



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 18 TAHUN 2017

TENTANG

PEDOMAN PENERBITAN RIIL TAPAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan meningkatnya kebutuhan perumahan di Kabupaten Sidoarjo, mempengaruhi investasi di bidang properti, sehingga diperlukan regulasi yang mengatur dalam upaya pengendalian prasarana, sarana dan utilitas dalam pemanfaatan ruang pada lingkungan siap bangun;
 - b. bahwa kondisi eksisting pada lingkungan siap bangun, belum diakomodir pengaturan prasarana, sarana dan utilitas serta splitsing tanah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Pedoman Penerbitan Riil Tapak (*Site Existing*) dengan Peraturan Bupati;
- 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 Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 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 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5657), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
13. Peraturan Menteri Perumahan Nomor: 32/PERMEN/M/2006 tentang Perunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;

16. Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2009 Nomor 4 Seri E);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2012 Nomor 6 Seri C);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2014 Nomor 3 Seri E);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pemanfaatan Jalan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2014 Nomor 4 Seri E);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 tentang Penyerahan dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kawasan Industri dan Kawasan Perdagangan/ Jasa (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 2 Seri E);
23. 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) ;
24. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENERBITAN RIIL TAPAK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.

2. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
3. Riil Tapak (*Site Existing*) adalah gambar/ peta situasi kondisi riil (*existing*) pemanfaatan lahan, peletakan bangunan/ kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau penguasaannya sesuai dengan rencana tata ruang.
4. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang kawasan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.
5. Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah adalah risalah berisi pertimbangan di bidang pertanahan dalam hal pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

BAB II KETENTUAN RIIL TAPAK

Pasal 2

Setiap orang yang telah membangun lingkungan permukiman dalam bentuk kaveling tanah matang lebih dari 5 (lima) bidang yang bertujuan untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain, harus mengajukan persetujuan Riil Tapak.

Pasal 3

Pengajuan persetujuan Riil Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, harus memenuhi ketentuan :

- a. pembangunan lingkungan permukiman telah dilakukan sebelum tanggal 1 September 2015;
- b. kaveling tanah telah terjual/ beralih kepemilikannya sebelum tanggal berlakunya Peraturan Bupati ini, dibuktikan dengan bukti peralihan secara sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah bahwa lingkungan permukiman tersebut sebagian atau seluruhnya telah terbangun dan dihuni oleh masyarakat;
- d. surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah terkait ketersediaan makam untuk lingkungan permukiman tersebut;
- e. surat pernyataan penggunaan prasarana, sarana dan utilitas; dan
- f. lahan untuk lingkungan permukiman merupakan tanah hak milik dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas nama pemohon atau dibuktikan dengan perolehan hak atas tanahnya.

BAB III
TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RIIL TAPAK

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan persetujuan Riil Tapak, Pemohon mengajukan surat permohonan kepada Bupati melalui Dinas dengan dilampiri :
 - a. foto copy KTP pemohon;
 - b. surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 - c. Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
 - d. foto copy bukti kepemilikan tanah;
 - e. foto kondisi eksisting dan Riil Tapak;
 - f. data pendukung (surat keterangan tersedianya makam, surat bukti peralihan tanah kalau kaveling tanah telah terjual);
- (2) Apabila penelitian administrasi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terpenuhi, Tim Teknis melaksanakan survey lokasi.
- (3) Berdasarkan hasil survey lokasi sebagaimana dimaksud ayat (2), diadakan kajian oleh Tim Teknis untuk kemudian dikeluarkan rekomendasi.
- (4) Tim Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Apabila rekomendasi Tim Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak ditindaklanjuti, dalam kurun waktu paling lama 1 (satu) bulan, Pemohon wajib mengajukan ulang.

Pasal 5

- (1) Apabila rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) telah dipenuhi, diterbitkan Persetujuan Riil Tapak beserta lampirannya yang ditandatangani oleh Kepala Dinas.
- (2) Persetujuan Riil Tapak diterbitkan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak rekomendasi teknis dipenuhi.
- (3) Persetujuan Riil Tapak berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan kaveling tanah.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 6

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 35 Tahun 2015 tentang Pedoman Penerbitan Riil Tapak (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 35) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 24 Pebruari 2017

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 24 Pebruari 2017

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

DJOKO SARTONO

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2017 NOMOR 18

NOREG PERBUP : 18 TAHUN 2017