



**BUPATI BANTUL**  
**PERATURAN BUPATI BANTUL**  
**NOMOR 13 TAHUN 2009**  
**TENTANG**  
**PEDOMAN SITE PLAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
**DI KABUPATEN BANTUL**

**BUPATI BANTUL,**

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menertibkan pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul perlu adanya site plan yang baik dan terpadu;
  - b. bahwa penyusunan site plan bertujuan untuk mewujudkan penataan dan mengendalikan pembangunan perumahan, sehingga dapat terwujud lingkungan perumahan yang sehat dan tidak kumuh;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati Bantul tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
  4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2003 tentang Bangunan Gedung;
  5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
  6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008;

7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12,13,14, dan 15;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
13. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
15. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
17. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknis Pengembangan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
18. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 4 Tahun 2000 tentang Panduan Penyusunan Amdal Permukiman terpadu;
19. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Dampak Lingkungan Hidup;
20. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 534/KPTS/M/2001 tentang Pedoman Penentuan SPM Bidang Perumahan Permukiman;
21. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 17/KPTS/M/2003 tentang Penetapan Jenis Usaha dan atau Kegiatan Bidang Permukiman dan Prasarana Wilayah yang Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan;
22. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pemantauan Lingkungan dan Dokumentasi Pengelolaan Lingkungan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

23. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul;
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 7 Tahun 2002 tentang Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2008;
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 3 Tahun 2006 tentang Ijin Pembuatan Bangunan di Daerah Jaringan Irigasi di Kabupaten Bantul sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 21 Tahun 2008;

**M E M U T U S K A N :**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BANTUL TENTANG PEDOMAN SITE PLAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL.

**BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bantul.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Bantul.
4. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
5. Jalan masuk adalah jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi proyek.
6. Jalan lingkungan utama adalah jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk.
7. Jalan lingkungan pembagi adalah jalan menuju ke kapling-kapling yang ada.
8. Jalan lingkungan pembantu adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya.
9. *Site Plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan dan infrastruktur lingkungan.

**BAB II  
JENIS PERUMAHAN DAN LOKASI PROYEK  
Bagian Pertama  
Jenis Perumahan  
Pasal 2**

Jenis Perumahan yang wajib memiliki pengesahan site plan meliputi ;

- a. perumahan yang terletak dalam kelompok permukiman yang sudah memiliki prasarana dan fasilitas lingkungan (jaringan listrik, jalan, air minum, drainase) dengan luas minimal 500 (lima ratus) M<sup>2</sup>;
- b. perumahan dengan jumlah rumah yang dibangun kurang dari 5 (lima) unit, namun bertujuan untuk membangun lebih dari 5 (lima) unit rumah;
- c. perumahan yang terletak pada lokasi baru yang belum tersedia prasarana dan fasilitas lingkungan yang cukup, untuk semua luasan; dan

- d. rumah kantor/rumah toko dengan ketentuan minimal 5 (lima) unit dalam 1 (satu) lokasi.

**Bagian Kedua  
Lokasi Proyek  
Pasal 3**

Lokasi proyek perumahan yang memerlukan pengesahan site plan :

- a. Lokasi proyek perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang; dan
- b. Lokasi proyek perumahan harus mempunyai akses dengan jaringan jalan utama kota/jalan umum yaitu suatu jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung.

**BAB III  
PERSYARATAN PRASARANA LINGKUNGAN  
Bagian Pertama  
Lingkungan Permukiman  
Pasal 4**

Jalan yang ada di lingkungan permukiman harus memenuhi syarat :

- a. jalan lingkungan utama di dalam permukiman minimal lebar 7 (tujuh) M (termasuk drainase);
- b. jalan lingkungan pembagi minimal lebar 5 (lima) M sampai 7 (tujuh) M disesuaikan dengan besarnya rumah yang terdiri ;
  1. untuk type inti sampai dengan type 36 (tiga puluh enam) minimal lebar jalan pembagi 5 (lima) M;
  2. untuk rumah type lebih besar dari type 36 (tiga puluh enam) sampai dengan type 70 (tujuh puluh) minimal lebar jalan lingkungan 6 (enam) M; dan
  3. untuk rumah type lebih besar dari type 70 (tujuh puluh) minimal lebar jalan lingkungan 7 (tujuh) M.
- c. Jalan lingkungan pembantu minimal lebar 3 (lebar) M;
- d. Tidak diperkenankan adanya jalan buntu dan agar dibuat ruang untuk berputar (*culdesac*);
- e. Untuk jalan buntu dengan panjang jalan maksimal 30 (tiga puluh) M, maka tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar; dan
- f. Contoh gambar jalan utama, jalan lingkungan dan jalan lingkungan pembantu dalam lingkungan permukiman sebagaimana dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

**Pasal 5**

- (2) Luas tanah efektif maksimal 65 % (enam puluh lima per seratus) dari luas lahan keseluruhan.
- (3) Sedangkan sisa 35 % (tiga puluh lima per seratus) digunakan untuk membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum.

**Pasal 6**

- (1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang tertuang dalam Peraturan Daerah Tata Ruang, sedangkan untuk daerah yang belum memiliki Tata Ruang KDB maksimal 50 (lima per seratus).

- (2) Luas bangunan untuk rumah layak huni minimal type 36, dapat seluas 27 (dua puluh tujuh) M<sup>2</sup> sebagai gaya pemula yang dapat dikembangkan lebih lanjut sebagai rumah layak huni.

### **Pasal 7**

Tiap rumah rata-rata dihuni 5 (lima) orang dan untuk 1 (satu) hektar memiliki penghuni sekitar 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa, sehingga kepadatan penduduk 28 M<sup>2</sup>/jiwa.

### **Bagian Kedua Air Bersih Pasal 8**

- (1) untuk lokasi permukiman yang disekitarnya terdapat jaringan air bersih PAM disarankan menggunakan jaringan PAM.
- (2) Sumber air bersih dari sumur terletak pada jarak minimal 10 (sepuluh) M dari sumur resapan.
- (3) Sedangkan untuk sumur resapan tanah berpasir, maka jarak minimal dengan sumber air bersih dari sumur adalah 15 (lima belas) M.

### **Bagian Ketiga Drainase Pasal 9**

- (1) Desain disesuaikan dengan luasan tangkapan air kawasan tersebut.
- (2) Dipersiapkan sumur resapan air hujan di jalan dan hunian.
- (3) Outlet drainase perumahan dimasukkan ke sungai atau saluran pembuang terdekat.
- (4) Resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase dengan jarak 20 (duapuluh) M.

## **BAB IV SANITASI DAN PERSAMPAHAN Bagian Pertama Sanitasi Pasal 10**

- (1) Kawasan perumahan yang dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) wajib membuang limbah ke jaringan tersebut.
- (2) Buangan air limbah tidak diperkenankan dibuang di saluran drainase.
- (3) Resapan komunal wajib disiapkan jika :
- dalam 1 (satu) unit rumah tidak memungkinkan untuk dibangun resapan limbah sendiri;
  - permukiman yang tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga *assenering*; dan
  - Kawasan perumahan yang tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) dan memiliki luas kapling 40 (empat puluh) unit rumah

### **Bagian Kedua Persampahan Pasal 11**

- (1) Disediakan tempat pembuangan sampah di masing-masing unit rumah.
- (2) Dipersiapkan sistem/mechanisme pembuangan sampah di lingkungan permukiman, misalnya dengan mempersiapkan TPS dan lain-lain.

**BAB V**  
**PENERANGAN JALAN DAN VEGETASI**  
**Bagian Pertama**  
**Penerangan Jalan**  
**Pasal 12**

- (1) Disediakan lampu penerangan jalan di depan masing-masing hunian.
- (2) Disediakan lampu penerangan jalan di dalam lingkungan perumahan dan rekening menjadi tanggungan penghuni permukiman.
- (3) Ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada PLN.

**Bagian Kedua**  
**Vegetasi**  
**Pasal 13**

- (1) Tiap-tiap hunian diberikan minimal 1 (satu) tanaman tinggi/peneduh.
- (2) Taman-taman yang direncanakan sebagai fasilitas umum harus dilengkapi dengan tanaman peneduh.

**BAB VI**  
**FASILITAS UMUM DAN SOSIAL**  
**Pasal 14**

- (1) Kebutuhan fasilitas umum disesuaikan dengan jumlah penghuni dengan perhitungan jumlah penghuni 5 (lima) jiwa.
- (2) Fasilitas umum terletak di lokasi yang mudah di jangkau, dapat dimanfaatkan penghuni perumahan dan bukan merupakan ruang sisa.
- (3) Luasan kebutuhan minimum fasilitas lingkungan disesuaikan dengan jumlah penghuni dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. jumlah hunian 0-50 rumah, besarnya koefisien= koef. 1,4 (satu koma empat)/jiwa;
  - b. jumlah hunian 51-200 rumah, besarnya koefisien= koef. 2,2 (dua koma dua)/jiwa;
  - c. jumlah hunian 201-320 rumah, besarnya koefisien= koef. 3,7 (tiga koma tujuh)/jiwa; dan
  - d. jumlah hunian 321-500 rumah, besarnya koefisien= koef. 4,96 (empat koma sembilan puluh enam)/jiwa.

**BAB VII**  
**PANJANG DERET KAPLING DAN KETENTUAN BANGUNAN**  
**Pasal 15**

Panjang deretan kapling maksimum 100 ( seratus) M sehingga panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) M harus bertemu dengan jalan lingkungan utama, jalan lingkungan pembagi atau jalan lingkungan pembantu.

**Pasal 16**

- (1) Garis sempadan bangunan mengacu pada Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Bantul dengan ketentuan ;
  - a. bangunan yang terletak di tepi jalan nasional, provinsi dan kabupaten mengacu garis sempadan bangunan (GSB) yang berlaku; dan
  - b. bangunan yang terletak pada jalan lingkungan, tidak ada drainase garis sempadan bangunan 2,5 (dua koma lima) M dari batas pekarangan dan jika ada drainase garis sempadan bangunan minimal 2 (dua) M dari batas pekarangan.
- (2) Pengaturan garis sempadan saluran irigasi mengacu pada Peraturan Daerah yang mengatur tentang Ijin Pembuatan Bangunan di Daerah Irigasi.
- (3) Pengaturan garis sempadan sungai menacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 65 Tahun 1993 dengan ketentuan ;
  - a. sempadan sungai perkotaan bertanggung berjarak 3 (tiga) M dan untuk sungai yang tidak bertanggung tergantung kedalamannya;
  - b. sempadan sungai di luar perkotaan (perdesaan) bertanggung berjarak 5 (lima) M; dan
  - c. sempadan sungai di luar perkotaan (perdesaan) tidak bertanggung berjarak 50 (lima puluh) M untuk sungai kecil dan berjarak 100 (seratus) M untuk sungai besar.
- (4) Tabel Kriteria Penetapan Garis Sempadan Sungai sebagaimana tersebut dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.

**BAB VIII**  
**PROSES PERIJINAN DAN PERSYARATAN**  
**Pasal 17**

Pemohon yang dapat melakukan pembangunan perumahan/permukiman wajib berbadan hukum dan menjadi anggota *Real Estate Indonesia* (REI).

**Pasal 18**

- (1) Pemohon mengajukan persetujuan prinsip dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. pembangunan perumahan dengan luas lahan 500 (lima ratus) M<sup>2</sup> sampai dengan 3000 (tiga ribu) M<sup>2</sup> diawali dengan mengajukan persetujuan prinsip ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul;
  - b. pembangunan perumahan dengan luas lahan lebih dari 3000 (tiga ribu) M<sup>2</sup> terlebih dahulu dengan mengajukan persetujuan prinsip kepada Bupati; dan
  - c. Perluasan pembangunan perumahan yang lebih dari 3000 (tiga ribu) M<sup>2</sup> harus dengan persetujuan prinsip dari Bupati.
- (2) Pemohon mengajukan izin aspek tata ruang ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul.
- (3) Pemohon mengajukan izin klarifikasi untuk luas lahan 0,5 (nol koma lima) hektare sampai dengan 1 (satu) hektare kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
- (4) Pemohon mengajukan izin lokasi ke Dinas Perijinan Kabupaten Bantul untuk luas lahan lebih dari 1 (satu) hektare.
- (5) Pemohon mengajukan pengesahan *site plan* ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul dengan melampirkan perizinan sebagaimana pada ayat (1), (2), (3) dan (4).
- (6) Pemohon mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Dinas Perijinan Kabupaten Bantul dengan melampirkan pengesahan *site plan*.

- (7) Pemohon mengajukan UKL/UPL/AMDAL ke Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Bantul dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. pembangunan perumahan di perkotaan dengan luas lahan 0,5 (nol koma lima) hektare sampai dengan 5 (lima) hektare atau luas lantai bangunan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) M<sup>2</sup> wajib menyusun dokumen UKL/UPL;
  - b. pembangunan perumahan di perkotaan dengan luas lahan lebih dari 5 (lima) hektare atau dengan kepadatan penduduk 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa/hektare atau luas lantai bangunan lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) M<sup>2</sup> wajib menyusun dokumen AMDAL;
  - c. pembangunan perumahan di luar perkotaan dengan luas lahan 0,5 (nol koma lima) hektare sampai dengan 10 (sepuluh) hektare atau kepadatan penduduk 150 (seratus lima puluh) jiwa/hektare atau luas lantai bangunan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) M<sup>2</sup> wajib menyusun dokumen UKL/UPL; dan
  - d. pembangunan perumahan di luar perkotaan dengan luas lahan lebih dari 10 (sepuluh) hektare atau luas lantai bangunan lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) M<sup>2</sup> wajib menyusun dokumen AMDAL.
- (8) Skema proses perizinan untuk luas lahan antara 500 (lima ratus) M<sup>2</sup> sampai dengan 3000 (tiga ribu) M<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Lampiran III Peraturan Bupati ini.
- (9) Skema proses perizinan untuk luas lahan lebih dari 3000 (tiga ribu) M<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peraturan IV Bupati ini.

#### **Pasal 19**

- (1) Pengajuan permohonan dilengkapi dengan :
- a. surat pernyataan bahwa pembangunan perumahan dengan pemecahan tanah di bawah 500 (lima ratus) M<sup>2</sup> yang digunakan untuk kepentingan sosial atau tidak diperdagangkan;
  - b. surat pernyataan bersedia membangun fasilitas umum dan sosial; dan
  - c. surat pernyataan bersedia menyediakan areal untuk pemakaman.
- (2) Blangko surat pernyataan dapat diambil di Dinas Perijinan Kabupaten Bantul.
- (3) Surat pernyataan dibuat diatas meterai Rp. 6.000,00 (enam ribu rupiah).

### **BAB IX PENGESAHAN SITE PLAN Pasal 20**

- (1) Pengesahan site plan paling lama 12 (dua belas) hari kerja setelah dokumen disetujui.
- (2) Pengesahan site plan dilakukan setelah mengadakan koordinasi dengan Tim Teknis yang terdiri dari Bappeda, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Sumber Daya Air, Badan Lingkungan Hidup, Dinas Perijinan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

### **BAB X KETENTUAN PERALIHAN Pasal 21**

Bagi pengembang perumahan yang sudah dan sedang melaksanakan pembangunan perumahan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini agar segera menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini maksimal 2 (dua) tahun.

**BAB XI  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 22**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bantul.

Ditetapkan di Bantul,  
pada tanggal

**BUPATI BANTUL,**

**M. IDHAM SAMAWI**

Dimuat dalam Berita Daerah Kabupaten Bantul  
Nomor            Tahun  
Tanggal

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,**

**GENDUT SUDARTO**