



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR
KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/445 /438.1.1.3/2021
TENTANG
PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR: 188/666/404.1.1.3/2017
TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK (SITE
PLAN) PEMBANGUNAN “PERLUASAN DAN PERUBAHAN
PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI DAN PERGUDANGAN
TAHAP IV” DI DESA BOHAR KECAMATAN TAMAN
KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA PT. BENTENG TUNGGAL

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;
- c. bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 2, 4 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 rencana tapak yang diajukan PT. Benteng Tunggal dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 25 Januari 2021;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c perlu memberikan Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perluasan dan Perubahan Pembangunan Kawasan Industri

dan Pergudangan Tahap IV Atas Nama PT. Benteng Tunggal di Desa Bohar Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo 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 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);
 6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembar Negara, Tambahan Lembar Negara), 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 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 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 Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2021 Nomor 32, tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6634);
 14. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang – Undangan;
 15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/ PRT/ M/ 2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya;
 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 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E);
 19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Nomor 3 seri C);
 20. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2 Tahun 2014 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 Nomor 8 Seri E);
 21. 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);

22. 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 460.351.0-106 Tanggal 21 Juni 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Industri di Desa Gedangan Kecamatan Gedangan dan Desa Bohar Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Benteng Tunggal seluas $\pm 650.000 \text{ m}^2$;
2. Surat dari Sdr. Lim Candra tanggal 16 Desember 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Benteng Tunggal perihal Permohonan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) di Desa Bohar Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo;
3. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/ *Site Plan*) Tanggal 25 Januari 2021;
4. Bukti Kepemilikan Tanah :
 - a. SHGB No. 1018 Tahun 2006 seluas: 12.005 m² a.n. PT. Benteng Tunggal dipakai untuk kawasan industri dan pergudangan seluas: 6.437 m².
 - b. SHGB No. 34 Tahun 2000 seluas: 52.460 m² a.n. PT. Benteng Tunggal
 - c. SHGB No. 460 Tahun 2007 seluas: 33.991 m² a.n. PT. Benteng Tunggal
 - d. SHGB No. 458 Tahun 2007 seluas: 30.430 m² a.n. PT. Benteng Tunggal
 - e. SHGB No. 871 Tahun 2017 seluas: 19.341 m² a.n. PT. Benteng Tunggal
 - f. SHGB No. 456 Tahun 2007 seluas: 20.882 m² a.n. PT. Benteng Tunggal
 - g. Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 03/PH/TM/TRD/2005 tanggal 2 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Camat Taman dari Para Pemilik/Pihak yang menguasai atas tanah-tanah di Desa Bohar Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo (berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor: I/Agr/32/XI/HM/01.G/71 tanggal 15 April 1971) kepada Henry J. Gunawan (Dir. PT. Benteng Tunggal)
 - Peta Bidang No. 1427/2015 seluas: 19.401 m² a.n. Henry J. Gunawan (qq. PT. Benteng Tunggal).
 - Peta Bidang No. 1429/2015 seluas: 16.128 m² a.n. Henry J. Gunawan (qq. PT. Benteng Tunggal).
 - Peta Bidang No. 1428/2015 seluas: 19.106 m² a.n. Henry J. Gunawan (qq. PT. Benteng Tunggal).
 - Peta Bidang No. 3957/2015 seluas: 94.290 m² a.n. Tjhang Rika Kristina (qq. PT. Benteng Tunggal)

Total : 312.466 m².

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

KESATU : Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/666/404.1.1.3/2017 Tanggal 8 Desember 2017 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perluasan dan Perubahan Pembangunan Kawasan Industri dan Pergudangan Tahap IV di Desa Bohar Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Benteng Tunggal, dengan perubahan :

1. Diktum Kedua diubah sebagai berikut:

KEDUA : Rencana Tapak (*site Plan*) sebagaimana dimaksud diktum kesatu, tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.

2. Diktum Ketiga diubah sebagai berikut:

KETIGA : Perubahan rencana tapak (*Site Plan*) dimaksud diktum kesatu keputusan ini, tidak dapat dilakukan perubahan kecuali setelah mendapat persetujuan Bupati Sidoarjo sesuai peraturan yang berlaku.

3. Diktum Kelima diubah sebagai berikut :

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

I Ketentuan Teknis

1. Komposisi Lahan :

NO	KETERANGAN	BARU	
		LUAS	PROSEN
a.	Lahan Efektif	218.738,00	70,00 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan, Parkir dan Saluran	61.574,00	19,71 %
	RTH (Taman dan Berm)	31.547,00	10,10 %
	TPS	171,00	0,05 %
	IPAL	25,00	0,01 %
	Busem + Long Storage	411,00	0,13 %
	JUMLAH B	93.728,00	30,00 %
	JUMLAH TOTAL (A+B)	312.466,00	100,00 %

2. Ketentuan Sempadan

a. Akses masuk dari Jalan Arteri Primer

- Ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP): 15 m dari as jalan.
- Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 40 m dari as jalan.

b. Sempadan Pagar (GSP) terhadap Anak Afvoer Bulubendo 3 m diukur dari tepi saluran.

- c. Sempadan Bangunan (GSB) terhadap Anak Afvoer Bulubendo 5 m diukur dari tepi saluran.
 - d. Sempadan Pagar (GSP) terhadap Saluran Tersier (sisi barat) 2 m diukur dari tepi saluran.
 - e. Sempadan Bangunan (GSB) terhadap Saluran Tersier (sisi barat) 3 m diukur dari tepi saluran.
 - f. Sempadan Pagar (GSP) terhadap Saluran Tersier (sisi selatan) 1 m diukur dari tepi saluran.
 - g. Sempadan Bangunan (GSB) terhadap Saluran Tersier (sisi barat) 2 m diukur dari tepi saluran.
3. Menyediakan dan membangun Tempat Pengelolaan Sampah Sementara (TPS) seluas 171,00 m², IPAL seluas 25,00 m² dan Busem serta Long Storage seluas 411,00 m² dalam kawasan yang bersangkutan dan melakukan koordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup Dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo dalam pengelolaan sampah.

II. Ketentuan dan Persyaratan lain

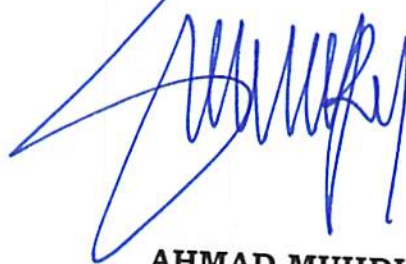
Memperoleh Izin Pemanfaatan Jalan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Sidoarjo sebelum melakukan pengurangan / penggunaan jalan.

4. 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 5 Juli 2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR