



BUPATI SIDOARJO

PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 50 TAHUN 2012

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 memperoleh target Ruang Terbuka Hijau (RTH) / Ruang Terbuka dan Splitsing tanah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dalam huruf a 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-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 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 32);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6725);

7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 5234)
9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Nomor 6 Seri C);
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

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 Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
5. 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 hukum wajib mengajukan permohonan persetujuan rencana tapak dalam hal
 - a. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha diatas persil dengan luasan diatas 1.000 m² (seribu meter persegi);
 - b. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha diatas persil dengan luasan kurang atau sama dengan 1.000 m² (seribu meter persegi) yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan sosial dan limbah serta lalu lintas.

- (2) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah mendapatkan Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang (P2R) 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, kecuali ada ketentuan lain yang dipersyaratkan dalam suatu wilayah, Seperti Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) / Peraturan Zonasi.
 - b. Prasarana dan sarana umum terdiri :
 1. Ruang terbuka Hijau : taman, *berm*, saluran, kolam tampungan (minimal 20% dari luas total)
 2. Jalan : perkerasan
 3. Fasos : tempat ibadah, sarana pertemuan
 4. Fasum : TPS, Sumur Resapan, Biopori
 5. Ruang terbuka : tempat bermain, lapangan olah raga
 - 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 barrier berupa jalur hijau.
- (2) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut :
- a. Area Komersial (area niaga, area pendidikan dan area kesehatan), maksimal 10% dari luasan efektif dan menyediakan area parkir yang memadai;
 - b. Jalan lingkungan perumahan : ROW minimal delapan (8) m untuk kapling berhadapan, tujuh (7) m untuk kapling satu sisi;
 - c. Sempadan jalan minimal Kapling Perumahan untuk muka tiga (3) m, untuk kapling pojok/ samping Sempadan jalan tiga (3) m;
 - d. Sempadan minimal Kapling Niaga untuk muka empat (4) m, untuk samping/ pojok tiga (3) m
- (3) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk non perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut :
- a. Jenis kegiatan non perumahan terdiri dari tunggal dan kompleks :
 1. Menyediakan IPAL sesuai kajian lingkungan;
 2. Pagar Bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah;
 3. ROW minimal = sesuai ketentuan kajian andalalin.
 - b. Jenis kegiatan non perumahan kompleks rumah toko/rumah kantor/rumah usaha:
 1. Luas minimal kavling = 40 m²;
 2. ROW minimal = 8 m;
 3. Menyediakan lahan parkir sesuai kebutuhan diluar ROW;
 4. Menyediakan Tanah Makam 2% dari total luas lahan.

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

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*), Pemohon mengajukan Surat Permohonan kepada Bupati melalui Dinas dengan dilampiri :
 - a. Foto Copy KTP pemohon perseorangan atau akte pendirian bagi perusahaan;
 - b. Surat Kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 - c. Copy Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang yang dilegalisir oleh Instansi yang berwenang;
 - d. Copy Surat-surat Penguasaan Tanah Sertifikat (Sertifikat Hak Milik/ Sertifikat Hak Guna Bangunan), Akte jual beli dilengkapi Pelepasan Hak, Perjanjian Sewa, Gambar Situasi (GS) / Peta Bidang, akte hibah;
 - e. Data Pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang).
- (2) Apabila penelitian administrasi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terpenuhi, Dinas melaksanakan survey lokasi.
- (3) Berdasarkan hasil survey lokasi sebagaimana dimaksud ayat (2), diadakan kajian oleh Tim Teknis, untuk kemudian dikeluarkan rekomendasi Teknis.
- (4) Apabila rekomendasi Tim Teknis tidak ditindaklanjuti, dalam kurun waktu paling lama 3 (tiga) bulan, permohonan dikembalikan.

Pasal 5

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

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

Pasal 6

- (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 4.
- (3) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak tanpa perluasan:
 - a. Mengajukan permohonan kepada Bupati dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
 - 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 4 ayat (1);
 - b. Izin baru P2R / Izin Lokasi;
 - c. Surat Keputusan dan Gambar rencana tapak yang lama;
 - d. Data Pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam P2R / Izin Lokasi);
 - 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 Kepala Dinas;
 - b. Surat Keputusan dan gambar rencana tapak yang lama.

- (6) Persetujuan terhadap perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditandatangani oleh Bupati sedangkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditandatangani oleh Kepala Dinas.

Pasal 7

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

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

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 26 Desember 2012

BUPATI SIDOARJO,

ttd

H. SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 26 Desember 2012

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2012 NOMOR 50