



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR
KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 459 /438.1.1.3/2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR: 188/562/438.1.1.3/2020
TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK (*SITE*
***PLAN*) PEMBANGUNAN "RUKO, PERGUDANGAN DAN**
PERINDUSTRIAN" DI DESA RANGKAHKIDUL
KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA PT. BHUMI KENCANA SEJAHTERA

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, 4 dan 8 Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 55 Tahun 2020 Tanggal 6 Juli 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak, permohonan persetujuan rencana tapak yang diajukan PT. Bhumi Kencana Sejahtera dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Rapat Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 31 Maret 2021;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c, perlu menetapkan Keputusan Bupati Sidoarjo tentang Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/562/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Ruko, Pergudangan dan Perindustrian di Desa Rangkahkidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Bhumi Kencana Sejahtera.

- 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. Surat Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor 188/247/404.1.3.1/2013 Tanggal 9 April 2013 tentang Pemberian Perpanjangan Izin Lokasi untuk Kepentingan Pembangunan Ruko, Perdagangan dan Perindustrian di Desa Rangkahkidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo atas nama PT. Bumi Kencana Sejahtera seluas $\pm 1.050.000 \text{ m}^2$;
2. Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 19/P/FP/2018/PTUN.SBY tanggal 6 September 2018
3. Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 171/G/2018/PTUN.SBY tanggal 2 Mei 2019
4. Surat dari Sdr. Ronald Sinatra Nomor 011/SiRIE-DIR/III/2021 tanggal 22 Maret 2021 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bhumi Kencana Sejahtera perihal Permohonan Perubahan Tipe/Bentuk Tanpa Perubahan Luasan/Komposisi Rencana Tapak (Block/Site Plan) Pembangunan Ruko, Pergudangan dan Perindustrian PT. Bhumi Kencana Sejahtera di Desa Rangkahkidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo seluas 729.732 m^2 ;
5. Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak (Blok/Site Plan) Tanggal 31 Maret 2021;
6. Bukti Kepemilikan Tanah :
 - SHGB No. 1519 tahun 2010 seluas: 4.628 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1642 tahun 2011 seluas: 666 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1177 tahun 1996 seluas: 5.239 m^2 . An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1475 tahun 2006 seluas: 882 m^2 . An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1520 tahun 2010 seluas: 28.512 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1176 tahun 1984 seluas: 30.480 m^2 . An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera
 - SHGB No. 1275 tahun 1970 seluas: 60.000 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1175 tahun 1972 seluas: 32.650 m^2 . An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1846 tahun 2013 seluas: 40.994 m^2 . An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 704 tahun 1999 seluas: 4.270 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 1476 tahun 1999 seluas: 28.630 m^2 . An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 706 tahun 1999 seluas: 27.430 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
 - SHGB No. 315 tahun 1989 seluas: 30.000 m^2 . An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.

- SHGB No. 705 tahun 1999 seluas: 4.000 m2. An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 314 tahun 1988 seluas: 60.000 m2. An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 1555 tahun 2010 seluas: 47.128 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 1641 tahun 2011 seluas: 3.589 m2. An. PT. Bumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2452 tahun 2010 seluas: 58.505 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2453 tahun 2008 seluas: 11.986 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2449 tahun 2011 seluas: 18.352 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2451 tahun 2001 seluas: 25.285 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2450 tahun 2001 seluas: 40.225 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2447 tahun 2013 seluas: 40.740 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2446 tahun 1998 seluas: 26.500 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2456 tahun 2016 seluas: 4.699 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2455 tahun 2016 seluas: 3.208 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHGB No. 2454 tahun 2016 seluas: 212 m2. An. PT. Bhumi Kencana Sejahtera.
- SHM No. 28 tahun 1990 seluas: 7.500 m2. An. Bagi bin Siam.
 - Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 2 Desember 2013 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Bagi bin Siam dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bhumi Kencana Sejahtera).
- Peta Bidang Nomor Bidang 02418 seluas: 5.448 m2. An. Sawiyo.
 - Perjanjian No. 34 tanggal 31 Oktober 2013 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Sawiyo dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bhumi Kencana Sejahtera) atas tanah sawah (Tanah Negara) seluas ± 6.000 m2.
- Peta Bidang Nomor Bidang 02276 seluas: 48.026 m2. An. Miftachul Munir.
 - Pengikatan Jual Beli No. 15 tanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Miftachul Munir dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bhumi Kencana Sejahtera) atas sebidang tanah tambak dan lebih lanjut diuraikan dalam Letter C Desa Nomor 426, Persil 37, Kelas dt I seluas ± 39.880 m2.
- Peta Bidang Nomor Bidang 02503 seluas: 1.831 m2. An. Sawiyo.
 - Perjanjian No. 3 tanggal 3 Nopember 2010 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Sawiyo dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bumi Kencana Sejahtera) atas tanah tambak dahulu tanah sawah (Tanah Negara) seluas ± 1.500 m2.

- Peta Bidang Nomor Bidang 02423 seluas: 1.527 m². An. Sawiyo.
 - Perjanjian No. 43 tanggal 28 Juni 2011 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Sawiyo dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bumi Kencana Sejahtera) atas tanah sawah (Tanah Negara) seluas ± 2.000 m².
 - Peta Bidang Nomor Bidang 02504 seluas: 1.434 m². An. Sawiyo.
 - Perjanjian No. 42 tanggal 28 Juni 2011 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Sawiyo dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bumi Kencana Sejahtera) atas tanah sawah (Tanah Negara) seluas ± 1.000 m².
 - Peta Bidang Nomor Bidang 02512 seluas: 10.857 m². An. Hj. Siti Khotimah.
 - Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 3 Pebruari 2014 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. antara Hj. Siti Khotimah dengan Alex Irawan (Dir. PT. Bhumi Kencana Sejahtera) sebidang tanah sawah dan lebih lanjut diuraikan dalam Letter C Desa Nomor 547, Persil 59 Kelas Desa III seluas ± 11.500 m².
 - Surat Ukur Nomor 01/08/1999 tanggal 27 Januari 1999 seluas: 14.299 m².
 - Perjanjian Pengoperan Garapan No. 13 tanggal 14 Januari 2011 yang dibuat oleh Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. dari Sunik, Nur Jakiyah, Siti Mufarichah, Lailatul Umami, Sulaimana, Sunami, Sueb, Rumaiyah, Su'udi, Suhuri (Segenap ahli waris Alm. Tawab) kepada Alex Irawan (Dir. PT. Bumi Kencana Sejahtera) atas tanah tambak dahulu Tanah Negara seluas ± 13.800 m².
- Total : 729.732 m².**
- Surat Pernyataan No. 001/SP-BKS/III/2020 tanggal 22 Maret 2021 yang dibuat oleh Sdr. Ronald Sinatra (Dir. PT. Bhumi Kencana Sejahtera) yang menyatakan kesanggupan untuk tidak akan membangun dan menjual kepada pihak lain atas Tanah Negara yang berada di dalam kawasan industri dan pergudangan SiRIE sebelum SHGB diterbitkan serta bersedia direview atas dikeluarkannya Surat Keputusan Perubahan *Site Plan* ini apabila terjadi sengketa hukum dikemudian hari.

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

KESATU : Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/562/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan "Ruko, Pergudangan dan Perindustrian" di Desa Rangkahkidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo atas Nama PT. Bhumi Kencana Sejahtera, 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 :

1. Ketentuan Teknis

1. Komposisi Lahan :

	KETERANGAN	LUAS	PROSEN
a.	Lahan Efektif	510.685,00 m ²	69,98 %
b.	Prasarana dan Sarana Utilitas		
	Jalan, Parkir dan Saluran	132.260,00 m ²	18,12 %
	R T H	73.046,00 m ²	10,01 %
	T P S	4.787,00 m ²	0,66 %
	Buzem	2.752,00 m ²	0,38 %
	IPAL Komunal/Domestik	1.800,00 m ²	0,25 %
	Musholla	522,00 m ²	0,07 %
	PKL/Kantin	1.180,00 m ²	0,16 %
	Poliklinik	540,00 m ²	0,07 %
	Damkar	2.160,00 m ²	0,30 %
	JUMLAH B	219.047,00 m²	30,02 %
c.	JUMLAH TOTAL	729.732,00 m²	100,00 %

2. Ketentuan Sempadan

- a. Akses masuk dari Jalan Lingkar Timur.
 - Ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP): 30 m dari as jalan.
 - Ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 55 m dari as jalan.
- b. Sempadan bangunan terhadap Patusan Tersier 3 m diukur dari tepi saluran.
- c. Sempadan pagar terhadap Afvoer Sekardangan 5 s/d 10 m diukur dari tepi saluran sesuai dengan Batas Tanah Negara.
- d. Sempadan pagar terhadap Afvoer Sidokare 15 s/d 49 m diukur dari tepi saluran sesuai dengan Batas Tanah Negara
- e. Sempadan pagar terhadap Kali Mati 7 s/d 74 m diukur dari tepi saluran sesuai dengan Batas Tanah Negara

3. Menyediakan dan membangun Tempat Pengelolaan Sampah Sementara (TPS) seluas 4.787,00 m², IPAL Komunal/Domestik seluas 1.800,00 m² dan Buzem seluas 2.752,00 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.

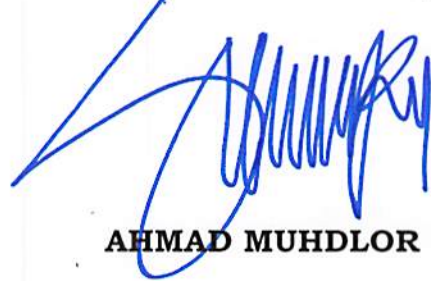
KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sidoarjo

Pada tanggal 9 Juli

2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR