



BUPATI TANA TIDUNG

PROVINSI KALIMANTAN UTARA

PERATURAN BUPATI TANA TIDUNG

NOMOR 12 TAHUN 2022

TENTANG

PEDOMAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANA TIDUNG,

Menimbang : a. bahwa pengesahan rencana tapak (*site plan*) merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang serta dalam rangka memperoleh target Ruang Terbuka Hijau/Ruang Terbuka dan *Splitsing* tanah;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pengesahan Rencana Tapak.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Bencana Alam (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4723);

3. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Tana Tidung di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4750);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

(Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5059);

5. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tana Tidung.
2. Bupati adalah Bupati Tana Tidung.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan

pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Tana Tidung.

4. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang melaksanakan persetujuan penerbitan izin rencana tapak di Kabupaten Tana Tidung.
5. Rencana Tapak/*Site Plan* adalah gambar/peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/atau penguasaannya.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
8. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.
9. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
10. ROW (*Right Of Way*) adalah ruas jalan yang meliputi badan jalan, berm, dan drainase.
11. Tim teknis adalah kelompok kerja perumahan dan kawasan permukiman yang ditunjuk oleh Bupati, paling sedikit terdiri atas perangkat daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang perencanaan, pekerjaan umum penataan ruang perumahan dan kawasan permukiman, pertanahan dan lingkungan hidup untuk mengkaji aspek teknis dan lingkungan dari Rencana Tapak/*Site Plan* Perumahan.

BAB II

PEDOMAN RENCANA TAPAK/*SITE PLAN*

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum wajib mengajukan permohonan pengesahan Rencana Tapak/*Site Plan* dalam hal:

- a. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha Perumahan diatas persil dengan luasan paling sedikit 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi); atau
 - b. kegiatan pembangunan untuk usaha Perumahan di atas persil dengan luasan kurang dari 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan sosial dan limbah serta lalu lintas.
- (2) Dalam hal luas lahan mencapai paling sedikit 1 Ha (satu hektare) pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah mendapatkan izin lokasi, serta memenuhi ketentuan yang tertera pada izin lokasi.

Pasal 3

- (1) Rencana Tapak/ *Site Plan* harus memenuhi ketentuan teknis meliputi:
- a. komposisi lahan terbangun dan terbuka secara umum ialah : perumahan lahan terbangun dan terbuka dengan perbandingan 60:40 (enam puluh berbanding empat puluh), atau disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 Ha (lima hektare) dan paling sedikit 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak;
 - c. pembagian luas kaveling paling sedikit untuk rumah tunggal dan rumah deret yaitu 90 m² (sembilan puluh meter persegi) untuk perumahan MBR, dan untuk memenuhi kebutuhan hunian berimbang maka luas kaveling minimal dapat diberikan kepada Perumahan non MBR;
 - d. pemenuhan sarana dan prasarana Perumahan sesuai persyaratan teknis yang direkomendasikan oleh Dinas:
 1. ruang terbuka hijau paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari luas total lahan;
 2. ruang terbuka non hijau terdiri atas saluran, kolam tampungan, lapangan olahraga;
 3. jalan pengerasan dengan ROW paling sedikit 8 m (delapan meter);

4. tempat pemakaman umum paling sedikit 2% (dua persen) dari total luas lahan hunian, baik di dalam area Perumahan maupun di luar Perumahan;
 5. prasarana-terdiri atas jaringan drainase (limbah air hujan), jaringan saluran pembuangan air limbah, dan mempunyai saluran pembuangan utama;
 6. fasilitas sosial: terdiri atas tempat ibadah, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana rekreasi, sarana perniagaan;
 7. fasilitas umum terdiri atas Pengelolaan Persampahan yang terdiri dari Tempat Penampungan Sementara (TPS)/TPST (Tempat Pengolahan Sampah Terpadu)/Tempat Pengolahan Sampah *Reduce, Reuse, Recycle* (TPS 3R) dan IPAL dengan design Septik Tank harus sesuai dengan yang di tetapkan; dan
 8. utilitas terdiri atas air bersih, jaringan listrik, sumur resapan, biopori, tempat parkir, hydrant/alat pemadam kebakaran dan kolam tampungan untuk hydrant dan portal jalan disesuaikan dengan perundang-undangan yang berlaku;
 9. Pos Keamanan.
- e. ketentuan sempadan terhadap Garis Sempadan Bangunan, Garis Sempadan Pagar, Garis Sempadan Sungai, Rel Kereta Api, Saluran Udara Tegangan Tinggi, Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi, Kawasan Keamanan Operasi Penerbangan, Saluran Irigasi; dan
- f. menyediakan jalur evakuasi pada *site/persil* dan *barier* berupa jalur hijau.
- (2) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk Perumahan juga wajib memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut:
- a. pembangunan hunian berimbang wajib dilaksanakan bersamaan secara proporsional antara rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana, dengan ketentuan:
 1. dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang atau Badan Hukum membangun paling sedikit rumah menengah 2 (dua) kali dan rumah sederhana 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah yang akan dibangun; dan
 2. dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang atau Badan Hukum membangun rumah sederhana paling sedikit 1

- $\frac{1}{2}$ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun.
- b. area komersial (area niaga, area pendidikan dan area kesehatan), paling banyak 10% (sepuluh persen) dari luasan efektif dan menyediakan area parkir yang memadai dengan ROW jalan paling sedikit 8 m (delapan meter); dan
 - c. sempadan jalan minimal kaveling Perumahan untuk muka 4 m (empat meter), untuk kaveling pojok/samping sempadan jalan 3m (tiga meter).

BAB III

TATA CARA PENGESAHAN RENCANA TAPAK/ *SITE PLAN*

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan* Pemohon mengajukan surat permohonan kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon Perseorangan Atau Akta Pendirian Bagi Perusahaan;
 - b. Nomor Pokok Wajib Pajak Pemohon;
 - c. surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 - d. Draft Rencana Tapak/ *Site Plan* yang diajukan;
 - e. Surat Keterangan Tata Ruang;
 - f. Surat Rekomendasi dari dinas terkait sesuai dengan arahan tim teknis;
 - h. Izin Tetangga diketahui Rukun Tetangga;
 - i. Fotokopi Pelunasan Pajak Bumi Bangunan Tahun Terakhir;
 - j. Fotokopi Izin Lokasi yang dilegalisir;
 - k. Fotokopi surat penguasaan tanah sertifikat (sertifikat hak milik/sertifikat hak guna bangunan), akte jual beli dilengkapi pelepasan hak, perjanjian sewa, gambar situasi / peta bidang, akte hibah; dan
 - k. Surat Keterangan Daerah Bebas Rawan Bencana dari Dinas terkait.

- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. gambar peta lokasi;
 - b. gambar rencana situasi prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan;
 - c. gambar rencana tapak/ *site plan* kaveling dan denah bangunan;
 - d. gambar rencana jalan dan drainase serta detailnya;
 - e. gambar rencana jaringan air limbah dan detailnya;
 - f. gambar rencana jaringan air bersih;
 - g. gambar rencana jaringan listrik;
 - h. rencana arsitektur dan struktur bangunan; dan
 - i. rencana utilitas bangunan;
 - j. rencana sistem proteksi kebakaran.
- (4) Dalam hal berdasarkan penelitian administrasi, persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terpenuhi, Dinas melakukan diskusi kelompok terfokus (*Focus Group Discussion*) dan survei lokasi.
- (5) Berdasarkan hasil survei lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Tim Teknis melakukan kajian untuk menerbitkan rekomendasi teknis.
- (6) Apabila dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari rekomendasi Tim Teknis tidak ditindaklanjuti oleh pemohon, maka permohonan dikembalikan kepada pemohon.

Pasal 5

- (1) Dalam hal rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) dipenuhi oleh pemohon, diterbitkan pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan* oleh Dinas.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan* paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak rekomendasi teknis dipenuhi.
- (3) Pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan* berlaku seterusnya sejak diterbitkan, selama tidak ada perubahan.

BAB IV

PENGESAHAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK/ *SITE PLAN*

Pasal 6

- (1) Perubahan Rencana Tapak/ *Site Plan* meliputi:
 - a. tanpa perluasan;
 - b. perluasan; dan
 - c. perubahan tipe/bentuk tanpa perubahan luasan/komposisi.
- (2) Tata cara perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (3) Persyaratan administrasi Rencana Tapak tanpa perluasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas dengan melampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3);
 - b. surat keputusan dan Gambar Rencana Tapak/ *Site Plan* yang lama
- (4) Persyaratan administrasi perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) untuk perluasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas dengan melampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3);
 - b. izin lokasi;
 - c. surat pengesahan dan gambar Rencana Tapak/ *Site Plan* yang lama;
 - d. data Pendukung sesuai dengan syarat administrasi dan syarat teknis sesuai dengan Pasal (4); dan
 - e. perubahan luasan Rencana Tapak/ *Site Plan* disatu hamparan dijadikan satu pada perubahan Rencana Tapak / *Site Plan*.
- (5) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak/ *Site Plan* untuk perubahan tipe/ bentuk tanpa perubahan luasan/ komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas; dan
 - b. surat pengesahan dan gambar Rencana Tapak/ *Site Plan* yang lama.

- (6) Pengesahan terhadap perubahan Rencana Tapak/*Site Plan* ditandatangani oleh Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.

BAB V

LEGALISIR

Pasal 7

- (1) Legalisir pengesahan Rencana Tapak/*Site Plan* dilakukan oleh Dinas.
- (2) Pemohon yang meminta legalisir pengesahan Rencana Tapak/*Site Plan*, wajib menunjukkan gambar Rencana Tapak/*Site Plan* yang asli.

BAB VI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 8

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
 - a. peringatan lisan;
 - b. dalam hal peringatan lisan tidak ditaati, maka diberikan peringatan tertulis berupa surat teguran (jika dalam kurun waktu tiga puluh hari kalender); dan
 - c. dalam hal peringatan tulisan tersebut tidak ditaati, maka akan dilakukan pencabutan hak izin usaha.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tideng Pale
pada tanggal 09 Mei 2022

BUPATI TANA TIDUNG,



IBRAHIM ALI

Diundangkan di Tideng Pale
pada tanggal 09 Mei 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG



SAID AGIL

BERITA DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG TAHUN 2022 NOMOR 12