



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR
KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 470 /438.1.1.3/2021
TENTANG
PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)
PEMBANGUNAN “ PERDAGANGAN BESAR TEH DALAM KEMASAN
” DI DESA JANTI KECAMATAN WARU
KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA TATANG BUDIONO TJAHAJANTO

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 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 Sdr. Tatang Budiono Tjahajanto dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Rapat Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 7 Juli 2020;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c perlu memberikan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perdagangan Besar Teh dalam Kemasan di Desa Janti Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo atas nama Tatang Budiono Tjahajanto 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 (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 beberapa kali terakhir 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);
 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. 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);
10. 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);
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 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2021 Nomor 32, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia 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 12/PRT/M/2014 tentang Penyelenggaraan Sistem Drainase Perkotaan;
16. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi;
17. 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);
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 2 Tahun 2014 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 Nomor 8 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 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 503/534/438.5.16/2019 tanggal 27 Desember 2019 tentang Persetujuan Izin Lokasi untuk kegiatan Perdagangan Besar Teh dalam Kemasan yang berlokasi di Desa Janti Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo Atas Nama Tatang Budiono Tjahajanto seluas $\pm 5.093 \text{ m}^2$;
2. Surat dari Sdr. Tatang Budiono Tjahajanto Nomor 001/TBT/2020 tanggal 26 Juni 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri perihal Permohonan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perdagangan Besar Teh dalam Kemasan di Desa Janti Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo seluas 5.090 m^2 ;
3. Berita Acara Rapat Pengesahan Rencana Tapak (*Blok/ Site Plan*) Tanggal 7 Juli 2020;
4. Bukti Kepemilikan Tanah :
 - a. SHM No. 80 tahun 1987 seluas: 848 m^2 . An. Tatang Budiono Tjahajanto dan Lydia Ida Sofiana.
 - b. SHM No. 99 tahun 1989 seluas: 1.133 m^2 . An. Tatang Budiono Tjahajanto dan Lydia Ida Sofiana.
 - c. SHM No. 105 tahun 1991 seluas: 829 m^2 . An. Tatang Budiono Tjahajanto dan Lydia Ida Sofiana.
 - d. SHM No. 106 tahun 1991 seluas: 870 m^2 . An. Tatang Budiono Tjahajanto dan Lydia Ida Sofiana.
 - e. SHM No. 332 tahun 1986 seluas: 1.238 m^2 . An. Tatang Budiono Tjahajanto dan Lydia Ida Sofiana.
 - f. SHM No. 592 tahun 2004 seluas: 175 m^2 . An. Tatang Budiono Tjahajanto dan Lydia Ida Sofiana.

JUMLAH : 5.093 m².

- Surat pernyataan tidak keberatan dari Ny. Lydia Ida Sofiana tanggal tanggal 27 Oktober 2020 atas tanah yang dipergunakan oleh Tatang Budiono untuk usaha Perdagangan Besar Teh dalam kemasan.

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- KESATU : Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan **Perdagangan Besar Teh dalam Kemasan** di Desa Janti Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo Atas Nama Tatang Budiono Tjahajanto.
- 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, sesuai peraturan yang berlaku.
- KEEMPAT : Kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pembangunan dimaksud pada diktum kesatu ini adalah :

1. Kewajiban-kewajiban :

- Melaksanakan pembangunan sesuai rencana tapak (*Site Plan*) dan persyaratan teknis yang telah ditentukan;
- Mengelola lingkungan sesuai Rekomendasi UKL - UPL Nomor 660/1227/438.5.11/2020 tanggal 15 Mei 2020;
- Mematuhi batas garis sempadan jaringan irigasi sesuai Informasi Garis Sempadan Jaringan Irigasi Kali Buntung Nomor PA.01.02-Am/1386 tanggal 9 Desember 2019;
- Memelihara kebersihan dan kelancaran Kali Buntung
- Memasang papan peringatan untuk menjaga kebersihan dan kelancaran Kali Buntung

2. Larangan-larangan :

- Melakukan kegiatan pembangunan sebelum memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Merubah dan atau menghilangkan saluran air baik yang berfungsi untuk saluran pembawa atau saluran pembuang;
- 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. Komposisi Lahan :

a.	Lahan Efektif	2.692,95	52,88 %
b.	Prasarana dan Sarana Utilitas		
	Jalan, Parkir dan Saluran	1.873,98	36,79 %
	RTH		
	Taman	510,07	10,01 %
	TPS Domestik	4,00	0,08 %
	IPAL	12,00	0,24 %
	JUMLAH B	2.400,05	47,12 %
c.	JUMLAH TOTAL (A+B)	5.093,00	100,00%

2. Ketentuan Sempadan

- Akses masuk dari Jalan Kolektor Primer.

•Ketentuan Garis Sempadan Tertutup (GSP = GSB) :
10 m dari as jalan.

- Menyediakan dan membangun Tempat Pengelolaan Sampah Sementara TPS Domestik seluas 4,00 m² dan IPAL seluas 12, 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.

- 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, Pemukiman, 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