



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR : 188/ 70 /438.1.1.3/2022

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR: 188/1190/404.1.3.2/2016
TENTANG PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN) PEMBANGUNAN
PERUMAHAN“ **ROYAL PARK JUANDA**” DI DESA KWANGSAN
KECAMATAN SEDATI KABUPATEN SIDOARJO
ATAS NAMA **PT. JAYA MAKMUR RAFI MANDIRI**

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. Jaya Makmur Rafi Mandiri dapat disetujui sebagaimana Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanggal 28 Oktober 2021;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, perlu menetapkan Keputusan Bupati Sidoarjo tentang Perubahan ketiga atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/1190/404.1.3.2/2016 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Royal Park Juanda di Desa Kwangsan Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri;

- 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 RI Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043);
3. Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6725), sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembar Negara RI Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara RI 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 RI Nomor 5059), sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembar Negara RI 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 RI tahun 2011 Nomor 7, tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembar Negara RI Tahun 2020 No 245, Tambahan Lembaran Negara RI 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 RI Tahun 2019 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara RI 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 RI Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5004);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara RI tahun 2011 Nomor 61, tambahan Lembaran Negara RI 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 Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2014 tentang Pedoman, Perencanaan, Penyediaan, dan Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki di Kawasan Perkotaan;
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 No 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Nomor 3 seri C);
18. 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);
19. 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 No 6 Tahun 2018 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2016 No 1 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo No 88);
20. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2011 Nomor 44);
21. 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);
22. 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 tanggal 21 Maret 2016 Nomor : 188/283/404.1.3.2/2016 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri Terletak di Desa Kwangsans Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 160.000 \text{ m}^2$;
 2. Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 503/110/438.5.16/2019 tentang Persetujuan Perpanjangan Izin Lokasi untuk kegiatan perumahan yang terletak di Desa Kwangsans Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo atas nama PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri;
 3. Surat dari Sdr. Muhammad Rafi Wibisono Nomor 048/JMRM/IX/2021 tanggal 30 September 2021 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri Perihal Permohonan Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Royal Park Juanda di Desa Kwangsans Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo seluas : 63.171 m^2 ;
 4. Berita Acara Pengesahan Perubahan Rencana Tapak (Blok/ *Site Plan*) Tanggal 28 Oktober 2021;
 5. Bukti Kepemilikan Tanah Berupa :
 - SHGB No. 334 tahun 1998 seluas: 40.262 m^2 . An. PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
 - SHM No.1273 tahun 2016 seluas: 2.980 m^2 . An. Istirochah
 - Perjanjian ikatan jual beli Nomor 121 tanggal 31 desember 2018 dan Kuasa menjual Nomor 122 tanggal 31 desember 2018 telah di bayar lunas yang di buat oleh Notaris Diah Nuswantari Ekapsari, SH. Msi. Antara Ny. Istirochah dengan Subandi.
 - Peta Bidang Nomor 1593/2018 seluas: 2.494 m^2 . An. Subandi qq PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
 - Akta perjanjian pelepasan Hak Nomor 05 tahun 2018 tanggal 30 September 2018 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari, SH. Msi antara Tuan Sleman P. Karlin dengan PT. Jaya Makmur Rafi mandiri.
 - Peta Bidang Nomor 1594/2018 seluas: 3.140 m^2 . An. Subandi qq PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
 - Perjanjian Pelepasan Hak dengan ganti rugi Nomor 05 tanggal 03 September 2018 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari, SH. Msi antara Tuan Iskak b Djojo dengan PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
 - Peta Bidang Nomor 2011/2014 seluas: 7.563 m^2 . An. Ainul Makin.
 - Perjanjian Pelepasan Hak Tanah Nomor 210 tanggal 31 Desember 2014 yang dibuat oleh Notaris Ariesca Dwi Aptasari, S.H. M.Kn antara Tuan Ainul Makin dengan PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
 - Peta Bidang Nomor 1582/2020 seluas: 2.657 m^2 . An. PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri
 - Akta perjanjian pelepasan Hak Nomor 289 tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari, SH. Msi antara P. Karlin dengan PT. Jaya Makmur Rafi mandiri.
 - Peta Bidang Nomor 389/2020 seluas: 2.710 m^2 . An. Muhammad Ali qq PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
 - Akta perjanjian pelepasan Hak Nomor 289 tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari, SH. Msi antara P. Karlin dengan PT. Jaya Makmur Rafi mandiri.

- Peta Bidang Nomor 1592/2018 seluas: 1.365 m². An. Subandi qq PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.
- Akta perjanjian pelepasan Hak Nomor 146 tanggal 28 Pebruari 2019 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari, SH. Msi antara Tuan Imam P. Karlin dengan PT. Jaya Makmur Rafi mandiri.

TOTAL : 63.171 m².

- Surat pernyataan tidak keberatan yang dibuat oleh H. Subandi, SH. Tanggal 11 Januari 2022 atas tanahnya yang di pergunakan usaha untuk perumahan oleh PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU : Perubahan ketiga atas Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor: 188/1190/404.1.3.2/2016 tentang Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Pembangunan Perumahan Royal Park Juanda di Desa Kwangsari Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Atas Nama PT. Jaya Makmur Rafi Mandiri, 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 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	37.265,09	58,99 %
b.	Prasarana Lingkungan		
	Jalan, Parkir dan Saluran	17.813,85	28,20 %
	RTH		
	Berm	3.287,35	
	Taman	3.740,25	
	JUMLAH RTH	7.027,60	11,12 %
	Fasos	500,00	0,79 %
	IPAL	30,00	0,05 %
	TPS	30,00	0,05 %
	Buzem	117,46	0,19 %
	Lahan Makam dalam Kawasan	387,00	0,61 %
	JUMLAH	25.905,91	41,01 %
c.	JUMLAH TOTAL	63.171,00	100,00 %

	Makam (Estate)	77,20	0,12 %
	Lahan Makam samping blok I	799,00	1,26 %
d.	Jumlah Lahan Makam	1.263,20	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 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) : 3m dari batas persil depan dan persil samping.

c. Sempadan bangunan terhadap Saluran Tersier dan patusan Tersier sesuai dengan gambar Site Plan.

5. Jalan lingkungan didalam komplek perumahan memakai kontruksi paving;

6. Menyediakan dan membangun **Tempat Pengelolaan Sampah Sementara (TPS)**, IPAL dan buzem dalam kawasan yang bersangkutan dan melakukan koordinasi dengan Dinas Lingkungan hidup dan Kebersihan Kabupaten Sidoarjo dalam pengelolaan sampah.

II. Ketentuan dan Persyaratan lain

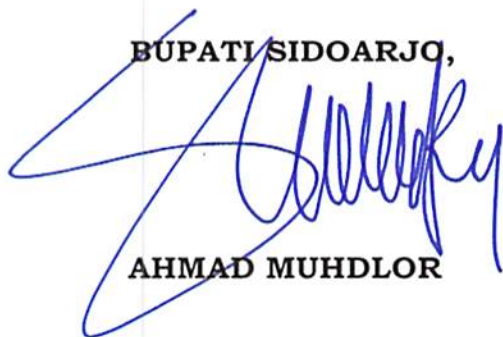
Memperoleh Izin Pemanfaatan Jalan terlebih dahulu dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Sidoarjo sebelum melakukan pengurangan / penggunaan jalan.

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 18 Februari 2022

BUPATI SIDOARJO,



AHMAD MUHDLOR