



SALINAN

BUPATI BOGOR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BOGOR
NOMOR 4 TAHUN 2025

TENTANG

PEDOMAN PENGESAHAN MASTER PLAN, SITE PLAN DAN GAMBAR SITUASI
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOGOR,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka upaya penataan, pengaturan, pengembangan dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka pendirian pembangunan fisik/pendirian bangunan secara tertib, penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang merupakan salah satu persyaratan dalam Persetujuan Bangunan Gedung dan terpenuhinya kejelasan data dan informasi dari pengguna jasa arsitek dan/atau pihak lain mengenai kebutuhan, tujuan, dan batasan kegiatan yang sesuai peraturan dan sebagai bagian dasar pemikiran dan pertimbangan arsitektur, dan dalam rangka memenuhi ketersediaan Ruang Terbuka Hijau dan pengurusan pemecahan sertifikat serta penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara terarah dan terpadu serta memenuhi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, telah ditetapkan Peraturan Bupati Nomor 114 Tahun 2021 tentang Pedoman Pengesahan Rencana Tapak dan Gambar Situasi;
- b. bahwa dalam rangka optimalisasi pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bogor perlu dilakukan penataan dalam proses pengesahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi sehingga Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu ditinjau;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pengesahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi;

- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang ...

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 102 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bogor di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7039);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

9. Peraturan ...

9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2009 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 41);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2012 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 67);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2024-2044 (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 95);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENGESAHAN MASTER PLAN, SITE PLAN DAN GAMBAR SITUASI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten, yang selanjutnya disebut Daerah, adalah Daerah Kabupaten Bogor.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bogor.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, yang selanjutnya disingkat DPUPR, adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor.
6. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan, yang selanjutnya disingkat DPKPP, adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor.
7. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, yang selanjutnya disebut Kepala DPUPR, adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor.

8. Kepala ...

8. Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan, yang selanjutnya disebut Kepala DPKPP, adalah Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor.
9. Master Plan adalah rencana tapak kawasan berupa blok peruntukan yang disusun berdasarkan pola penggunaan lahan dan pola jaringan.
10. Site Plan adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan, tata kavling, tapak penggunaan lahan dan/atau infrastruktur lingkungan, sebagai penjabaran dari kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.
11. Gambar Situasi adalah hasil pengukuran di lapangan untuk rencana pendirian bangunan dan/atau bangun bangunan pada sebidang tanah dengan menggunakan skala.
12. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha, meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, bentuk usaha, instansi pemerintah dan bentuk lainnya.
13. Tim Teknis adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dengan Keputusan Bupati yang bertugas untuk memberikan saran, masukan, dan pertimbangan dalam proses pengesahan Master Plan dan Site Plan.

BAB II

KEWAJIBAN MEMBUAT MASTER PLAN, SITE PLAN DAN GAMBAR SITUASI

Pasal 2

- (1) Setiap usaha atau kegiatan pembangunan diwajibkan untuk membuat Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi sebagai aplikasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah disahkan oleh Bupati.
- (3) Pembuatan Master Plan, Site Plan dan/atau Gambar Situasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap tanah yang telah dibebaskan/dimiliki/dikuasai.

BAB III ...

BAB III
MASTER PLAN DAN SITE PLAN
Bagian Kesatu
Objek dan Subjek Master Plan

Pasal 3

- (1) Objek Master Plan yaitu setiap rencana induk kegiatan pembangunan di suatu lokasi yang memiliki kriteria sebagai berikut:
 - a. memiliki luasan 50 (lima puluh) hektar atau lebih;
 - b. memiliki pengaruh perkembangan regional;
 - c. mempunyai lebih dari 1 (satu) fungsi utama; dan/atau
 - d. rencana pembangunannya dilakukan secara bertahap.
- (2) Setiap objek Master Plan yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan Site Plan sesuai tahap pembangunan.
- (3) Subyek Master Plan adalah perorangan atau Badan yang akan melaksanakan kegiatan pembangunan dan memenuhi kriteria objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua
Obyek dan Subyek Site Plan

Pasal 4

- (1) Obyek Site Plan adalah setiap rencana pembangunan di suatu lokasi untuk kegiatan perumahan maupun non perumahan.
- (2) Subyek Site Plan adalah perorangan atau Badan yang akan melaksanakan kegiatan pembangunan dan memenuhi kriteria objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Permohonan dan Persyaratan Pengesahan Master Plan
dan/atau Site Plan

Pasal 5

- (1) Setiap orang atau Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (2) mengajukan permohonan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala DPUPR dengan melampirkan persyaratan dokumen sebanyak 2 (dua) rangkap.
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibubuhi dengan meterai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Khusus ...

(3) Khusus untuk pemohon Badan, surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menggunakan kop surat Badan yang ditandatangani oleh pimpinan Badan serta di stempel Badan.

(4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disertai dokumen kelengkapan persyaratan sebagai berikut:

a. perumahan dan/atau rumah susun:

1. fotokopi identitas pemohon (KTP/KITAS);
2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
3. fotokopi akta pendirian Badan dan pengesahan dari Menteri yang berwenang bagi pemohon Badan yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Yayasan;
4. surat kuasa pemohon diatas meterai, jika yang mengajukan permohonan bukan direktur/pimpinan/ketua untuk Badan, atau bukan yang bersangkutan bagi perorangan;
5. fotokopi tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
6. fotokopi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
7. fotokopi bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat atau bukti perolehan lainnya yang sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
8. fotokopi peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur yang ditandatangani oleh pemohon dengan skala gambar;
9. fotokopi bukti Surat Pelepasan Hak Prioritas penyerahan tanah makam kepada Pemerintah Kabupaten Bogor;
10. untuk permohonan Master Plan melampirkan *draft* gambar Master Plan, disajikan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy* (digital);
11. untuk permohonan Site Plan melampirkan *draft* gambar Site Plan, disajikan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy* (digital) dengan skala 1:2000, 1:1000, 1:500 atau 1:200 sesuai dengan luas tanah, yang berisikan:
 - a) tata letak bangunan;
 - b) pola jalan dan parkir;
 - c) pola drainase;
 - d) pola utilitas air bersih dan jaringan listrik;
 - e) pola tata hijau;
 - f) arah mata angin;
 - g) tabel perhitungan;

h) kolom ...

- h) kolom pengesahan;
 - i) peta lokasi;
 - j) informasi sekitar; dan
 - k) detail penampang jalan, saluran, turap dan kolam retensi.
- b. non perumahan:
- 1. fotokopi identitas pemohon (KTP/KITAS);
 - 2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - 3. fotokopi akta pendirian Badan dan pengesahan dari Menteri yang berwenang bagi pemohon Badan yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Yayasan;
 - 4. surat kuasa pemohon diatas meterai, jika yang mengajukan permohonan bukan direktur/pimpinan/ketua untuk Badan, atau bukan yang bersangkutan bagi perorangan;
 - 5. fotokopi tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
 - 6. fotokopi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 7. fotokopi bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat atau bukti perolehan lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 8. fotokopi peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur yang ditandatangani oleh pemohon dengan skala gambar;
 - 9. untuk permohonan Master Plan melampirkan *draft* gambar Master Plan, disajikan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy* (digital);
 - 10. untuk permohonan Site Plan melampirkan *draft* gambar Site Plan, disajikan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy* (digital) dengan skala 1:2000, 1:1000, 1:500 atau 1:200 sesuai dengan luas tanah, yang berisikan:
 - a) tata letak bangunan;
 - b) pola jalan dan parkir;
 - c) pola drainase;
 - d) pola tata hijau;
 - e) arah mata angin;
 - f) tabel perhitungan;
 - g) kolom pengesahan;
 - h) peta lokasi;
 - i) informasi sekitar; dan
 - j. detail penampang jalan, saluran, turap dan kolam retensi.

Bagian Keempat
Permohonan dan Persyaratan Pengesahan
Perubahan Master Plan dan/atau Site Plan
Pasal 6

- (1) Permohonan Perubahan Master Plan dan/atau Site Plan dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disertai kelengkapan persyaratan sebagai berikut:
 - a. perumahan dan/atau rumah susun:
 1. dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a;
 2. Berita Acara Serah Terima Administrasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 3. fotokopi Keputusan Bupati atau Kepala Perangkat Daerah tentang Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya; dan
 4. fotokopi pengesahan Dokumen Lingkungan Hidup terhadap pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya.
 - b. non perumahan:
 1. dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf b;
 2. fotokopi Keputusan Bupati atau Kepala Perangkat Daerah tentang Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya;
 3. pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya; dan
 4. fotokopi pengesahan Dokumen Lingkungan Hidup terhadap pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya.

BAB IV
GAMBAR SITUASI
Bagian Kesatu
Obyek dan Subyek Gambar Situasi
Pasal 7

- (1) Obyek Gambar Situasi adalah setiap rencana pendirian bangunan dan/atau bangun bangunan di suatu lokasi yang memiliki kriteria sebagai berikut:
 - a. luas lahan maksimal 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi); dan
 - b. lahan yang dimaksud tidak untuk perumahan.

(2) Gambar ...

- (2) Gambar Situasi harus berisikan penataan lingkungan, yang meliputi:
 - a. tata letak bangunan;
 - b. pola jalan dan parkir;
 - c. pola *drainase*; dan
 - d. pola tata hijau.
- (3) Subyek Gambar Situasi adalah setiap orang atau Badan yang akan melaksanakan kegiatan pembangunan dan memenuhi kriteria objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Bagian Kedua

Permohonan dan Persyaratan Pengesahan Gambar Situasi Pasal 8

- (1) Setiap orang dan Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mengajukan permohonan pengesahan Gambar Situasi secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala DPKPP dengan melampirkan persyaratan dokumen sebanyak 2 (dua) rangkap.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disertai dokumen kelengkapan persyaratan sebagai berikut:
 - a. fotokopi identitas pemohon (KTP);
 - b. fotokopi akta pendirian Badan dan pengesahan dari Menteri yang berwenang bagi pemohon Badan yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Yayasan;
 - c. fotokopi izin/keterangan peruntukan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. surat kuasa pemohon diatas meterai, jika yang mengajukan permohonan bukan direktur/pimpinan/ketua untuk Badan, atau bukan yang bersangkutan bagi perorangan;
 - e. fotokopi tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
 - f. fotokopi bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat atau bukti perolehan/peralihan/penguasaan hak atas tanah; dan
 - g. fotokopi peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur sesuai penguasaan tanah yang ditandatangani oleh pemohon dengan skala gambar.

Bagian ...

Bagian Ketiga
Permohonan dan Persyaratan Pengesahan
Perubahan Gambar Situasi
Pasal 9

- (1) Permohonan pengesahan perubahan Gambar Situasi dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (1).
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib disertai dokumen kelengkapan persyaratan sebagai berikut:
 - a. persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2); dan
 - b. fotokopi pengesahan Dokumen Lingkungan Hidup terhadap pengesahan Gambar Situasi sebelumnya.

Pasal 10

Dalam hal rencana kegiatan dan/atau kriteria bangunan tidak sesuai dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dikarenakan perluasan lahan atau perubahan menjadi kegiatan yang bukan obyek gambar situasi, atas keseluruhan lahan tersebut diwajibkan mengajukan permohonan pengesahan Site Plan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

BAB V

TATA CARA PENGESAHAN MASTER PLAN DAN/ATAU
SITE PLAN DAN PENGESAHAN PERUBAHAN MASTER PLAN
DAN/ATAU SITE PLAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 11

Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. penelitian administrasi;
- b. peninjauan lokasi;
- c. pemaparan dan pembahasan;
- d. pengesahan; dan
- e. registrasi.

Bagian ...

Bagian Kedua
Penelitian administrasi
Pasal 12

- (1) Setiap permohonan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan diteliti oleh pegawai yang ditugaskan oleh Kepala DPUPR.
- (2) Pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penelitian terhadap dokumen permohonan dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan Pasal 6 ayat (2).
- (3) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap, petugas menerima dokumen permohonan dan dokumen persyaratan yang diajukan serta membuat/memberikan tanda terima permohonan kepada pemohon atau Kuasanya.
- (4) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tidak lengkap, dokumen permohonan dan dokumen persyaratan dikembalikan untuk dilengkapi oleh pemohon atau kuasanya.

Pasal 13

- (1) Kepala DPUPR menugaskan Bidang yang tugas pokok dan fungsinya meliputi pelayanan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan untuk melakukan penelitian administrasi terhadap permohonan yang dinyatakan lengkap dan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3).
- (2) Hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Catatan Hasil Penelitian sebagai bahan peninjauan lokasi, pemaparan dan pembahasan.

Bagian Ketiga
Peninjauan Lokasi
Pasal 14

- (1) Berdasarkan Catatan Hasil Penelitian administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2), DPUPR menyampaikan berkas permohonan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan atau pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menjadi anggota Tim Teknis paling lambat 1 (satu) hari sebelum peninjauan lokasi dilakukan dan menjadwalkan pelaksanaan peninjauan lokasi.
- (2) Berdasarkan berkas permohonan dan jadwal pelaksanaan peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) DPUPR dan Tim Teknis melaksanakan peninjauan lokasi.

(3) Peninjauan ...

- (3) Peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk mendapatkan gambaran kesesuaian kondisi eksisting lokasi dengan dokumen persyaratan, yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan Lokasi, yang memuat paling sedikit antara lain:
 - a. pengambilan titik koordinat; dan
 - b. kesesuaian perencanaan dengan lokasi.
- (4) Berita Acara Peninjauan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan oleh Tim Teknis sebagai bahan pembahasan.

Bagian Keempat

Pemaparan dan Pembahasan

Pasal 15

- (1) Setelah dilakukan peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, DPUPR mengundang Pemohon atau kuasanya untuk menyampaikan pemaparan dan pembahasan dihadapan Tim Teknis.
- (2) Pemaparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. perumahan dan/atau rumah susun:
 - 1. gambaran kondisi eksisting lokasi dan kondisi sekitar lokasi serta kesesuaian dengan rencana pengembangan wilayah (antara lain, gambaran kondisi fisik lahan, kontur tanah/kemiringan tanah interval 1 (satu) meter atau sesuai kebutuhan, sungai/selokan/saluran, mata air, danau, jalan, batas wilayah/desa/kelurahan;
 - 2. konsep dasar penyusunan gambar Master Plan dan/atau Site Plan (kesesuaian dengan ketentuan teknis dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan);
 - 3. bukti kepemilikan/penguasaan tanah, peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur;
 - 4. garis sempadan sungai, selokan, setu/danau/waduk, mata air, dan irigasi;
 - 5. garis sempadan saluran udara tegangan tinggi;
 - 6. garis sempadan jalan/bangunan;
 - 7. garis sempadan rel kereta api; dan
 - 8. garis sempadan batas persil.

b. non perumahan ...

b. non perumahan:

1. gambaran kondisi eksisting lokasi dan kondisi sekitar lokasi serta kesesuaian dengan rencana pengembangan wilayah (antara lain, gambaran kondisi fisik lahan, kontur tanah/kemiringan tanah interval 1 (satu) meter atau sesuai kebutuhan, sungai/selokan/saluran, mata air, danau, jalan, batas wilayah/desa/kelurahan);
 2. konsep dasar penyusunan gambar Master Plan dan/atau Site Plan (kesesuaian dengan ketentuan teknis dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan);
 3. penggunaan ruang (prasarana, sarana dan utilitas, fungsi bangunan, Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), Tempat Penyimpanan Sementara Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (TPS B3), Tempat Pembuangan Sampah (TPS), saluran air limbah dan saluran drainase);
 4. bukti kepemilikan/penguasaan tanah, peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur;
 5. garis sempadan sungai, selokan, setu/danau /waduk, mata air, dan irigasi;
 6. garis sempadan jalan/bangunan;
 7. garis sempadan saluran udara tegangan tinggi;
 8. garis sempadan rel kereta api; dan
 9. garis sempadan batas persil.
- (3) Berdasarkan pemaparan oleh pemohon atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Tim Teknis menyampaikan saran, masukan dan koreksi serta menginformasikan kekurangan dokumen administrasi dan data teknis lainnya kepada pemohon atau kuasanya.
- (4) Hasil pemaparan dan pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan yang ditandatangani oleh Tim Teknis dan pemohon atau kuasanya.
- (5) Aparatur Sipil Negara, Tenaga Honorer dan/atau Tenaga Rekrutmen di lingkungan Pemerintah Daerah dilarang menjadi kuasa atau mewakili pemohon dalam rapat pembahasan Master Plan dan/atau Site Plan, kecuali terhadap Master Plan dan/atau Site Plan yang diajukan oleh Perangkat Daerah berdasarkan surat tugas.

Pasal 16

- (1) Apabila berdasarkan pemaparan dan pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 terdapat persyaratan lain yang harus dipenuhi baik teknis maupun administrasi, maka berkas permohonan pengesahan konsep dasar penyusunan gambar Master Plan dan/atau Site Plan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki dan dilengkapi sesuai dengan saran, masukan dan koreksi Tim Teknis yang dituangkan dalam berita acara rapat pembahasan.
- (2) Perbaikan gambar dan kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib dipenuhi oleh pemohon dalam jangka waktu yang ditentukan dalam berita acara rapat pembahasan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon tidak melakukan perbaikan gambar dan tidak memenuhi persyaratan, DPUPR mengembalikan berkas permohonan yang diajukan.
- (4) Dalam hal berkas permohonan dikembalikan, maka pemohon mengajukan permohonan kembali sesuai dengan mekanisme sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Bagian Kelima

Pengesahan

Pasal 17

- (1) Apabila seluruh ketentuan teknis dan/atau administrasi yang ditetapkan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan telah dipenuhi, pemohon menyerahkan kelengkapan persyaratan dan hasil perbaikan gambar Master Plan dan/atau Site Plan kepada DPUPR.
- (2) Terhadap kelengkapan persyaratan hasil perbaikan gambar Master Plan dan/atau Site Plan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan penelitian oleh Kepala DPUPR.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menitikberatkan pada validasi atas kelengkapan persyaratan serta kesesuaian antara gambar Master Plan dan/atau Site Plan yang sudah diperbaiki dengan saran, masukan dan koreksi yang telah dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan Tim Teknis.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara Penelitian yang ditandatangani oleh Kepala DPUPR yang memuat hasil penelitian atas kelengkapan persyaratan teknis dan administrasi.

(5) Kepala ...

- (5) Kepala DPUPR bertanggung jawab sepenuhnya terhadap penelitian atas kelengkapan persyaratan teknis dan administrasi yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 18

- (1) Berdasarkan Berita Acara Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4), Kepala DPUPR menyampaikan usulan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan kepada Bupati.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Keenam

Registrasi

Pasal 19

- (1) DPUPR melakukan registrasi terhadap Keputusan Bupati beserta lampiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Registrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pencantuman nomor dan tanggal Keputusan Bupati.

Pasal 20

- (1) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) beserta lampiran gambar Master Plan dan/atau Site Plan dalam bentuk fotokopi kertas kalkir yang telah diregistrasi, disampaikan langsung kepada pemohon atau kuasanya.
- (2) Tembusan Keputusan Bupati tentang Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan Pengesahan Perubahan Master Plan dan/atau Site Plan, dan salinan/fotokopi gambar Master Plan dan/atau Site Plan yang telah diregistrasi disampaikan kepada Kepala DPUPR dan/atau Perangkat Daerah dan/atau instansi lain yang dianggap perlu.
- (3) Dokumen pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan asli diarsipkan oleh DPUPR dan/atau Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang arsip sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian ...

Bagian Ketujuh
Jangka Waktu Pelayanan
Pasal 21

- (1) Jangka waktu pelayanan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan atau pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dipenuhinya dokumen administrasi.
- (2) Dalam hal hasil pemaparan dan pembahasan mengharuskan pemohon memperbaiki gambar dan/atau melengkapi/memperbaiki dokumen, selama jangka waktu pemohon memenuhi hasil pemaparan dan pembahasan tersebut tidak diperhitungkan sebagai jangka waktu pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VI
TATA CARA PENGESAHAN GAMBAR SITUASI
DAN PENGESAHAN PERUBAHAN GAMBAR SITUASI
Pasal 22

- (1) Pengesahan Gambar Situasi dan pengesahan perubahan Gambar Situasi dilakukan dengan cara:
 - a. penelitian administrasi dan teknis oleh DPKPP atau Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala DPKPP.
 - b. peninjauan lokasi;
 - c. persetujuan gambar;
 - d. pengesahan; dan
 - e. registrasi.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati.
- (3) Dalam melaksanakan tata cara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala DPKPP atau pejabat yang ditunjuk dapat berkoordinasi dengan Satuan Kerja Perangkat Daerah/Instansi terkait.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengesahan Gambar Situasi dan pengesahan perubahan Gambar Situasi diatur oleh Kepala DPKPP dengan Peraturan Kepala DPKPP.

BAB VII ...

BAB VII
PERALIHAN DAN PERUBAHAN MASTER PLAN, SITE PLAN
DAN GAMBAR SITUASI

Bagian Kesatu

Peralihan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi

Pasal 24

- (1) Dalam hal orang atau Badan pemilik/pemegang Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi mengalihkan usaha atau kegiatannya kepada pihak lain, pemilik baru tidak perlu mengajukan permohonan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi atas nama yang bersangkutan, sepanjang tidak terjadi perubahan terhadap Master Plan, Site Plan atau Gambar Situasi.
- (2) Dalam hal peralihan usaha atau kegiatan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi perubahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi, pemilik baru diwajibkan mengajukan permohonan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi atas nama pemilik baru dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. mengajukan permohonan pengesahan perubahan Master Plan, Site Plan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
 - b. mengajukan permohonan pengesahan perubahan Gambar Situasi sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - c. permohonan pengesahan Master Plan, Site Plan atau Gambar Situasi akan diproses apabila dokumen-dokumen perizinan masih berlaku serta tidak dalam kondisi bermasalah; dan
 - d. melampirkan pengesahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi sebelumnya.

Bagian Kedua

Perubahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi

Pasal 25

- (1) Master Plan dan/atau Site Plan dan Gambar Situasi dapat diubah sepanjang memenuhi ketentuan administrasi dan ketentuan teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Pengajuan permohonan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan alasan perubahan.
- (3) Pertimbangan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. perubahan luas lahan;
 - b. perubahan ...

- b. perubahan luas bangunan; dan
 - c. perubahan tata letak masa bangunan.
- (4) Pengajuan permohonan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi kelengkapan persyaratan.
- (5) Pengajuan permohonan Perubahan Master Plan, Site Plan perumahan dan/atau rumah susun tidak dapat dilakukan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang telah memiliki Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (6) Pemerintah Daerah dapat melakukan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan dengan alasan sebagai berikut:
- a. terdapat program kegiatan dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan/atau Pemerintah Daerah; atau
 - b. terdapat sengketa lahan pada lokasi yang tercantum dalam pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan.

Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (5) dikecualikan dalam hal terdapat program kegiatan dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan/atau Pemerintah Daerah.

BAB VIII

KEWAJIBAN PEMEGANG/PEMILIK MASTER PLAN, SITE PLAN

DAN GAMBAR SITUASI

Pasal 27

Dalam melaksanakan pembangunan, pemegang/pemilik, Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi wajib memenuhi ketentuan sesuai Keputusan beserta lampiran yang telah disahkan.

BAB IX

PEMBATALAN MASTER PLAN, SITE PLAN DAN GAMBAR SITUASI

Pasal 28

Bupati dapat membatalkan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi yang telah disahkan apabila pemegang/pemilik Master Plan dan/atau Site Plan:

- a. memberikan data dan/atau keterangan yang tidak benar;

b. timbul ...

- b. timbul permasalahan atas perolehan dan/atau penguasaan tanah yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain dan/atau timbul gejolak sosial dari warga masyarakat;
- c. terjadi permasalahan atau sengketa hukum yang berkaitan dengan status bukti kepemilikan hak atas tanah;
- d. terdapat ketidaksesuaian dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban yang didapatkan dari hasil pengawasan dan pengendalian;
- e. terdapat ketidaksesuaian persyaratan teknis dan administrasi dalam proses pengesahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi; dan/atau
- f. terdapat kerugian negara.

BAB X

PEMBIAYAAN

Pasal 29

Segala biaya yang timbul akibat ditetapkannya peraturan ini dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Bogor.

BAB XI

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 30

- (1) Kepala DPUPR melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pemenuhan kewajiban pemegang/pemilik Master Plan dan/atau Site Plan.
- (2) Kepala DPKPP melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pemenuhan kewajiban pemegang/pemilik Gambar Situasi.
- (3) Terhadap hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pembatalan atau perubahan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi.

BAB XII

KETENTUAN LAIN

Pasal 31

Penggunaan istilah Perangkat Daerah yang terkait dengan pengesahan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi mengikuti kebijakan Pemerintah Daerah dibidang penataan kelembagaan.

Pasal 32

- (1) Pedoman teknis penelitian Master Plan dan/atau Site Plan diatur lebih lanjut oleh Kepala DPUPR dengan Peraturan Kepala DPUPR.

(2) Pedoman ...

- (2) Pedoman teknis penelitian Gambar Situasi diatur lebih lanjut oleh lanjut oleh Kepala DPKPP dengan Peraturan Kepala DPKPP.

Pasal 33

- (1) Dalam hal pemrosesan Master Plan dan/atau Site Plan terdapat pelanggaran atau penyalahgunaan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Kepala DPUPR.
- (2) Dalam hal pemrosesan Gambar Situasi terdapat pelanggaran atau penyalahgunaan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Kepala DPKPP.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bogor Nomor 114 Tahun 2021 tentang Pedoman Pengesahan Rencana Tapak dan Gambar Situasi (Berita Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2021 Nomor 114), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 35

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cibinong
pada tanggal 4 Maret 2025

BUPATI BOGOR,

ttd.

RUDY SUSMANTO

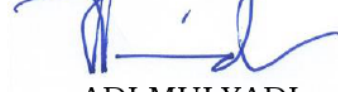
Diundangkan di Cibinong
pada tanggal 4 Maret 2025
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOGOR,

ttd.

AJAT ROCHMAT JATNIKA
BERITA DAERAH KABUPATEN BOGOR
TAHUN 2025 NOMOR 4

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BOGOR

KEPALA BAGIAN
PERUNDANG-UNDANGAN,



ADI MULYADI