



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ ~~588~~ /438.1.1.3/2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR: 188/707/438.1.1.3/2020
TENTANG PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN) PEMBANGUNAN
PERUMAHAN “ **TAMAN ANGGUN SEJATERA 7** ” DI DESA POPOH
KECAMATAN WONOAYU KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA **PT. USAHA TAMBAH MAKMUR.**

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. Usaha Tambah Makmur dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 9 September 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: 188/707/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Taman Anggun Sejatera 7 di Desa Popoh Kecamatan Wonoayu Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Usaha Tambah Makmur;

- 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 Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo Nomor 503-L/208/438.5.16/2020 tanggal 02 Juni 2020 tentang Persetujuan Izin Lokasi untuk kegiatan Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Desa Popoh Kecamatan Wonoayu Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 25.000 \text{ m}^2$ Atas Nama Sdr. Goldyndi Santo Karundeng (PT. Usaha Tambah Makmur);
 2. Surat dari Sdr. Goldyndi Santo Karundeng tanggal 24 Agustus 2021 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Usaha Tambah Makmur perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Taman Anggun Sejatera 7 di Desa Popoh Kecamatan Wonoayu Kabupaten Sidoarjo seluas : 18.269 m^2 ;;
 3. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/ *Site Plan*) Tanggal 9 September 2021;
 4. Bukti Kepemilikan Tanah Berupa :
 - SHGB No. 450 tahun 2021 seluas: 4.267 m^2 . An. PT. Usaha Tambah Makmur.
 - SHGB No. 451 tahun 2021 seluas: 4.967 m^2 . An. PT. Usaha Tambah Makmur.
 - Peta Bidang No. 1963/2021 seluas: 4.236 m^2 . An. Goldyndi Santo Karundeng qq PT. Usaha Tambah Makmur.
 - Peta Bidang No. 1964/2021 seluas: 4.800 m^2 . An. Goldyndi Santo Karundeng qq PT. Usaha Tambah Makmur.
 - Pelepasan Hak dengan ganti rugi telah dibayar lunas Nomor 03 tanggal 02 Agustus 2021 yang dibuat oleh Notaris Umi Chalsum, SH. M.Kn.
 - Pelepasan Hak dengan ganti rugi telah dibayar lunas Nomor 05 tanggal 02 Agustus 2021 yang dibuat oleh Notaris Umi Chalsum, SH. M.Kn.
 - Pelepasan Hak dengan ganti rugi telah dibayar lunas Nomor 07 tanggal 02 Agustus 2021 yang dibuat oleh Notaris Umi Chalsum, SH. M.Kn.
 - Pelepasan Hak dengan ganti rugi telah dibayar lunas Nomor 01 tanggal 02 Agustus 2021 yang dibuat oleh Notaris Umi Chalsum, SH. M.Kn.

TOTAL : 18.270 m^2 .

Bukti perolehan lahan makam

- Pelepasan hak dan kuasa Nomor 69 tanggal 21 Nopember 2013 yang dibuat oleh Notaris Helem Liana, SH.
- Surat keterangan dari Kepala Desa Bendotretrek Nomor 470/1518/438.7.14.4/2021 tanggal 05 Oktober 2021.

M E M U T U S K A N :

Menetapkan :

KESATU : Perubahan atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/707/438.1.1.3/2020 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Taman Anggun Sejatera 7 di Desa Popoh Kecamatan Wonoayu Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Usaha Tambah Makmur, dengan perubahan sebagai berikut :

1. Diktum Keempat diubah sebagai berikut :

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 perubahan rencana tapak (*Site Plan*) dan persyaratan teknis yang telah ditentukan.
- b. Memenuhi kewajiban menyusun revisi dokumen kajian drainase sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Memenuhi kewajiban menyusun revisi dokumen lingkungan sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. Mengurug lahan dengan ketinggian minimal harus sesuai Informasi Data Peil Banjir Nomor 610/0921/438.5.3/2020 tanggal 25 Agustus 2020.
- e. Mematuhi garis batas sempadan jaringan irigasi sesuai Rekomendasi Garis Sempadan Jaringan Irigasi Nomor 610/0918/438.5.3/2020 tanggal 25 Agustus 2020.
- g. Memenuhi kewajiban menyusun dokumen lalu lintas sesuai ketentuan yang berlaku.
- h. Menyediakan lahan makam bagi penghuni komplek perumahan sesuai dengan surat pernyataan penyediaan lahan makam milik Bersatu Sukses Group di Desa Bendotretak Kecamatan Prambon Nomor 049/LEG-UTM/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021 atas nama Goldyndi Santo Karundeng selaku Direktur Utama PT. Usaha Tambah Makmur
- i. Segera melakukan proses penyerahan sarana prasarana dan utilitas (PSU) perumahan kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sesuai dengan Surat pernyataan pelepasan atas tanah Fasum/ Fasos Nomor 050/Leg-utm/VIII/2021 tanggal 24 Agustus 2021 atas nama Goldyndi Santo Karundeng selaku Direktur Utama PT. Usaha Tambah Makmur;

2. 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 kavling minimal 72 m², (tujuh puluh dua meter persegi) dengan luasan bangunan minimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), dan luas area terbangun setiap kavling Maksimal 60% (*Building Coverage Ratio*(BCR)=60%).

2. Komposisi Lahan :

a.	Lahan Efektif	10.961,40	60,00 %
b.	Prasarana dan Sarana Utilitas		
	Jalan, Berm & Saluran	4.491,10	24,58 %
	Fasum Sarana Pertemuan	49,00	0,27 %
	TPS	25,26	0,14 %
	RTH		
	Taman	1.940,37	10,62 %
	Berm	801,87	4,39 %
	TOTAL RTH	2742,24	15,01 %
	TOTAL PSU	7.307,60	40,00 %
c.	JUMLAH TOTAL	18.269,00	100,00 %
d.	Makam BSG	365,38	2,00 %

3. 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 didalam kawasan perumahan adalah Jalan Lokal Sekunder
 - Jalan lingkungan : ROW minimal 8 m (delapan meter) dengan perkerasan jalan minimal 6 (enam meter) untuk kavling berhadapan, ROW minimal 7 m (tujuh meter) dengan perkerasan jalan minimal 6 m (enam meter) untuk kavling 1 sisi;
 - Ketentuan garis sempadan pagar (GSP) dan garis sempadan bangunan (GSB) sesuai dengan gambar site plan.

5. Jalan lingkungan didalam komplek perumahan memakai kontruksi paving;
6. Menyediakan dan membangun **Tempat Pengelolaan Sampah Sementara** (TPS) dalam kawasan yang bersangkutan dan berkoordinasi dengan Dinas Lingkungan hidup dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo dalam pengelolaan sampah.

II. Ketentuan dan Persyaratan lain

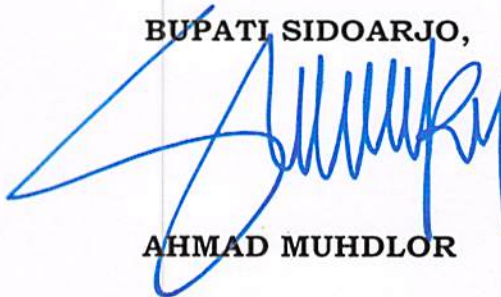
Memperoleh Izin Pemanfaatan Jalan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Sidoarjo sebelum melakukan pengurugan / penggunaan jalan.

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 25 Oktober 2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR