



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 18 TAHUN 2021

TENTANG

PEDOMAN PENERBITAN RIIL TAPAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyelesaian dan pembatasan kegiatan pengkavelingan tanah serta untuk menjamin keberlangsungan penataan bangunan dan lingkungan, diperlukan regulasi yang mengatur hal dimaksud;
- b. bahwa kondisi eksisting pada lingkungan tanah kaveling, belum memenuhi keserasian lingkungan kawasan perumahan dan permukiman;
- c. bahwa Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pedoman Penerbitan Riil Tapak, kurang memenuhi kebutuhan hukum dalam rangka penyelesaian dan pembatasan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penerbitan Riil Tapak (*Site Existing*) dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/ Kotamadya 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 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
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), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 7. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
 10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5657), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-

Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
13. Peraturan Menteri Perumahan Nomor: 32/PERMEN/M/2006 tentang Perunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 42);
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2009 Nomor 4 Seri E);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2014 Nomor 3 Seri E);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pemanfaatan Jalan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2014 Nomor 4 Seri E);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2016 Nomor 1 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 70), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Sidoarjo Nomor 06 Tahun 2018

- (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2018 Nomor 1 Seri C);
23. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENERBITAN RIIL TAPAK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
2. Dinas adalah Dinas Perumahan, Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
3. Riil Tapak (*Site Existing*) adalah gambar/ peta situasi kondisi riil (existing) pemanfaatan lahan, peletakan bangunan/ kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau penguasaannya sesuai dengan rencana tata ruang.
4. Pertimbangan Teknis Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Tanah adalah risalah berisi pertimbangan di bidang pertanahan dalam hal pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
5. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dengan luas lahan/ tanah yang dikuasai sesuai dengan tata ruang.

BAB II
KETENTUAN RIIL TAPAK

Pasal 2

Setiap orang atau badan usaha yang telah mengkaveling tanah lebih dari 5 (lima) bidang dengan luas lahan kurang atau sama dengan 4000 (empat ribu) meter persegi, yang telah terjual atau telah dialihkan baik sebagian atau keseluruhan kepada pihak lain, harus mengajukan persetujuan Riil Tapak.

Pasal 3

Pengajuan persetujuan Riil Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, harus memenuhi ketentuan :

- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo atau RDTR, dibuktikan dengan diterbitkannya Pertimbangan Teknis Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Tanah dari Kantor Pertanahan/ BPN Kabupaten Sidoarjo;
- b. kaveling tanah :
 1. belum terbangun, tetapi sudah terjual minimal 70% (tujuh puluh persen) dari jumlah kaveling keseluruhan;

2. sudah terbangun kurang dari 60% (enam puluh persen) dari jumlah kaveling keseluruhan, tetapi kaveling sudah terjual minimal 70% (tujuh puluh persen) dari jumlah kaveling keseluruhan; atau
3. sudah terbangun minimal 60% (enam puluh persen) dari jumlah kaveling keseluruhan;
- c. Tanah Kaveling sudah terjual atau dialihkan kepada pihak lain sampai dengan tanggal 31 Desember 2020, dibuktikan dengan :
 1. Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris; atau
 2. Ikatan Jual Beli yang dilengkapi dengan Akta Pelepasan Hak atau Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris;
- d. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 70% (tujuh puluh persen);
- e. menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas, minimal berupa jalan dan saluran;
- f. memenuhi ketentuan garis sempadan;
- g. menyediakan lahan pemakaman;
- h. lahan kaveling sudah dikuasai oleh pengkaveling sesuai dengan bukti kepemilikan atau penguasaan lahan.

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan persetujuan Riil Tapak, Pemohon mengajukan surat permohonan kepada Bupati melalui Dinas.
- (2) Permohonan penerbitan persetujuan Riil Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut :
 - a. Terhadap Tanah yang sudah bersertifikat:
 1. fotokopi KTP dan KK Pemohon;
 2. fotokopi KTP dan KK Pemilik Kaveling;
 3. gambar rencana riil tapak (*site exsisting*);
 4. fotokopi Pertimbangan Teknis Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Tanah dari Kantor Pertanahan/ BPN Kabupaten Sidoarjo;
 5. fotokopi sertifikat;
 6. bukti jual beli atau peralihan, jika sertifikat belum atas nama pengkaveling, berupa:
 - a) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT; atau
 - b) Ikatan Jual Beli (IJB) yang dibayar lunas dilengkapi :
 - 1) Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris untuk badan usaha; atau
 - 2) Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris untuk perorangan;
 7. bukti jual beli atau peralihan hak dari pengkaveling kepada pemilik kaveling, berupa:
 - a) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT; atau
 - b) Ikatan Jual Beli (IJB) yang dilengkapi :
 - 1) Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris; atau
 - 2) Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris;
 8. Surat Keterangan dari Kepala Desa/ Lurah terkait ketersediaan makam untuk lingkungan permukiman tersebut;
 9. Surat Kuasa bagi yang dikuasakan;

10. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah/lahan prasarana, sarana dan utilitas (PSU);
11. bukti setor kompensasi, apabila ada kekurangan PSU;
- b. Terhadap tanah yang belum bersertifikat dengan status hak milik adat (yasan):
 1. fotokopi KTP dan KK Pemohon;
 2. fotokopi KTP dan KK Pemilik Kaveling;
 3. gambar rencana riil tapak (*site exsisting*);
 4. fotokopi Pertimbangan Teknis dalam rangka perubahan penggunaan Tanah dari Kantor Pertanahan/ BPN Kabupaten Sidoarjo;
 5. fotokopi Petok D/ Letter C;
 6. surat keterangan riwayat tanah dari Desa;
 7. peta bidang dari Kantor Pertanahan;
 8. bukti peralihan, jika Petok D/ Letter C belum atas nama pengkaveling, berupa:
 - a) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT; atau
 - b) Ikatan Jual Beli (IJB) yang dilengkapi :
 - 1) Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris untuk badan usaha; atau
 - 2) Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris untuk perorangan;
 9. bukti jual beli atau peralihan hak dari pengkaveling kepada pemilik kaveling, berupa :
 - a) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT; atau
 - b) Ikatan Jual Beli (IJB) yang dilengkapi :
 - 1) Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris; atau
 - 2) Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris;
10. surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah terkait ketersediaan makam untuk lingkungan permukiman tersebut;
11. surat kuasa bagi yang dikuasakan;
12. surat pernyataan pelepasan hak atas tanah/ lahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU);
13. bukti setor kompensasi, apabila ada kekurangan PSU;
- c. Terhadap tanah yang belum bersertifikat dengan status tanah gogol tetap:
 1. fotokopi KTP dan KK Pemohon;
 2. fotokopi KTP dan KK Pemilik Kaveling;
 3. gambar rencana riil tapak (*site exsisting*);
 4. fotokopi Pertimbangan Teknis dalam rangka perubahan penggunaan Tanah dari Kantor Pertanahan/ BPN Kabupaten Sidoarjo;
 5. fotokopi Keputusan Gubernur (SK Gubernur);
 6. surat keterangan riwayat tanah dari Desa;
 7. peta bidang dari Kantor Pertanahan;
 8. bukti peralihan, apabila SK Gubernur belum atas nama pengkaveling berupa:
 - a) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT; atau
 - b) Ikatan Jual Beli (IJB) yang dilengkapi :
 - 1) Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris untuk badan usaha; atau
 - 2) Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris untuk perorangan;

9. bukti jual beli atau peralihan hak dari pengkaveling kepada pemilik kaveling, berupa :
 - a) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT; atau
 - b) Ikatan Jual Beli (IJB) yang dilengkapi :
 - 1) Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris; atau
 - 2) Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris;
 10. surat kuasa bagi yang dikuasakan;
 11. surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah terkait ketersediaan makam untuk lingkungan permukiman tersebut;
 12. surat pernyataan pelepasan hak atas tanah/ lahan prasarana, sarana dan utilitas (PSU);
 13. bukti setor kompensasi, apabila ada kekurangan PSU.
- (3) Dalam hal pengkaveling sudah tidak ditemukan keberadaannya, maka permohonan penerbitan persetujuan Riil Tapak dapat diajukan oleh perwakilan dari pemilik Kaveling yang ditunjuk berdasarkan surat kuasa.

Pasal 5

- (1) Terhadap penyediaan lahan sarana, prasarana dan utilitas (PSU) yang tidak sesuai dengan ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d, maka pemohon diwajibkan membayar kompensasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) kepada Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
- (2) Besaran kompensasi yang harus dibayarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan kekurangan luas lahan PSU dikalikan harga pasar tertinggi yang ditetapkan oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo.
- (3) Kewajiban pemenuhan kompensasi terhadap kekurangan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang sudah ditinggalkan pengkaveling, dilaksanakan oleh pemilik kaveling secara tanggung renteng.

Pasal 6

- (1) Pemohon membayar kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), berdasarkan Surat Perintah Membayar yang diterbitkan oleh Dinas.
- (2) Pembayaran Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), disetor ke Kas Daerah.

Pasal 7

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tanah kaveling kepada Pemerintah Daerah, dilakukan oleh pengkaveling.
- (2) Apabila pengkaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditemukan keberadaannya, penyerahan dilakukan oleh perwakilan dari pemilik Kaveling yang ditunjuk berdasarkan surat kuasa.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilakukan setelah sertifikat induk telah dipecah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut terkait Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, diatur dalam SOP Dinas.

BAB III
TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RIIL TAPAK

Pasal 8

- (1) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Dinas melakukan penelitian administrasi persyaratan permohonan dan melaksanakan survey lokasi.
- (2) Hasil penelitian administrasi menjadi dasar pelaksanaan survey lokasi.
- (3) Apabila berdasarkan penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat ketidaklengkapan berkas dan belum dilengkapi dalam kurun waktu paling lama 1 (satu) bulan, Pemohon wajib mengajukan ulang.
- (4) Hasil survey lokasi dituangkan dalam berita acara yang menjadi dasar diterbitkannya persetujuan riil tapak.

Pasal 9

Persetujuan Riil Tapak diterbitkan oleh Kepala Dinas paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak berita acara survey lokasi diterbitkan.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pedoman Penerbitan Riil Tapak (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2017 Nomor 18), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 11

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 8 April 2021

BUPATI SIDOARJO,

ttd

AHMAD MUHDLOR

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 8 April 2021

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

ACHMAD ZAINI

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2021 NOMOR 19

NOREG PERBUP : 18 Tahun 2021