangan dan jasa:

1. luas persil adalah 50 m² (lima puluh meter persegi) – 1000m²(seribu meter persegi);
 2. pola massa linier dengan massa tunggal atau deret;
 3. pada massa deret petak bangunan tidak menempel hingga batas belakang dan batas salah satu sisi samping kapling;
 4. pada massa tunggal bangunan tidak menempel pada batas kedua sisi kapling dan batas belakang kaveling;
 5. orientasi bangunan menghadap ke jalan;
 6. tersedia tempat parkir minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan yang dikelola efektif; dan
 7. tampilan bangunan dan landscape dengan konsep *Tri Anggad*an berkarakter arsitektur tradisional Bali.
- c. fasilitas umum (pendidikan, peribadatan, perkantoran dan bangunan sosial budaya):
1. luas persil adalah 200 m²(dua ratus meter persegi) – 2000 m²(dua ribu meter persegi);
 2. pola massa linier dengan massa tunggal atau jamak;
 3. orientasi bangunan berkelompok atau menghadap jalan;
 4. tersedia tempat parkir minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan yang dikelola efektif;
 5. tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep *Tri Angga* dan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
 6. Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur Tradisional Bali.
- d. akomodasi wisata:
1. luas persil adalah 100m²(seratus meter persegi) – 2000m²(dua ribu meter persegi);
 2. bentuk bangunan: *homestay* atau adaptif sesuai dengan alam;
 3. massa bangunan dapat berbentuk tunggal atau deret;
 4. tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep *Tri Angga* dan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
 5. kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.

(2) selubung bangunan diarahkan:

- a. perdagangan dan jasa memiliki tampilan yang menarik, menggunakan bidang bukaan dan ornamen-ornamen dekoratif;
- b. pertokoan, ruko, rukan memiliki tampilan yang menarik, menggunakan bidang bukaan dan ornamen-ornamen dekoratif;

- c. perkantoran swasta memiliki tampilan yang formal dan menggunakan unsur-unsur garis vertikal ataupun horizontal pada bidang bukaan;
 - d. perkantoran pemerintah memiliki tampilan yang formal dan menggunakan gaya arsitektur lokal; dan
 - e. permukiman/perumahan memiliki tampilan yang dapat memadukan unsur masif dan non masif.
- (3) garis langit diarahkan membentuk garis datar dengan ketinggian bangunan maksimal 2 (dua) lantai atau 8 (delapan) meter dari dasar bangunan.

BAB V INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Pasal 12

Intensitas pemanfaatan lahan di wilayah perencanaan diarahkan dan diatur sebagai berikut :

a. KDB:

1. blok peruntukan permukiman maksimal 50% (lima puluh persen);
2. blok peruntukan perdagangan dan jasa maksimal 70% (tujuh puluh persen);
3. blok peruntukan fasilitas pendidikan maksimal 60% (enam puluh persen);
4. blok peruntukan fasilitas peribadatan maksimal 60% (enam puluh persen);
5. blok peruntukan fasilitas perkantoran maksimal 60% (enam puluh persen); dan
6. blok peruntukan fasilitas akomodasi wisata maksimal 30% (tiga puluh persen).

b. KLB:

1. blok peruntukan permukiman maksimal 1 (satu);
2. blok peruntukan perdagangan dan jasa maksimal 0,70 (nol koma tujuh puluh);
3. blok peruntukan fasilitas pendidikan maksimal 0,60 (nol koma enam puluh);
4. blok peruntukan fasilitas peribadatan maksimal 0,60 (nol koma enam puluh);
5. blok peruntukan fasilitas perkantoran maksimal 0,60 (nol koma enam puluh); dan
6. blok peruntukan akomodasi wisata maksimal 0,30 (nol koma tiga puluh).

c. KDH:

1. blok peruntukan permukiman minimal 50% (lima puluh persen);

2. blok peruntukan perdagangan dan jasa minimal 30% (tiga puluh persen);
3. blok peruntukan fasilitas pendidikan minimal 40% (empat puluh persen);
4. blok peruntukan fasilitas peribadatan minimal 40% (empat puluh persen);
5. blok peruntukan fasilitas perkantoran minimal 40% (empat puluh persen); dan
6. blok peruntukan akomodasi wisata minimal 70% (tujuh puluh persen).

d. ketinggian bangunan:

1. blok peruntukan Permukiman 1 (satu) -2 (dua) lantai; maksimal 8 (delapan) meter;
2. blok peruntukan perdagangan dan jasa maksimal 1 (satu) lantai;
3. blok peruntukan fasilitas pendidikan maksimal 1 (satu) lantai;
4. blok peruntukan fasilitas peribadatan maksimal 1 (satu) lantai;
5. blok peruntukan fasilitas perkantoran maksimal 1 (satu) lantai; dan
6. blok peruntukan akomodasi wisata maksimal 1 (satu) lantai.

e. GSB:

1. blok peruntukan permukiman $\frac{1}{2}$ (setengah) rumija + 1 (satu) meter telajakan;
2. blok peruntukan perdagangan dan jasa $\frac{1}{2}$ (setengah) rumija + 1 (satu) meter telajakan;
3. blok peruntukan fasilitas umum (pendidikan, peribadatan dan perkantoran) $\frac{1}{2}$ (setengah) rumija + 1 (satu) meter telajakan; dan
4. blok peruntukan akomodasi wisata $\frac{1}{2}$ (setengah) rumija + 1 (satu) meter telajakan.

f. GSSB:

1. blok peruntukan permukiman minimal 1,5 (satu koma lima) meter;
2. blok peruntukan perdagangan dan jasa minimal 1,5 (satu koma lima) meter;
3. blok peruntukan fasilitas umum (pendidikan, peribadatan dan perkantoran) minimal 1,5 (satu koma lima) meter; dan
4. blok peruntukan akomodasi wisata minimal 1,5 (satu koma lima) meter.

g. GSBB:

1. blok peruntukan permukiman minimal 1 (satu) meter;
2. blok peruntukan perdagangan dan jasa minimal 1,5 (satu koma lima) meter;
3. blok peruntukan fasilitas umum (pendidikan, peribadatan dan perkantoran) minimal minimal 1,5 (satu koma lima) meter; dan

4. blok peruntukan akomodasi wisata minimal 1,5 (satu koma lima) meter.

h. KTB:

1. blok peruntukan perdagangan dan jasa maksimal 90% (Sembilan puluh persen);
2. blok peruntukan fasilitas umum (pendidikan, peribadatan, perkantoran) maksimal 60% (enam puluh persen); dan
3. blok peruntukan akomodasi wisata adalah maksimal 30% (tiga puluh persen).

i. Batas halaman dan pagar:

1. blok peruntukan permukiman memiliki tinggi pagar maksimal 1,8 (satu koma delapan) meter;
2. blok peruntukan fasilitas umum (pendidikan, peribadatan, dan perkantoran) memiliki tinggi pagar maksimal 1,5 (satu koma lima) meter;
3. blok peruntukan akomodasi wisata memiliki tinggi pagar maksimal 1 (satu) meter; dan
4. pagar halaman depan (muka bangunan) untuk bangunan non hunian menggunakan material lokal ataupun dengan bentuk pagar tanaman hidup.

BAB VI INFRASTRUKTUR, RUANG TERBUKA DAN TATA KUALITAS LINGKUNGAN

Pasal 13

Infrastruktur, ruang terbuka dan tata kualitas lingkungan di wilayah perencanaan diarahkan dan diatur sebagai berikut :

- a. rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
- b. rencana prasarana dan utilitas lingkungan;
- c. rencana ruang terbuka dan tata hijau;
- d. rencana batas halaman dan pagar;
- e. rencana tata informasi dan wajah jalan; dan
- f. rencana penataan penanda (*signage*).

Pasal 14

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung antara lain:

- a. sistem sirkulasi transportasi, sistem sirkulasi yang terdapat pada wilayah perencanaan merupakan sistem sirkulasi dua arah;
- b. sistem sirkulasi utama di Ruas Jalan Jatiluwih dengan dua arah berupa jalan aspal, jalan beton ataupun jalan paving;
- c. sistem sirkulasi jalan lokal dengan dua arah;
- d. jaringan jalan Jatiluwih di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut:

1. ruas jalan Jatiluwih diarahkan tetap dengan sistem pergerakan lalu lintas 2 arah; dan
 2. jalan lokal merupakan jalan yang menghubungkan antar lingkungan di dalam kawasan. Jalan lokal memiliki lebar antara 2(dua) - 5 (lima) meter dan diarahkan dengan sistem pergerakan lalu lintas 2 (dua) arah.
- e. persimpangan, setiap persimpangan yang terdapat pada wilayah perencanaan dilengkapi dengan rambu lalu lintas;
 - f. jaringan jalur pedestrian menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta pedestrian *freedom*;
 - g. jalur pedestrian yang dikembangkan adalah jalur-jalur *trekking* dan sepeda yaitu untuk menunjang kegiatan susur sungai, paket alam, paket budaya, *cycling*;
 - h. jalur pedestrian dilengkapi dengan jalur difabel;
 - i. sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan (*grass block, paving block*); dan
 - j. menerapkan sistem *off street parking* sebagai berikut:
 1. untuk kelancaran, keamanan dan kenyamanan pengguna jalan, maka di sepanjang ruas jalan utama diberlakukan larangan parkir pada tepi badan jalan (*off street parking*) dan aktivitas parkir dialihkan pada pelataran setiap fungsi lahan terbangun;
 2. penggunaan parkir dapat memanfaatkan lahan yang belum terkelola dengan baik (lahan tidur) yang tidak dimanfaatkan minimal 5(lima) tahun terakhir; dan
 3. lokasi parkir sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

Pasal 15

Rencana Prasarana dan Utilitas Lingkungan antara lain:

- a. tersedia jaringan air bersih, sanitasi, listrik dan komunikasi;
- b. sumber utama pelayanan air bersih didapatkan dari swadaya masyarakat;
- c. sistem pengelolaan air limbah:
 1. menggunakan sistem bioteknologi berupa bak pengolahan tanpa menggunakan zat kimia;
 2. pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase; dan
 3. menyediakan pengolahan limbah sendiri atau dapat berupa *septic tank* komunal.

- d. sistem jaringan saluran drainase (tersier, sekunder dan primer) yang saling terhubung;
- e. menyediakan bidang peresapan seluas 1 m² (satu meter persegi) untuk setiap 100 m² (seratus meter persegi) luas lahan yang diperkeras;
- f. sistem Penerangan lampu menggunakan sel surya dan suplai listrik PLN (Perusahaan Listrik Negara);
- g. pencahayaan alami maupun buatan melaluidesain bangunan yang terbuka untuk fungsi perdagangan dan jasa; dan
- h. sistem persampahan menggunakan sistem pewadahan dan pengangkutan ke TPS (Tempat Pembuangan Sampah).

Pasal 16

Rencana Ruang Terbuka dan Tata Hijau antara lain:

- a. jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dapat dikembangkan berupa lahan pertanian, setra, lapangan dan taman telajakan;
- b. taman telajakan memiliki lebar minimal 1 (satu) meter dan menggunakan Tanaman Taman Gumi Banten;
- c. pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis, Jenis vegetasi utama yang digunakan merupakan vegetasi yang memiliki fungsi penyerap karbondioksida dan tampilan yang estetis;
- d. selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada jalur-jalur sirkulasi;
- e. sirkulasi pejalan kaki berada di sebelah kiri-kanan jalan dengan menggunakan material *Grass Blok*; dan
- f. arahan vegetasi penataan *landscape* sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf e sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 17

Rencana Tata Informasi dan Wajah Jalan antara lain:

- a. ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, penanda objek wisata, *shelter* parkir sepeda, bangku peristirahatan, pot/*box* tanaman, lampu jalan, peta kawasan dan tempat sampah;
- b. penunjuk nama jalan pada kawasan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal;
- c. rambu pertandaan jalan maupun papan himbuan dan/atau informasi diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara;

- d. penempatan rambu jalan disesuaikan oleh standar Perangkat Daerah yang membidangi perhubungan dan ukuran serta kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan;
- e. penempatan papan reklame pada bagian kawasan yang diijinkan yang tidak mengganggu estetika visual kawasandan penempatan reklame diarahkan hanya pada masing - masing kavling baik pada bangunan maupun diluar bangunan, dengan model penataan yang terintegrasi.
- f. peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter, sesuai kebutuhan jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sempadan jalan; dan
- g. peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak ± 50 (kurang lebih lima puluh) meter, tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki serta bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal dan harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik.

Pasal 18

Rencana Penataan Penanda (*Signage*) untuk wilayah perencanaan direncanakan sebagai berikut:

- a. penempatan *signage* yang membantu orientasi, tetapi tidak mengganggu penciptaan karakter khas lingkungan melalui pembatasan ukuran, bahan, motif/bentuk, dan lokasi terutama yang ditempatkan pada ruang-ruang publik (*public spaces*);
- b. penempatan *signage* sebagai sistem informasi yang merujuk dan terpadu dengan citra atau *image* kawasan sehingga karakter dan tema yang ingin diciptakan pada suatu kawasan akan lebih hidup.
- c. penataan papan reklame yang dapat membantu terciptanya *sense of place* yang positif;
- d. penempatan usulan lokasi petanda reklame: di sekitar persimpangan-persimpangan (*interchange*) sepanjang *core area* serta pada lingkungan fasilitas umum dan sosial masyarakat;
- e. melalui rencana penataan petanda diharapkan tidak ada lagi tampilan *signage* yang dapat mengganggu visual kawasan dan wajah bangunan ; dan
- f. arah penataan penanda (*signage*) sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf e sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

RENCANA INVESTASI

Pasal 19

- (1) Kegiatan pelaksanaan RTBL Desa Wisata Jatiluwih, Kecamatan Penebel dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi Bali, Pemerintah Pusat, masyarakat maupun pihak swasta sebagai investor.
- (2) Program kegiatan dalam rencana investasi meliputi:
 - a. kegiatan sosialisasi;
 - b. kegiatan perencanaan;
 - c. kegiatan pelaksanaan; dan
 - d. kegiatan pengelolaan kawasan.
- (3) Seluruh kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Tahapan program kegiatan yaitu 5 (lima) tahun.

BAB VII

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 20

Ketentuan pengendalian dan pengawasan meliputi:

- a. pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya penetapan RTBL, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi;
- b. perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang;
- c. bentuk insentif sebagaimana dimaksud pada huruf a, antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan;
- d. bentuk disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan, penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti; dan
- e. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dapat dibatalkan dan dikenakan sanksi administratif.

Pasal 21

Ketentuan pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan meliputi:

- a. pengelola kawasan adalah Pemerintah Daerah dan Lembaga Keswadayaan Masyarakat; dan
- b. wewenang pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 1. pemeliharaan jenjang dan jalan oleh Dinas Perhubungan dan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 2. mengatur parkir oleh Dinas Perhubungan;
 3. pengelolaan persampahan dan kebersihan kawasan, pertamanan oleh Dinas Lingkungan Hidup;
 4. mengatur drainase oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 5. mengatur perijinan bangunan dan perijinan reklame oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu dan Badan Keuangan Daerah; dan
 6. mengatur ketentuan zonasi kawasan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 22

Setiap orang/badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 12 dikenai sanksi administrasi berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- c. pencabutan IMB (Izin Mendirikan Bangunan); atau
- d. surat perintah pembongkaran bangunan gedung.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

- (1) Bangunan-bangunan yang telah ada sebelum ditetapkan Peraturan Bupati ini dinyatakan tetap/tidak dilakukan pembongkaran atau pemindahan dengan ketentuan agar mengadakan penyesuaian secara bertahap.

- (2) Untuk rencana pembangunan yang telah memiliki perizinan sebelum ditetapkan Peraturan Bupati ini diatur sebagai berikut :
- a. apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah ijin dikeluarkan tidak ditindaklanjuti maka ijin tersebut dinyatakan tidak berlaku dan wajib mengikuti ketentuan dalam Peraturan Bupati ini; dan
 - b. apabila pembangunan fisik telah dilaksanakan, maka pembangunan tersebut dapat dilanjutkan dan supaya menyesuaikan sedemikian rupa dengan Peraturan Bupati ini.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tabanan,
pada tanggal 28 Oktober 2019

BUPATI TABANAN,

TTD

NI PUTU EKA WIRYASTUTI

Diundangkan di Tabanan
Pada tanggal 28 Oktober 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TABANAN,

TTD

I GEDE SUSILA

BERITA DAERAH KABUPATEN TABANAN TAHUN 2019 NOMOR 69