



SALINAN

**BUPATI GARUT
PROVINSI JAWA BARAT**

**PERATURAN BUPATI GARUT
NOMOR 33 TAHUN 2016**

TENTANG

TATA CARA PENGESAHAN RENCANA TAPAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GARUT,

- Menimbang : a. bahwa pengesahan rencana tapak merupakan salah satu implementasi pemanfaatan ruang dan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang serta dalam rangka optimalisasi pemanfaatan ruang;
- b. bahwa dalam rangka tertib administrasi pengesahan rencana tapak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu diatur tata cara pengesahan rencana tapak;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengesahan Rencana Tapak;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

5. 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);
6. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 5103);
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 29 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2011 Nomor 29, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 5);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2016 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Garut Nomor 14);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGESAHAN RENCANA TAPAK.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Garut.

2. Bupati adalah Bupati Garut.
3. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Garut.
4. Dinas adalah Dinas yang membidangi urusan penataan ruang.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas yang membidangi urusan penataan ruang.
6. Rencana Tapak yang selanjutnya disebut *Site Plan* adalah peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
7. Pemisahan Bidang Tanah atau dengan sebutan lain *Splitsing Tanah* adalah pemisahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi sebagian atau beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan
8. *Persil* adalah sebidang tanah yang di atasnya tidak terdapat bangunan atau terdapat bangunan sebagai tempat tinggal atau tempat kegiatan lainnya milik pribadi atau Badan termasuk parit, selokan, pagar, roil dan lain sebagainya.
9. Izin Prinsip Penanaman Modal yang selanjutnya disebut Izin Prinsip, adalah izin yang wajib dimiliki dalam rangka memulai usaha.
10. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah adalah pemberian izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang
11. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib Amdal atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat memperoleh izin Usaha dan/atau Kegiatan.
12. Analisis Mengenai Dampak Lalu Lintas adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil dampak lalu lintas.
13. *Right of Way* atau selanjutnya disingkat ROW yaitu ruang milik jalan adalah ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar manfaat jalan yang diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, penambahan jalur lalu lintas di masa datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan dan dibatasi oleh lebar, kedalaman dan tinggi tertentu.

BAB II

MEKANISME PENGESAHAN RENCANA *SITE PLAN* DAN PERUBAHAN *SITE PLAN*

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

Setiap orang atau badan hukum yang akan melakukan pembangunan, wajib mengajukan permohonan pengesahan *site plan*, dalam hal:

- a. kegiatan pembangunan untuk usaha di atas persil dengan luasan di atas atau sama dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi); dan
- b. kegiatan pembangunan untuk usaha dibatas persil dengan luasan dibawah 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan dan sosial serta lalu lintas.

Bagian Kedua
Pengesahan *Site plan*

Paragraf 1

Mekanisme Permohonan

Pasal 3

- (1) Setiap orang atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 mengajukan permohonan pengesahan *site plan* kepada Kepala Dinas.
- (2) Surat permohonan pengesahan *site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang jelas, dilengkapi dengan persyaratan:
 - a. administrasi, meliputi:
 1. gambar pra *site plan*;
 2. foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) bagi pemohon perseorangan atau akta pendirian bagi perusahaan;
 3. surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 4. foto copy izin lokasi yang dilegalisir oleh Instansi yang berwenang;
 5. foto copy surat-surat penguasaan tanah (Sertifikat Hak Milik/Sertifikat Hak Guna Bangunan), akta jual beli yang dilengkapi pelepasan hak, perjanjian sewa, gambar situasi (GS)/peta bidang, dan/atau akta hibah;
 6. dokumen-dokumen, terdiri dari:
 - a) IPPM;
 - b) IPPT;
 - c) izin lokasi untuk luasan tanah di atas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
 - d) izin lingkungan;
 - e) *field* banjir;
 - f) dokumen analisis dampak lalu lintas;
 - g) keterangan bukan termasuk Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B);
 - h) rekomendasi teknis pemanfaatan ruang milik jalan untuk akses jalan masuk;
 - i) rekomendasi sempadan sungai (jika dibutuhkan);
 - j) letak lokasi pemakaman apabila tidak tercantum dalam rencana *site plan*;
 - k) rekomendasi Camat setempat; dan
 - l) kajian teknis atau dokumen lain yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.
 - b. Teknis, meliputi:
 1. komposisi lahan terbangun dan terbuka secara umum, untuk:
 - a) non perumahan lahan terbangun dan terbuka adalah 70 : 30 atau ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; dan

- b) perumahan:
- (1) luas lahan sampai dengan 1 hektar lahan terbangun dan terbuka adalah 70 : 30; atau
 - (2) luas lahan di atas 1 hektar lahan terbangun dan terbuka adalah 60 : 40.
2. prasarana dan sarana umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 3. ketentuan sempadan terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Jalan (GSJ), Garis Sempadan Pantai, rel kereta api, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Kawasan Keamanan Operasi Penerbangan (KKOP), dan saluran irigasi;
 4. menyediakan utilitas berupa air bersih, jaringan listrik, *hydrant*/alat pemadam kebakaran; dan
 5. menyediakan jalur evakuasi bencana pada site/persil dan *barier* berupa jalur hijau.
- (3) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk perumahan dan non perumahan juga harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. perumahan:
 1. area niaga, area pendidikan dan area kesehatan, maksimal 10% (sepuluh persen) dari luasan efektif dan menyediakan area parkir yang memadai;
 2. jalan lingkungan perumahan memiliki ROW minimal 6 m (enam meter)
 - b. non perumahan:
 1. jenis kegiatan non perumahan:
 - a) menyediakan pengelolaan limbah sesuai kajian lingkungan;
 - b) pagar bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 60 (enam puluh) centimeter di atas permukaan tanah; dan
 - c) ROW minimal = sesuai ketentuan kajian andalalin.
 2. jenis kegiatan non perumahan, antara lain kompleks rumah toko/rumah kantor/rumah usaha:
 - a) luas minimal kavling 40 m² (empat puluh meter persegi);
 - b) ROW minimal = 8 m (delapan meter);
 - c) menyediakan lahan parkir sesuai kebutuhan diluar ROW; dan
 - d) menyediakan TPU minimal 2% (dua persen) dari total luas lahan.
- (4) Setiap orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan pengesahan *site plan* mendapatkan tanda terima surat permohonan yang diberikan oleh pejabat atau staf yang ditunjuk oleh Dinas.
- (5) Tanda terima pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi tanda bukti penerimaan.

Paragraf 2

Verifikasi Administrasi dan Verifikasi Lapangan

Pasal 4

- (1) Permohonan yang diterima oleh Dinas selanjutnya dilakukan penelitian meliputi kelengkapan pemenuhan persyaratan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. menolak dengan surat penolakan yang disertai alasan yang jelas apabila persyaratan permohonan tidak lengkap; atau
 - b. menerima dan memproses permohonan pengesahan *site plan* apabila telah melengkapi persyaratan.
- (2) Terhadap permohonan pengesahan *site plan* yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, setiap orang atau badan hukum dapat mengajukan kembali permohonan pengesahan *site plan* dengan melengkapi kekurangan persyaratan.
- (3) Permohonan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan verifikasi lapangan oleh petugas lapangan yang ditunjuk oleh Kepala Dinas.
- (4) Dalam melakukan verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), petugas verifikasi berkoordinasi dengan Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait.
- (5) Hasil verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dalam laporan hasil verifikasi.

Pasal 5

- (1) Hasil verifikasi administrasi dan verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dijadikan bahan masukan untuk menentukan kesesuaian permohonan pengesahan *site plan*.
- (2) Apabila hasil verifikasi administrasi dan verifikasi lapangan dinyatakan belum sesuai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon melengkapi kekurangan dan apabila tidak ditindaklanjuti oleh pemohon, dalam kurun waktu paling lama 3 (tiga) bulan, maka permohonan pengesahan *site plan* dikembalikan.

Paragraf 3

Penerbitan Pengesahan dan Autentifikasi Site Plan

Pasal 6

- (1) Apabila hasil verifikasi telah sesuai atau kekurangannya telah dilengkapi, maka pengesahan *site plan* dapat diterbitkan.
- (2) Jangka waktu penyelesaian penerbitan pengesahan *site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak memenuhi persyaratan.
- (3) Penandatanganan pengesahan *site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditandatangani oleh Kepala Dinas.

Pasal 7

- (1) Pengesahan *site plan* yang telah ditandatangani selanjutnya dilakukan autentifikasi.
- (2) Autentifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Dinas/Pejabat yang ditunjuk dengan menunjukkan gambar *site plan* yang asli.

Bagian Kedua

Pengesahan Perubahan *Site Plan*

Paragraf 1

Umum

Pasal 8

- (1) Setiap orang atau badan hukum dapat mengajukan permohonan pengesahan perubahan *site plan* kepada Kepala Dinas.
- (2) Pengesahan perubahan *site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi perubahan dengan:
 - a. tanpa perluasan;
 - b. perluasan; atau
 - c. perubahan tipe/bentuk tanpa perubahan luasan/komposisi.

Paragraf 2

Mekanisme Permohonan

Pasal 9

- (1) Surat permohonan pengesahan perubahan *site plan* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang jelas, dengan dilengkapi dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) serta dokumen untuk:
 - a. tanpa perluasan dan perubahan tipe/bentuk tanpa perubahan luasan/komposisi ditambah gambar *site plan* yang lama; dan
 - b. dengan perluasan ditambah:
 1. izin lokasi baru; dan
 2. perubahan luasan rencana tapak disatu hamparan dijadikan satu pada perubahan *site plan*.
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan pengesahan perubahan *site plan* mendapatkan tanda terima surat permohonan yang diberikan oleh pejabat atau staf yang ditunjuk oleh Dinas.
- (3) Tanda terima pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi tanda bukti penerimaan.

Paragraf 3

Verifikasi Administrasi dan Verifikasi Lapangan

Pasal 10

Ketentuan mengenai verifikasi administrasi dan verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 berlaku secara mutatis mutandis terhadap verifikasi administrasi dan verifikasi lapangan pengesahan perubahan *site plan*.

Paragraf 4

Penerbitan Persetujuan Perubahan dan Autentifikasi Site Plan

Pasal 11

Ketentuan mengenai penerbitan pengesahan dan autentifikasi *site plan* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penerbitan pengesahan perubahan *site plan*.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

**Ditetapkan di Garut
pada tanggal 1 - 11 - 2016
BUPATI GARUT,**

t t d

RUDY GUNAWAN

**Diundangkan di Garut
pada tanggal 1 - 11 - 2016**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GARUT,

t t d

**I M A N A L I R A H M A N
BERITA DAERAH KABUPATEN GARUT
TAHUN 2016 NOMOR 33**

**Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum dan HAM**



LUKMAN HAKIM

Pembina Tk I, IV/b

NIP. 19740714 199803 1 006