



SALINAN

WALIKOTA SAMARINDA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN WALIKOTA SAMARINDA
NOMOR 18 TAHUN 2017

TENTANG

PEDOMAN PENERBITAN PERSETUJUAN
RENCANA TAPAK (SITE PLAN) PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SAMARINDA,

- Menimbang : a. bahwa persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang serta dalam rangka memperoleh target Ruang Terbuka Hijau (RTH) / Ruang Terbuka dan *Splitsing* tanah;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pedoman Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. 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)
4. 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 9

Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PEDOMAN PENERBITAN PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (SITE PLAN) PERUMAHAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Samarinda.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kota Samarinda.
3. Walikota adalah Walikota Samarinda.
4. Dinas adalah Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Samarinda.
5. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah gambar/ peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan / kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau Penguasaannya.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
7. Non Perumahan adalah rumah toko/rumah kantor/rumah usaha.
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 adalah ruas jalan yang meliputi badan jalan, berm, dan drainase.
11. Tim Klinis adalah tim yang dibentuk oleh Dinas untuk memberikan pembinaan teknis mengenai *site plan*.
12. Tim teknis adalah tim yang ditunjuk oleh Walikota untuk mengkaji aspek teknis dan lingkungan dari *site plan* perumahan.

BAB II
PEDOMAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum wajib mengajukan permohonan persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dalam hal:
 - a. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha diatas persil dengan luasan paling sedikit 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi); atau

- b. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha diatas persil dengan luasan kurang dari 1.500 m² (seribu meter persegi) yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan sosial dan limbah serta lalu lintas.
- (2) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah mendapatkan Izin Lokasi (untuk luas lahan 1 (satu) hektar atau lebih dari 1 (satu) hektar), serta memenuhi segala ketentuan yang tertera pada Izin Lokasi.
- (3) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
- a. kontur tanah awal;
 - b. Rencana Tapak (*Site Plan*);
 - c. desain rumah;
 - d. spesifikasi teknis rumah;
 - e. rencana anggaran biaya;
 - f. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
 - g. nama perumahan atau perumahan tunggal (*cluster*);
 - h. rencana prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
 - i. rencana vegetasi rumah dan perumahan; dan
 - j. rencana pengamanan lokasi pekerjaan dan kawasan disekitarnya pada saat proses pematangan lahan.
- (4) Rencana prasarana, sarana dan utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf h paling sedikit meliputi:
- a. rencana penyediaan kolam retensi dan sumur resapan dan/atau lubang biopori;
 - b. rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
 - c. rencana elevasi, perhitungan volume dan material serta aliran saluran *drainase*;
 - d. rencana penempatan septictank komunal untuk rumah mewah;
 - e. rencana penempatan TPS perumahan dan pengelolaannya; dan
 - f. rencana integrasi prasarana dan utilitas dengan kawasan sekitar.
- (5) Lokasi pembangunan Perumahan harus:
- a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. bebas dari pencemaran udara, pencemaran air, dan kebisingan;
 - c. bebas banjir;
 - d. berada pada kemiringan lereng antara 0% (nol persen) sampai dengan 15% (lima belas persen);
 - e. mempunyai akses dengan jaringan jalan umum; dan
 - f. dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan rencana penyediaan tanah dan disertai dengan kajian analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan.

Pasal 3

- (1) Rencana Tapak (*Site Plan*) harus memenuhi ketentuan teknis meliputi:
- a. komposisi lahan terbangun dan terbuka secara umum terdiri atas:
 - 1. non Perumahan lahan terbangun dan terbuka dengan perbandingan 70:30; dan
 - 2. Perumahan lahan terbangun dan terbuka dengan perbandingan 60:40, atau disesuaikan dengan ketentuan lain yang berlaku.
 - b. pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak;
 - c. pembagian luas kapling 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 kavling 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 20% (dua puluh persen) dari luas total lahan.
 2. ruang terbuka non hijau paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas total lahan, terdiri atas saluran, kolam tampungan, lapangan olahraga.
 3. jalan perkerasan dengan ROW paling sedikit 7 m (tujuh 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;
 6. fasilitas sosial: terdiri atas tempat ibadah, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana rekreasi, dan sarana perniagaan;
 7. fasilitas umum terdiri atas TPS dan TPST, Pengelolaan Sampah 3R, Sumur Resapan, Biopori, IPAL, tempat parkir; dan
 8. utilitas terdiri atas air bersih, jaringan listrik, hidran/alat pemadam kebakaran.
- e. ketentuan sempadan terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Pagar (GSP), Garis Sempadan Sungai (GSS), Rel KA, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Kawasan Keamanan Operasi Penerbangan (KKOP), Saluran Irigasi; dan
- f. menyediakan jalur evakuasi pada site/persil dan barrier berupa jalur hijau.
- (2) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk Perumahan juga harus 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 ½ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun.
 - b. area komersial (area niaga, area pendidikan dan area kesehatan), paling banyak 10% dari luasan efektif dan menyediakan area parkir yang memadai dengan ROW jalan paling sedikit 8 m (delapan meter); dan
 - c. sempadan jalan minimal Kapling Perumahan untuk muka 4 m (empat meter), untuk kapling pojok/samping Sempadan jalan 3m (tiga meter).
- (3) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Non Perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut:
- a. jenis kegiatan Non Perumahan terdiri dari tunggal dan kompleks, dengan ketentuan:
 1. menyediakan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) sesuai kajian lingkungan;

2. pagar bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tidak tembus pandang paling tinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah;
 3. ROW paling sedikit sesuai ketentuan kajian andalalin; dan
 4. sempadan minimal Kapling Niaga untuk muka 5m (lima meter), untuk samping/ pojok 5m (lima meter) dan/atau perhitungan satuan ruang parkir.
- b. jenis kegiatan Non Perumahan kompleks rumah toko/rumah kantor/rumah usaha:
1. luas minimal kavling = 40 m² (empat puluh meter persegi);
 2. ROW paling sedikit 8 m (delapan meter); dan
 3. menyediakan lahan parkir sesuai kebutuhan diluar ROW.

BAB III

TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*), Pemohon mengajukan surat permohonan kepada Kepala Dinas dengan dilampiri:
 - a. fotokopi kartu tanda penduduk pemohon perseorangan atau akte pendirian bagi perusahaan;
 - b. surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 - c. fotokopi Izin Lokasi yang dilegalisir;
 - d. fotokopi surat Penguasaan Tanah Sertifikat (Sertifikat Hak Milik/ Sertifikat Hak Guna Bangunan), Akte jual beli dilengkapi Pelepasan Hak, Perjanjian Sewa, Gambar Situasi (GS) / Peta Bidang, akte hibah;
 - e. data Pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam Izin Lokasi); dan
 - f. kelengkapan Gambar yang dipersyaratkan oleh Dinas.
- (2) Apabila penelitian administrasi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terpenuhi, Dinas bersama Tim Klinik melakukan Focus Group Discussion (FGD) dan survey lokasi.
- (3) Berdasarkan hasil survey lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diadakan kajian oleh Tim Teknis, untuk kemudian dikeluarkan rekomendasi Teknis.
- (4) Apabila rekomendasi Tim Teknis tidak ditindaklanjuti, dalam kurun waktu paling lama 3 (tiga) hari, permohonan dikembalikan.
- (5) Dinas menyediakan layanan Klinik *Site Plan* yang bertujuan untuk percepatan penerbitan rekomendasi teknis dimaksud.

Pasal 5

- (1) Apabila rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dipenuhi, diterbitkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (2) Jangka waktu penyelesaian penerbitan persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak rekomendasi teknis dipenuhi.
- (3) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan.

BAB IV

PENERBITAN PERSETUJUAN 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 dan huruf b, dilaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (3) Persyaratan administrasi perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) tanpa perluasan, meliputi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas dengan dilampiri berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
 - b. surat keputusan dan Gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) yang lama; dan
 - c. data pendukung lainnya.
- (4) Persyaratan administrasi perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) untuk perluasan, meliputi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas dengan dilampiri berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
 - b. izin lokasi;
 - c. surat keputusan dan gambar rencana tapak yang lama;
 - d. data Pendukung sesuai yang dipersyaratkan Izin Lokasi; dan
 - e. perubahan luasan Rencana Tapak (*Site Plan*) disatu hamparan dijadikan satu pada perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (5) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak untuk perubahan tipe/ bentuk tanpa perubahan luasan/ komposisi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas; dan
 - b. surat keputusan dan gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) yang lama.
- (6) Persetujuan terhadap perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) ditandatangani oleh Kepala Bidang Perumahan dan Kepala Dinas.

BAB V LEGALISIR

Pasal 7

- (1) Legalisir persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dilakukan oleh Dinas.
- (2) Pemohon yang meminta legalisir persetujuan 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 ayat (1), Pasal 3 ayat (2), ayat (3), Pasal 7 ayat (2), ayat (8), dan Pasal 15 ayat (10) dikenakan sanksi administratif oleh Walikota.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
 - a. peringatan lisan; dan/atau
 - b. peringatan tulisan berupa surat teguran.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Samarinda.

Ditetapkan di Samarinda
pada tanggal 10 Juli 2017
WALIKOTA SAMARINDA,

ttd
SYAHARIE JA'ANG

Diundangkan di Samarinda
pada tanggal 10 Juli 2017

SEKRETARIS DAERAH KOTA SAMARINDA,

ttd
SUGENG CHAIRUDDIN

BERITA DAERAH KOTA SAMARINDA TAHUN 2017 NOMOR 18.

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretariat Daerah Kota Samarinda
Kepala Bagian Hukum,

H. MASRIL N, SH. MH.
NIP. 196303121986031008