



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

**KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 414 /438.1.1.3/2021**

TENTANG

**PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN “PURI INDAH SIDOARJO” DI KELURAHAN
CEMENGKALANG, DESA SUKO DAN DESA SIDODADI KECAMATAN SIDOARJO
DAN KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA PT. MITRA GEMILANG MAKMUR**

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 Sidoarjo Nomor 55 Tahun 2020 Tanggal 6 Juli 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*), permohonan persetujuan perubahan rencana tapak yang diajukan PT. Mitra Gemilang Makmur dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 20 Nopember 2020;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, perlu menetapkan Keputusan Bupati Sidoarjo tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Puri Indah Sidoarjo di Kelurahan Cemengkalang, Desa Suko dan Desa Sidodadi Kecamatan Sidoarjo dan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mitra Gemilang Makmur;

- 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 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 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 61, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 31, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
13. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan 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 Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin 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 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2016 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 (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2011 Nomor 44);
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 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor 460.351.0-9997 tanggal 15 Januari 1996 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan di Kelurahan Cemengkalang, Desa Suko dan Desa Sidodadi Kecamatan Sidoarjo dan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mitra Gemilang Makmur;
2. Surat dari Sdr. Ir. Sjamsu Liman D. Nomor 001/MGM/XI/'20 tanggal 04 Nopember 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Mitra Gemilang Makmur Perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan Puri Indah Sidoarjo di Kelurahan Cemengkalang, Desa Suko dan Desa Sidodadi Kecamatan Sidoarjo dan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo;
3. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/ *Site Plan*) Tanggal 20 Nopember 2020;
4. Bukti Kepemilikan Tanah Berupa :
 - SHGB No. 1 tahun 2000 seluas: 19.084 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 2 tahun 2000 seluas: 20.761 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 4 tahun 1996 seluas: 55.300 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 5 tahun 1996 seluas: 79.702 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 5 tahun 1996 seluas: 17.062 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 63 tahun 1996 seluas: 33.500 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 64 tahun 1996 seluas: 12.965 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 65 tahun 1996 seluas: 38.760 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 719 tahun 1998 seluas: 1.464 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 720 tahun 1998 seluas: 50.660 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
 - SHGB No. 879 tahun 1999 seluas: 2.742 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.

- SHGB No. 222 tahun 2007 seluas: 27.845 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
- SHGB No. 223 tahun 2001 seluas: 19.250 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
- SHGB No. 2262 tahun 2006 seluas: 2.440 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
- SHGB No. 1829 tahun 2002 seluas: 2.686 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
- SHGB No. 5312 tahun 2014 seluas: 24 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
- SHGB No. 5315 tahun 2014 seluas: 48 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.
- SHGB No. 5276 tahun 2014 seluas: 770 m2. a.n. PT. Mitra Gemilang Makmur.

TOTAL : 385.063 m2.

M E M U T U S K A N :

Menetapkan :

- KESATU** : Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan **Perumahan Puri Indah Sidoarjo** di Kelurahan Cemengkalang, Desa Suko dan Desa Sidodadi Kecamatan Sidoarjo dan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mitra Gemilang Makmur.
- KEDUA** : Rencana tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud diktum kesatu 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 dengan hasil kajian teknis dan/atau Peraturan Perundang-undangan;
 - c. Mengelola lingkungan sesuai Rekomendasi UKL - UPL Nomor 660/21/404.6.3/2013 tanggal 4 Januari 2013;
 - d. Melaksanakan rekayasa lalu lintas sesuai dengan hasil kajian teknis dan/atau Peraturan Perundang-undangan;;
 - e. Mengurug lahan dengan ketinggian minimal sesuai Informasi Data Peil Banjir Nomor 610/157/100.42/1995 tanggal 27 Pebruari 1995;
 - f. Mematuhi batas sempadan jaringan irigasi dan garis sempadan sungai sesuai dengan hasil kajian teknis dan/atau Peraturan Perundang-undangan;

- g. Menyediakan **lahan makam** bagi penghuni kompleks perumahan sesuai dengan Piagam Penghargaan atas partisipasi pembangunan Taman Pemakaman Umum (TPU) di Kabupaten Sidoarjo tanggal 30 April 2007;
- h. Memelihara kebersihan dan kelancaran saluran;
- i. Memasang papan peringatan untuk menjaga kebersihan dan kelancaran saluran;
- j. Membentuk Divisi Manajemen Estate dalam penanganan dan pengelolaan fasilitas umum perumahan;
- k. 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 :

NO	KETERANGAN	BARU	
		LUAS	PROSEN
a.	Lahan Efektif	226.404,44	59,49 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan dan Saluran	118.640,27	31,17 %
	Fasos/Fasum	35.551,29	9,34 %
	JUMLAH	154.191,56	40,51 %
c.	JUMLAH TOTAL	380.596,00	100,00 %
d.	Makam (Estate)	208,82	0,05 %

- 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 Kolektor Primer.

- Ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP) : 10 m dari as jalan.
- Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 15 m dari as jalan.

b. Jalan Lingkungan didalam 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.

5. Jalan lingkungan didalam komplek perumahan memakai konstruksi paving;

6. Menyediakan dan membangun **Tempat Pengelolaan Sampah Sementara (TPS)** dalam kawasan yang bersangkutan dan melakukan koordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo dalam pengelolaan sampah.

II. Ketentuan dan Persyaratan lain

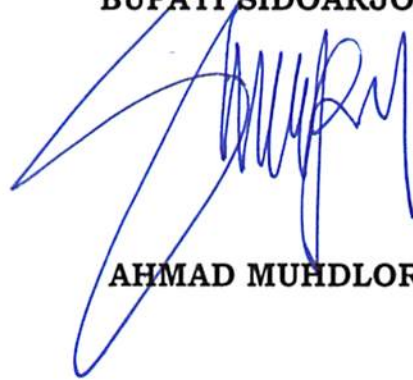
Memperoleh Izin Pemanfaatan Jalan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Sidoarjo sebelum melakukan pengurangan / penggunaan jalan.

- 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 berlakunya keputusan ini, maka Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sidoarjo Nomor: 188/0834/435.5.3/2018 tanggal 5 April 2018 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Tapak/*Site Plan* Pembangunan Perumahan “Puri Indah Sidoarjo” di Kelurahan Cemengkalang, Desa Suko dan Desa Sidodadi Kecamatan Sidoarjo dan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mitra Gemilang Makmur tanggal seluas: 380.596,00 m² dan Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/932/404.1.1.3/2006 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan “Puri Indah Sidoarjo” di Kelurahan Cemengkalang, Desa Suko dan Desa Sidodadi Kecamatan Sidoarjo dan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mitra Gemilang Makmur tanggal 10 Agustus 2006 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

KESEMBILAN : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 9 Juni 2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR