



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 59 TAHUN 2018

TENTANG

KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN
RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : a bahwa Persetujuan Rencana Tapak (Site Plan) merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang serta dalam rangka mewujudkan pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan serta penyediaan rumah hunian yang berimbang;
- b. bahwa ketentuan dan tatacara penerbitan persetujuan rencana tapak (site plan) yang diatur Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 50 Tahun 2012 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak, perlu disesuaikan dengan perkembangan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang;
- c. berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b serta agar pelaksanaan penerbitan persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dapat diselenggarakan dengan baik, perlu menetapkan Ketentuan dan Tata cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (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 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6725);
6. 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);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. 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 Nomor 5679);
10. 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);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
12. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E);

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dinas adalah Dinas Teknis yang membidangi Tata Ruang.

5. Badan adalah sekumpulan orang dan/ atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan comanditer, perseroan lainnya, badan milik Negara atau daerah dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis, lembaga dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan lainnya.
6. 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.

BAB II KETENTUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan persetujuan rencana tapak dalam hal :
 - a. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha meliputi : industri, gudang, perdagangan dan jasa, perumahan, kantor diatas persil dengan luasan 1.000 m² (seribu meter persegi) atau lebih; atau
 - b. melakukan perubahan bangunan dan/ atau penambahan luas lahan dari rencana tapak yang telah disetujui sebelumnya.
- (2) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah mendapatkan Penetapan Lokasi/ Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang dan Kajian Teknis lainnya.

Pasal 3

- (1) Rencana Tapak (*Site Plan*) harus memenuhi ketentuan teknis meliputi :
 - a. komposisi lahan terbangun dan terbuka secara umum adalah :
 1. untuk Non Perumahan lahan terbangun dan terbuka 70 : 30;
 2. untuk Perumahan lahan terbangun dan terbuka 60 : 40.
 - b. prasarana dan sarana umum terdiri :
 1. ruang terbuka hijau :taman, berm, pulau jalan dengan luasan minimal 10% (sepuluh perseratus) dari luas total lahan;
 2. prasarana : Jalan, Saluran, Parkir;
 3. fasilitas umum/ fasilitas sosial : tempat ibadah, sarana pertemuan, olahraga, Kesehatan, Pendidikan , TPS , IPAL , Sumur Resapan, Biopori, Kolam Tampung /Busem, Pintu Air, Taman Bermain/Play Ground;
 4. ruang terbuka non hijau : Pedestrian, Jalur Sepeda, Brangang.

- c. ketentuan sempadan terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Pagar (GSP), Rel KA, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Kawasan Keamanan Operasi Penerbangan (KKOP), Saluran Irigasi;
 - d. menyediakan Utilitas berupa : Air bersih, Jaringan Listrik, Hidran/ Alat Pemadam Kebakaran;
 - e. menyediakan jalur evakuasi pada site/ persil dan barier berupa jalur hijau.
- (2) Ketentuan komposisi lahan terbangun dan terbuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikecualikan dalam hal terhadap suatu wilayah diatur tersendiri dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) / Peraturan Zonasi.
- (3) 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) m² dengan luas bangunan minimal 36 (tiga puluh enam) m² pada lantai 1 (satu) dan bertingkat dengan luasan bangunan lantai 2 (dua) minimal 18 (delapan belas) m²;
 - b. luas kavling diatas 72 (tujuh puluh dua) m² dengan luas bangunan minimal 36 (tiga puluh enam) m²;
 - c. area komersial (rumah toko/ rumah usaha/ rumah kantor), area pendidikan dan area kesehatan, maksimal 10% dari luasan kavling efektif dan menyediakan area parkir minimal 5 meter sepanjang persil untuk model parkir dengan sudut kemiringan 90°, atau 4,5 meter untuk model parkir dengan sudut kemiringan 45°;
 - d. jalan lingkungan perumahan : ROW minimal 8 (delapan) m dengan perkerasan jalan minimal 6 (enam) m untuk kavling berhadapan, ROW minimal tujuh (7) m dengan perkerasan jalan minimal 6 (enam) m untuk kavling satu sisi;
 - e. sempadan jalan minimal Kavling Perumahan untuk bagian tampak depan 3 (tiga) m, untuk kavling pojok/ samping Sempadan jalan 3 (tiga) m;
 - f. menyediakan lahan TPS, IPAL Komunal dan Kolam Tampung dalam kawasan sesuai hasil kajian;
 - g. menyediakan lahan makam sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c minimal 40 (empat puluh) m² untuk area komersial dan area pendidikan serta area kesehatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk non perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis lainnya, sebagai berikut :
- a. jenis kegiatan non perumahan seperti Industri/Gudang terdiri dari tunggal/komplek :
 - 1. menyediakan TPS, IPAL dan Kolam Tampung/Busem sesuai kajian teknis;

2. pagar depan atau yang berbatasan dengan jalan bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah;
 3. ROW minimal sesuai ketentuan dokumen lalu-lintas;
 4. menyediakan lahan parkir/bongkar muat sesuai kebutuhan di luar ROW.
- b. Jenis kegiatan non perumahan seperti kompleks rumah toko/rumah kantor/rumah usaha/jasa/perdagangan:
1. luas minimal kavling 40 m²;
 2. Menyediakan jalan dengan ROW minimal 8 m untuk bangunan dua sisi (berhadapan) dan menyediakan jalan dengan ROW minimal 7 m untuk bangunan satu sisi ;
 3. Menyediakan lahan parkir sesuai kebutuhan di luar ROW.

Pasal 4

Prosentase pembangunan perumahan dengan luasan kavling minimal 72 (tujuh puluh dua) m² sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a, dilaksanakan dalam 1 (satu) hamparan disesuaikan dengan perencanaan teknis tata ruang.

BAB III

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

Pasal 5

- (1) Untuk mendapatkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*), Pemohon mengajukan Surat Permohonan kepada Bupati dengan dilampiri :
- a. foto copy KTP pemohon perseorangan atau akte pendirian bagi badan;
 - b. surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 - c. copy Penetapan Lokasi/ Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang;
 - d. copy Bukti Surat Penguasaan Lahan , berupa :
 - sertifikat atas nama pemohon; atau
 - peta bidang yang disahkan oleh Kantor Pertanahan atas nama pemohon atau
 - Akta Jual Beli/ Akta Pelepasan Hak/ Akta Sewa Menyewa/ Akta Hibah/ Akta Waris yang dilampiri sertifikat/peta bidang yang disahkan oleh Kantor Pertanahan terhadap persil tanah yang menjadi obyek jual beli/pelepasan/sewa menyewa/hibah/waris; atau
 - Apabila surat penguasaan lahan belum atas nama pemohon dan bukti peralihan haknya tidak ada maka harus melampirkan surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah.

- e. data pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang;
 - f. surat pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Fasilitas Umum dan atau Fasilitas Sosial bagi pengembang perumahan.
 - g. bukti penyediaan lahan makam bagi pengembang perumahan;
 - h. surat pernyataan kebenaran dokumen persyaratan yang dilampirkan.
- (2) Bukti surat penguasaan lahan selain sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d harus dilampiri gambar lokasi lahan beserta ukurannya dan diketahui oleh Kepala Desa/ Lurah.
 - (3) Apabila penelitian administrasi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) terpenuhi, Dinas melaksanakan survei lokasi.
 - (4) Berdasarkan hasil survei lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diadakan kajian oleh Tim Teknis, untuk kemudian dikeluarkan rekomendasi Teknis.
 - (5) Apabila rekomendasi Tim Teknis tidak ditindaklanjuti, dalam kurun waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja, permohonan dikembalikan.
 - (6) Tim teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 6

- (1) Apabila rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dipenuhi, diterbitkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (2) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud ayat (1) ditandatangani Bupati.
- (3) Jangka waktu penyelesaian penerbitan persetujuan site Plan maksimal 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak rekomendasi teknis dipenuhi.
- (4) Persetujuan Rencana tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan.

BAB IV PENERBITAN PERSETUJUAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 7

- (1) Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) meliputi:
 - a. tanpa perluasan;
 - b. perluasan;
 - 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 3.
- (3) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak tanpa perluasan:
 - a. mengajukan permohonan kepada Bupati dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
 - b. Surat Keputusan dan Gambar rencana tapak yang lama;
 - c. data Pendukung lainnya.
- (4) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak untuk perluasan :
 - a. mengajukan permohonan kepada Bupati dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
 - b. Penetapan Lokasi/ Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang;
 - c. Surat Keputusan dan Gambar rencana tapak yang lama;
 - d. data Pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam Penetapan Lokasi/ Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan);
 - e. 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:
 - a. mengajukan permohonan kepada Bupati;
 - b. Surat Keputusan dan gambar rencana tapak yang lama.
- (6) Persyaratan administrasi perubahan rencana tapak perumahan yang mempengaruhi luas dan/ atau letak/lokasi fasilitas umum dan/ atau fasilitas sosial dengan melampirkan bukti sosialisasi yang dihadiri warga perumahan diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat.

Pasal 8

- (1) Legalisir persetujuan rencana tapak (*Site Plan*) dilakukan Kepala Dinas
- (2) Pemohon yang meminta legalisir persetujuan rencana tapak (*Site Plan*), wajib menunjukkan Gambar rencana tapak (*Site Plan*) yang asli.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 50 Tahun 2012 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Tahun 50), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 10

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 30 Juli 2018

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 30 Juli 2018

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

ACHMAD ZAINI

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2018 NOMOR 59