



5

**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/415 /438.1.1.3/2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR: 188/280/438.1.1.3/2020
TENTANG PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN "**GRAND EAST RESIDENCE**" DI DESA
MASANGANWETAN KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA **PT. TRIMITRA MANUNGGAL JAYA**

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. Trimitra Manunggal Jaya dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 15 Desember 2020;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, perlu menetapkan Keputusan Bupati Sidoarjo tentang Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/280/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Grand East Residence di Desa Masanganwetan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Trimitra Manunggal Jaya;

- 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 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 Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
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 Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo Nomor 503/13/438.5.15/2018 tanggal 2 April 2018 tentang Persetujuan Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Desa Masanganwetan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 15.379 \text{ m}^2$ Atas Nama PT. Trimitra Manunggal Jaya;
2. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo Nomor 503-L/352/438.5.16/2019 tanggal 01 Oktober 2019 tentang Persetujuan Izin Lokasi untuk kegiatan Perumahan yang berlokasi di Desa Masanganwetan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 17.000 \text{ m}^2$ Atas Nama Sdr. Njo Edwin Suryo (PT. Trimitra Manunggal Jaya);
2. Surat dari Sdr. Njo Edwin Suryo Nomor 073/TMJ/SKL/XII/2020 tanggal 01 Desember 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya Perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan Grand East Residence di Desa Masanganwetan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo seluas : 20.862 m^2 ;
3. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/*Site Plan*) Tanggal 15 Desember 2020;
4. Bukti Kepemilikan Tanah Berupa :
 - SHGB No. 1480 tahun 2020 seluas: 11.910 m^2 . An. PT. Trimitra Manunggal Jaya.
 - SHGB No. 1481 tahun 2020 seluas: 8.414 m^2 . An. PT. Trimitra Manunggal Jaya.
 - SHM No. 650 tahun 2014 seluas: 124 m^2 . An. Sukari.
 - Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 467 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat Notaris Triwinarno, S.H., M.Kn. antara Sdr. Sukari dengan Sdr. Njo Edwin Suryo yang bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya.
 - Kuasa untuk Menjual No. 468 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat Notaris Triwinarno, S.H., M.Kn. dari Sdr. Sukari kepada Sdr. Njo Edwin Suryo yang bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya.

- SHM No. 230 tahun 2004 seluas: 100 m². An. Sukari.
 - Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 465 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat Notaris Triwinarno, S.H., M.Kn. antara Sdr. Sukari dengan Sdr. Njo Edwin Suryo yang bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya.
 - Kuasa untuk Menjual No. 466 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat Notaris Triwinarno, S.H., M.Kn. dari Sdr. Sukari kepada Sdr. Njo Edwin Suryo yang bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya.
- Letter C No. 126 Persil 72 Klas I seluas: ± 314 m² (sebagian dari ± 1.670 m²) a.n. Watiman b Ngaderun.
 - Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 469 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat Notaris Triwinarno, S.H., M.Kn. antara Sdr. Komariyah, Sdr. Suliyah Karmiati, Sdr. Khayatin, Sdr. Nur Qosidah, Sdr. Sukari (ahli waris dari alm. Watiman b Ngaderun) dengan Sdr. Njo Edwin Suryo yang bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya.
 - Kuasa untuk Menjual No. 470 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat Notaris Triwinarno, S.H., M.Kn. dari Sdr. Komariyah, Sdr. Suliyah Karmiati, Sdr. Khayatin, Sdr. Nur Qosidah, Sdr. Sukari (ahli waris dari alm. Watiman b Ngaderun) kepada Sdr. Njo Edwin Suryo yang bertindak untuk dan atas nama PT. Trimitra Manunggal Jaya.

TOTAL : 20.862 m².

M E M U T U S K A N :

Menetapkan :

KESATU : Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/280/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Grand East Residence di Desa Masanganwetan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Trimitra Manunggal Jaya, dengan perubahan sebagai berikut :

1. Diktum Kelima diubah sebagai berikut :

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

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	12.614	60,45 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan dan Saluran	5.629,47	26,99 %
	RTH, Taman dan Berm	2.089,57	10,02 %
	Kopensasi lebar jalan	10,08	0,05 %

	Buzem	330,00	1,58 %
	Fasum, Fasos	175,20	0,84 %
	TPS	13,68	0,07 %
	JUMLAH	8.248	39,55 %
c.	JUMLAH TOTAL	20.862	100,00 %
d.	Makam (Estate)	493,4	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 Lokal Primer.

- Ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP) : 6 m dari as jalan.
- Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 10 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) : 3m dari batas persil depan dan persil samping.

c. Sempadan jaringan irigasi terhadap Patusan Tersier ≥ 2 m diukur dari tepi patusan.

d. Sempadan jaringan irigasi terhadap Saluran Tersier ≥ 1 m diukur dari tepi saluran.

e. Sempadan jaringan irigasi terhadap Saluran Tersier ≥ 1 m diukur dari tepi saluran.

5. Jalan lingkungan didalam komplek perumahan memakai kontruksi paving;

6. Menyediakan dan membangun **Tempat Pengelolaan Sampah Sementara** (TPS) seluas 13,68 m² dan Buzem seluas 330,00 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.

2. Lampiran berupa gambar rencana tapak (*Site Plan*) diubah sehingga menjadi gambar rencana tapak (*Site Plan*) sebagaimana tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini.

KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 9 Juni 2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR