



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR
KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 237 /438.1.1.3/2021
TENTANG
PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN “ JUANDA HARAPAN PERMAI ” DI
DESA WEDI DAN DESA SEMAMBUNG KECAMATAN GEDANGAN
KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA PT. KARYA MAKMUR DAN PT. CILEUNGSI GRAHA
RAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : a. bahwa aplikasi penataan ruang dan perwujudan RTRW Kabupaten Sidoarjo ke dalam fisik lapangan, merupakan sarana untuk mencapai akselerasi antara rencana dan pelaksanaan, khususnya aspek implementasi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk kepentingan pembangunan di wilayah Kabupaten Sidoarjo;
- b. bahwa aspek implementasi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dipantau dari Rencana Tapak Pemanfaatan Ruang Lingkungan yang mana substansi materi yang diatur adalah tata letak bangunan gedung dan bukan gedung, tata letak bukan bangunan, tata letak jaringan pergerakan serta utilitas yang terutama akan dibangun, sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien daerah hijau, koefisien tapak basement, sempadan jalan, daerah milik jalan, daerah manfaat jalan, daerah pengawasan jalan, daerah milik utilitas, daerah manfaat utilitas dan daerah pengawasan utilitas;
- c. bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 2,3 dan 8 Peraturan Bupati Nomor 55 Tahun 2020 Tanggal 6 Juli 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak, (*Site Plan*), permohonan persetujuan rencana tapak yang diajukan PT. Karya Makmur dan PT. Cileungsi Graha Raya dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak *Site Plan* tanggal 16 September 2020;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c perlu memberikan Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Juanda Harapan Permai di Desa Wedi dan Desa Semambung Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Karya Makmur dan PT. Cileungsi Graha Raya dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati Sidoarjo.

- 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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara RI 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);
4. 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), 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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 7, 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);
6. 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 2011 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);
7. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 292,tambahan Lembar Negara No.5601), 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 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6405)), 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan(Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004) ;
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 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis dampak,serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 61, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang – Undangan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/ PRT/ M/ 2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2014 tentang Pedoman, Perencanaan, Penyediaan, dan Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki di Kawasan Perkotaan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 12/PRT/M/2014 Tentang Penyelenggaraan Sistem Drainase Perkotaan;
17. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Nomor 3 seri C);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 tahun 2014 Tentang Penyediaan,Penyerahan dan Pemanfaatan Prasarana,Sarana dan Utilitas pada kawasan perumahan dan kawasan permukiman,kawasan Industri, dan kawasan perdagangan/Jasa,(Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 Nomor 2 Seri E);

20. 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 Nomor 70), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2018 Nomor 1 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 88);
21. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam(Lembar Berita Daerah Nomor 44 tahun 2011);
22. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 tahun 2017 Tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah,(Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2017 Nomor 16), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2019 (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2019 Nomor 10);
23. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 55 Tahun 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*); (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2020 Nomor 55);

Memperhatikan :

1. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 10 Maret 1990 Nomor : 401.35-32- I-1990 tentang Pemberian Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Karya Makmur di Desa Wedi dan Semambung Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo seluas ± 20 Ha;
2. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo Nomor 503-L/166/438.5.16/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Kegiatan Perumahan yang berlokasi di Desa Wedi Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo seluas ± 46.474 m²; Atas Nama Sdr. Hendrata Wibisobo (PT. Cileungsi Graha Raya);
3. Surat dari Sdr. Hendrata Wibisono Nomor 1212/CGA/SBY/VIII/2020 tanggal 7 September 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Cileungsi Graha Raya perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Juanda Harapan Permai di Desa Wedi dan Semambung Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo seluas : 186.564 m²;
4. Surat dari Sdr. Pang Santoso Wibisono Nomor 1213/CGA/SBY/VIII/2020 tanggal 7 September 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Karya Makmur perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Juanda Harapan Permai di Desa Wedi dan Semambung Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo seluas : 186.564 m²;
5. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/*Site Plan*) Tanggal 16 September 2020;
6. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 131.35-3067 Tahun 2020 tentang Pengangkatan Pejabat Bupati Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, tanggal 29 September 2020;

7. Bukti Kepemilikan Tanah Berupa :

- SHGB No. 333 tahun 1996 seluas: 43.937 m2. An. PT. Cileungsi Graha Raya.
- SHGB No. 334 tahun 1996 seluas: 44.712 m2. An. PT. Karya Makmur.
- SHGB No. 124 tahun 1992 seluas: 91.154 m2. An. PT. Karya Makmur.
- SHGB No. 198 tahun 2003 seluas: 4.829 m2. An. PT. Karya Makmur.
- SHGB No. 199 tahun 2003 seluas: 1.932 m2. An. PT. Karya Makmur.

TOTAL : 186.564 m2.

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- KESATU** : Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan **Perumahan Juanda Harapan Permai** di Desa Wedi dan Desa Semambung Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Karya Makmur dan PT. Cileungsi Graha Raya.
- KEDUA** : Rencana tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud diktum kesatu meliputi sesuai gambar sebagaimana tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.
- KETIGA** : Rencana tapak (*Site Plan*) dimaksud diktum kesatu keputusan ini, tidak dapat dilakukan perubahan kecuali setelah mendapat persetujuan Bupati Sidoarjo, sesuai peraturan yang berlaku.
- KEEMPAT** : Kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pembangunan dimaksud pada diktum kesatu keputusan ini adalah :

1. Kewajiban-kewajiban :

- a. Melaksanakan pembangunan sesuai perubahan rencana tapak (*Site Plan*) dan persyaratan teknis yang telah ditentukan;
- b. Melaksanakan pembangunan prasarana drainase sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau hasil kajian teknis;
- c. Mengelola lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau hasil kajian teknis;
- d. Mematuhi batas sempadan Jaringan Irigasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau hasil kajian teknis;
- e. Menyediakan **lahan makam** bagi penghuni kompleks perumahan sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Desa Wedi Nomor 470/352/404.7.4.10/2014 tanggal 03 Juli 2014;
- f. Memelihara kebersihan dan kelancaran Patusan Tersier dan Saluran Tersier;
- g. Memasang papan peringatan untuk menjaga kebersihan dan kelancaran Patusan Tersier dan Saluran Tersier;
- h. Membentuk Divisi Manajemen Estate dalam penanganan dan pengelolaan fasilitas umum perumahan;

- i. Segera melakukan proses penyerahan sarana prasarana dan utilitas umum perumahan dalam kondisi baik dan siap diserahterimakan ke Pemerintah Kabupaten Sidoarjo setelah selesai dibangun dan masa pemeliharaan minimal selama 1 (satu) tahun, baik secara keseluruhan atau bertahap /parsial sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014;

2. Larangan-larangan :

- a. Melakukan kegiatan pembangunan sebelum memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- b. Merubah dan atau menghilangkan saluran air baik yang berfungsi untuk saluran pembawa atau saluran pembuang;
- c. Mendirikan bangunan di atas sempadan saluran/sungai dan atau sempadan jalan.

KELIMA : Persyaratan Teknis untuk pelaksanaan pembangunan sesuai Perubahan rencana tapak (*Site Plan*) dimaksud diktum kesatu keputusan ini adalah :

I. Ketentuan Teknis

1. Luas persil kavling minimum 72 m², dengan luasan bangunan minimal 36 m² dan bagian persil/kavling yang tertutup bangunan (*Building Coverage Ratio*) Koefisien Dasar Bangunan maksimum 60 % dari luas persil.

2. Komposisi Lahan :

a.	Lahan Efektif	114.873,58	61,57 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan, Parkir dan Saluran	51.029,78	27,35 %
	RTH		
	Berm	14.343,00	
	Taman	5.267,00	
	JUMLAH RTH	19.610,00	10,51 %
	Fasum	563,00	0,30 %
	IPAL	100,00	0,05 %
	TPS	59,00	0,03 %
	Buzem	328,64	0,18 %
	JUMLAH	71.690,42	38,43 %
c.	JUMLAH TOTAL	186.564,00	100,00%
d.	Makam (Desa Wedi)	3.731,28	2,00 %

3. Jenis/tipe rumah dan luasan kavling yang akan dibangun harus sesuai sebagaimana gambar dan tabel lampiran I;

4. Ketentuan Sempadan

- a. Akses masuk dari Jalan Arteri Primer.
 - Ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP) : 15 m dari as jalan.
 - Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 20 m dari as jalan.
 - b. Jalan Lingkungan di dalam kawasan perumahan adalah Jalan Lokal Sekunder
 - Ketentuan rumija minimum : 8 m (pagar ke pagar) untuk dua sisi dengan pengerasan jalan minimal 6 m;
 - Ketentuan rumija minimum : 7 m (pagar ke pagar) untuk satu sisi dengan pengerasan jalan minimal 6 m;
 - Ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP) : batas persil depan dan samping.
 - Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 3 m dari batas persil depan dan persil samping.
 - c. Sempadan Pagar (GSP) terhadap Saluran Tersier 2 m diukur dari tepi saluran.
 - d. Sempadan bangunan (GSB) terhadap Saluran Tersier 3 m diukur dari tepi saluran.
5. Jalan lingkungan didalam komplek perumahan memakai kontruksi paving;
 6. Menyediakan dan membangun **Tempat Pengelolaan Sampah Sementara (TPS)** seluas 59,00 m², IPAL seluas: 100,00 m² dan Buzem seluas 328,64 m² dalam kawasan yang bersangkutan dan melakukan koordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo dalam pengelolaan sampah.

II. Ketentuan dan Persyaratan lain

Memperoleh Izin Pemanfaatan Jalan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Sidoarjo sebelum melakukan pengurugan / penggunaan jalan.

- KEENAM** : Apabila terjadi penyimpangan / pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan sebagaimana dimaksud diktum keempat dikenakan sanksi berupa penghentian pelaksanaan pembangunan, pembongkaran terhadap bangunan yang melanggar dan atau sanksi lain sesuai peraturan perundang – undangan.
- KETUJUH** : Pengendalian pengawasan pelaksanaan pembangunan dilakukan oleh Dinas Perumahan, Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
- KEDELAPAN** : Dengan berlaku Keputusan ini maka Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor. 188/1025/404.1.3.2/2014 tanggal 15 September 2014 tentang Persetujuan Revisi Rencana Tapak (Site Plan) pembangunan Perumahan Juanda Harapan Permai di Desa Wedi Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Karya Makmur seluas: 186.564 m². dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

KESEMBILAN : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sidoarjo
Pada tanggal 11 Februari 2021

Pj. BUPATI SIDOARJO,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form a cursive-like shape.

HUDIYONO