



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR
KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 786 /438.1.1.3/2021
TENTANG
PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN “ SHAISTANAYA CITY ” DI DESA
JAMBANGAN KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA PT. NEO PUDJI JAYA

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. Neo Pudji Jaya dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak *Site Plan* tanggal 2 Desember 2021;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c perlu memberikan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Shaistanaya City di Desa Jambangan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Neo Pudji Jaya 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/172/438.5.16/2021 tanggal 10 Mei 2021 tentang Persetujuan Izin Lokasi untuk kegiatan Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Desa Jambangan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 60.900 \text{ m}^2$ Atas Nama Setiyo Budi Tripriyono (PT. Neo Pudji Jaya);
2. Surat dari Sdr. Muhammad Eudocia Constantine Nomor 01/Dir/NOJ.SC/XI/2021 tanggal 10 Nopember 2021 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Neo Pudji Jaya perihal Permohonan Pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Shaistanaya City di Desa Jambangan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo seluas : 14.589 m^2 ;
3. Berita Acara Pengesahan Rencana Tapak (Blok/*Site Plan*) Tanggal 2 Desember 2021;
4. Bukti Kepemilikan Tanah :
 - SHGB No. 1822 tahun 2021 seluas: 14.589 m^2 . An. PT. Chalidana Inti Permata.
 - Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 24 Agustus 2021 yang dibuat oleh Notaris H. Edwin Subarkah, S.H., M.H. anantara PT. Chalidana Inti Permata dengan PT. Neo Pudji Jaya.
 - Akta Kuasa Nomor 21 tanggal 24 Agustus 2021 yang dibuat oleh Notaris H. Edwin Subarkah, S.H., M.H. dari PT. Chalidana Inti Permata kepada PT. Neo Pudji Jaya.

TOTAL : 14.589 m2.

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- KESATU** : Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan **Perumahan Shaistanaya City** di Desa Jambangan Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Neo Pudji Jaya.
- 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 kegiatan pembangunan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan persyaratan teknis/kajian sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;
 - b. Melaksanakan pembangunan prasarana drainase sesuai dengan kajian teknis system drainase ;
 - c. Memenuhi kewajiban mengurus dokumen lingkungan dan dokumen lalu lintas sesuai ketentuan yang berlaku.
 - d. Menyediakan **lahan makam** bagi penghuni kompleks perumahan sesuai dengan Surat keterangan dari DPD REI JAWA TIMUR KOMISARIAT SIDOARJO Nomor 018/SUKET/PER/REI/03/K-S/XI/2021 tanggal 04 Nopember 2021 dan Kuitansi bukti pembayaran partisipasi makam tanggal 03 Nopember 2021 atas nama PT. Neo Pudji Jaya.
 - e. Membentuk Divisi Manajemen Estate dalam penanganan dan pengelolaan fasilitas umum perumahan;
 - f. Segera melakukan proses penyerahan sarana prasarana dan utilitas (PSU) perumahan kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sesuai dengan Surat pernyataan pelepasan atas tanah Fasum/ Fasos tanggal 15 Desember 2021 atas nama Muhammad Eudocia Constanine selaku Direktur Utama PT. Neo Pudji Jaya;
2. Larangan-larangan :
 - a. Merubah dan atau menghilangkan bentang saluran yang tertera dalam gambar Site Plan;
 - b. Mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan gambar site plan.

KELIMA : Persyaratan Teknis untuk pelaksanaan pembangunan sesuai rencana tapak (*site plan*) dimaksud diktum kesatu keputusan ini adalah :

I. 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 sitiap kavling Maksimal 60% (*Building Coverage Ratio(BCR)=60%*).

2. Komposisi Lahan :

a.	Lahan Efektif	8.582,00	59,72 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan	3.926,94	27, 33 %
	Pedestrian	30,00	0,21 %
	Parkir	100,00	0,70 %
	RTH		
	Saluran & Berm	742,03	
	Taman (Lahan Hijau)	968,40	
	Buzem	12,00	

	IPAL	6,00	
	JUMLAH RTH	1.725,63	12,01 %
	Utilitas Umum		
	Pos Satpam	6,00	0,04 %
	JUMLAH	5.788,37	40,28 %
c.	JUMLAH TOTAL	14.370,37	100,00 %
	Rencana Pengembangan	218,63	1,52 %
d.	Makam (Estate)	292,00	2,00 %

3. tipe rumah dan luasan kavling yang akan dibangun harus sesuai dengan gambar rencana tapak (Gambar terlampir);
4. Ketentuan Sempadan
 - a. Akses masuk dari Jalan Kolektor Sekunder
 - Ketentuan garis sempadan pagar (GSP) : 10 m dari as jalan.
 - Ketentuan garis sempadan bangunan (GSB) : 20 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. Menyediakan dan membangun tempat pengelolaan sampah sementara (TPS) dan IPAL serta berkoordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo.

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.

KEENAM : Apabila terjadi penyimpangan / pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan sebagaimana dimaksud diktum keempat dan ketentuan – ketentuan teknis sebagaimana dimaksud di dalam dictum ke lima dan akan 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 sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sidoarjo
Pada tanggal 31 Desember 2021

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR