



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR
KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 462 /438.1.1.3/2021
TENTANG

PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN “ **GREEN GARDEN RESIDENCE ”**
DI DESA SEMAMPIR KECAMATAN SEDATI KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA **PT. MANDIRI LAND PROSPEROUS**

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 6 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. Mandiri Land Prosperous dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak *Site Plan* tanggal 12 Agustus 2020;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c perlu memberikan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Green Garden Residence di Desa Semampir Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mandiri Land Prosperous 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 Republik Indonesia Nomor 6725), sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembar 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 (Lembar 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 (Lembar 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 (Lembar 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 (Lembar 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 (Lembar 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 Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 61, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
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 Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo Nomor 503-L/167/438.5.16/2020 tanggal 22 April 2020 tentang Persetujuan Izin Lokasi untuk kegiatan Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Desa Semampir Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 17.253 \text{ m}^2$ Atas Nama PT. Mandiri Land Prosperous;
2. Surat dari Sdr. Yusuf Efendy Nomor 001/PT.MLP/2020 tanggal 10 Agustus 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Mandiri Land Prosperous perihal Permohonan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Green Garden Residence di Desa Semampir Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo seluas : 17.253 m^2 ;
3. Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak (Blok/*Site Plan*) Tanggal 12 Agustus 2020;
4. Bukti Kepemilikan Tanah :
 - SHGB No. 116 tahun 2019 seluas: 8.654 m^2 . An. Silaimanah, Karnam, Gunadi Parto, Sukarwati, Soejono, Dulaji, Suma iyah.
 - Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 125 tanggal 08 Nopember 2019 yang dibuat oleh Notaris Bintaro Triatmodjo, SH antara Silaimanah, Karnam, Gunadi Parto, Sukarwati, Soejono, Dulaji, Suma iyah dengan PT. Mandiri Land Prosperuos.
 - Peta Bidang No 174/2020 seluas 8.799 m^2 . An. Cusnul Chotimah Cs.
 - Akta Ikatan jual beli tanah Nomor 05 tanggal 08 Juli 2020 yang dibuat oleh Notaris Brahmantyo, S.H., M. Kn. Dan Pelepasan Hak Atas tanah Nomor 122 tanggal 08 Nopember 2019 yang dibuat oleh Notaris Bintaro Triatmodjo,SH Antara Ny. Chusnul Chotimah, Tuan H. Khoirom Munir, Tuan Samsul Hadi dan Ny. Cholidatul Ulum dengan PT. Mandiri Land Prosperous.

TOTAL : 17.453 m^2 .

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- KESATU : Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan **Perumahan Green Garden Residence** di Desa Semampir Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Mandiri Land Prosperous.
- KEDUA : Rencana tapak (*site plan*) sebagaimana dimaksud diktum kesatu sesuai gambar sebagaimana tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari keputusan ini.
- KETIGA : Rencana tapak (*site plan*) dimaksud diktum kesatu keputusan ini, tidak dapat dilakukan perubahan kecuali setelah mendapat persetujuan Bupati Sidoarjo.
- 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 Rencana Tapak (*Site Plan*) dan persyaratan teknis yang telah ditentukan;
- b. Melaksanakan pembangunan prasarana drainase sesuai Berita Acara Rapat Kajian Teknis Sistem Drainase tanggal 25 Nopember 2020;
- c. Mengelola lingkungan sesuai Rekomendasi UKL – UPL Nomor 660/1697/438.5.11/2020 tanggal 05 Austus 2020;
- d. Mengurug lahan dengan ketinggian minimal harus sesuai Informasi Data Peil Banjir Nomor 610/0959/438.5.3/2020 tanggal 3 September 2020;
- e. Mematuhi batas sempadan saluran sesuai Rekomendasi Garis Sempadan Jaringan Irigasi Nomor 610/0958/438.5.3/2020 tanggal 3 September 2020;
- f. Menyediakan **lahan makam** bagi penghuni kompleks perumahan sesuai dengan Surat keterangan dari DPD REI JAWA TIMUR KOMISARIAT SIDOARJO Nomor 003/SUKET/PER/REI/03/K-S/II/2021 tanggal 15 Pebruari 2021 dan Kuitansi bukti pembayaran partisipasi makam tanggal 15 Pebruari 2021;
- g. Memelihara kebersihan dan kelancaran Saluran Tersier dan Patusan Tersier;
- h. Memasang papan peringatan untuk menjaga kebersihan dan kelancaran Saluran Tersier dan Patusan Tersier;
- i. Membentuk Divisi Manajemen Estate dalam penanganan dan pengelolaan fasilitas umum perumahan;
- j. 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 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	10.343,87	59,95 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan, Parkir dan Saluran	2.806,00	16,26 %
	RTH		
	Berm	300,42	
	Taman	3.261,71	20,65 %
	RTH (Kompensasi)	201,00	1,17 %
	JUMLAH RTH	3.763,13	21,81 %
	Buzem	300,00	1,74 %
	IPAL	20,00	0,12 %
	TPS	20,00	0,12 %
	JUMLAH B	7.090,13	40,05 %
c.	JUMLAH TOTAL (A+B)	17.253,00	100,00 %
d.	Makam (Estate)	345,06	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 didalam kawasan perumahan adalah Jalan Lokal Sekunder

- Ketentuan rumija minimum : 8 m (pagar ke pagar) untuk dua sisi. Pengerasan jalan minimal 6 m;
- Ketentuan rumija minimum : 7 m (pagar ke pagar) untuk satu sisi. Pengerasan 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 pagar terhadap Saluran Tersier 2 m diukur dari tepi saluran
- d. Sempadan bangunan terhadap Saluran Tersier 3 m diukur dari tepi saluran
- e. Sempadan pagar terhadap saluran tersier 1 m diukur dari tepi saluran
- f. Sempadan bangunan terhadap saluran tersier 2 m diukur dari tepi saluran
- g. Sempadan pagar terhadap Patusan Tersier 1 m diukur dari tepi saluran
- h. Sempadan bangunan terhadap Patusan Tersier 2 m diukur dari tepi saluran
- 5. Jalan lingkungan didalam komplek perumahan memakai kontruksi paving;
- 6. Menyediakan dan membangun tempat pengelolaan sampah sementara (TPS) dan IPAL seluas 40,00 m2 Koordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo dalam pengelolaan sampah.

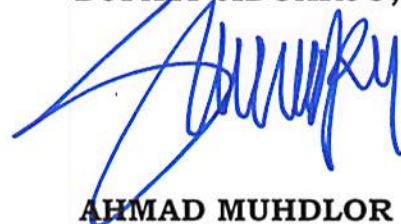
II. Ketentuan dan Persyaratan lain

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 : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sidoarjo
Pada tanggal 9 Juli 2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR