



**BUPATI SIDOARJO  
PROVINSI JAWA TIMUR**

KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO  
NOMOR : 188/ 471 /438.1.1.3/2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO  
NOMOR: 188/439/438.1.1.3/2020  
TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN)  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN “ **CITRA GARDEN** ” DI DESA ENTALSEWU  
KECAMATAN BUDURAN KABUPATEN SIDOARJO  
ATAS NAMA **PT. CAHAYA FAJAR ABADITAMA**

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. Cahaya Fajar Abaditama dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Perubahan 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: 188/439/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Citra Garden di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Cahaya Fajar Abaditama;

- 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 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 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 Bupati Sidoarjo Nomor 188/911/404.05/2000 Taggal 17 Oktober 2000 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Beserta Sarana dan Prasarananya di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Cahaya Fajar Abadi Tama seluas  $\pm 250.000 \text{ m}^2$ ;
  2. Surat dari Sdr. D Agung Krisprimandoyo Nomor 053/LGL/CG/III/2021 tanggal 25 Maret 2021 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Cahaya Fajar Abadi Tama perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Citra Garden di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo seluas :  $265.535 \text{ m}^2$ ;;
  3. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/ *Site Plan*) Tanggal 31 Maret 2021;
  4. Bukti Kepemilikan Tanah Berupa :
    - SHGB No. 38 tahun 2005 seluas:  $24.476 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama..
    - SHGB No. 45 tahun 2006 seluas:  $19.750 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama..
    - SHGB No. 46 tahun 2006 seluas:  $13.477 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama..
    - SHGB No. 47 tahun 2006 seluas:  $9.766 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama..
    - SHGB No. 48 tahun 2006 seluas:  $78.121 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama..
    - SHGB No.40 tahun 2006 seluas:  $110.862 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama..
    - SHGB No. 1105 tahun 2012 seluas:  $8.636 \text{ m}^2$ . An. PT. Cahaya Fajar Abaditama.
    - SHGB No. 1371 tahun 2013 seluas :  $447 \text{ m}^2$ . PT. Cahaya Fajar Abaditama

---

**TOTAL :  $265.535 \text{ m}^2$ .**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan :

**KESATU** : Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/439/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Citra Garden di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Cahaya Fajar Abaditama, 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 m<sup>2</sup>, dengan luasan bangunan minimal 36 m<sup>2</sup> dan bagian persil/kavling yang tertutup bangunan (*Building Coverage Ratio*) Koefisien Dasar Bangunan maksimum 60 % dari luas persil.

2. Komposisi Lahan :

|    |                      |                  |                 |
|----|----------------------|------------------|-----------------|
| a. | Lahan Efektif        | 156.419,1        | 58,91 %         |
| b. | Prasarana Lingkungan |                  |                 |
|    | Jalan                | 74.834,5         |                 |
|    | <b>RTH</b>           |                  |                 |
|    | Taman                | 14.597,7         |                 |
|    | Berm                 | 16.897,6         |                 |
|    | <b>JUMLAH RTH</b>    | <b>31.496,3</b>  | <b>11,86 %</b>  |
|    | Lahan Fasum          | <b>1.445,8</b>   |                 |
|    | Lap Basket           | 221,8            |                 |
|    | Balai Warga          | 115,5            |                 |
|    | Lahan Masjid         | 575,0            |                 |
|    | Gerbang Utama        | 428,0            |                 |
|    | <b>JUMLAH FASUM</b>  | <b>109.116,9</b> | <b>41,09 %</b>  |
|    | <b>JUMLAH</b>        | <b>156.419,1</b> | <b>58,91 %</b>  |
| c. | <b>JUMLAH TOTAL</b>  | <b>265.535,0</b> | <b>100,00 %</b> |
| d. | Makam (Estate)       | 5.251,74         | 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) : 16 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) : 3 m dari batas persil depan dan persil samping.
- 5. Jalan lingkungan didalam kompleks perumahan memakai kontruksi paving;
- 6. Menyediakan dan membangun **Tempat Pengelolaan Sampah Sementara** (TPS) 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.

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**