

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON



NOMOR 166 TAHUN 2023

PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR 166 TAHUN 2023

TENTANG

KETENTUAN DAN TATA CARA PENGESAHAN *SITE PLAN*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIREBON,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5, Pasal 6, dan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 4 Tahun 2018 tentang Prosedur Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kabupaten Cirebon, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Ketentuan dan Tata Cara Pengesahan *Site Plan*;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 8 Agustus 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 Djawa 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 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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);
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) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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);
8. Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
9. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6405) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pemerintah 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006, tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan Tata Cara, Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4817);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan pemerintah Nomor 30 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6642);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
 18. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 6633);
 19. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2022 tentang Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 237, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6840);
 20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
 21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
 22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah;
 24. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 25. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
 26. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 11 Tahun 2012 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2012, Nomor 11);

27. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 12 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2016 Nomor 12) Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2021 Nomor 1);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 7 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon Tahun 2018-2038 (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2018 Nomor 7);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 4 Tahun 2018 tentang Prosedur Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2018 Nomor 4);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 6 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pemakaman (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2020 Nomor 6);
31. Peraturan Bupati Cirebon Nomor 8 Tahun 2022 tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2022 Nomor 8);

MEMUTUSKAN:

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA
PENGESAHAN *SITE PLAN*.**

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Cirebon.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Cirebon.
3. Bupati adalah Bupati Cirebon.
4. Dinas adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cirebon.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja yang berupa Dinas/Instansi di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Cirebon dengan Tugas Pokok dan Fungsi tertentu.
6. Rencana Tapak adalah rencana pemanfaatan lahan sesuai dengan izin yang telah diperoleh.
7. Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) adalah rencana garis besar pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang dalam batas izin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan atau izin Lokasi yang diperoleh.
8. Rencana Tapak Rinci yang selanjutnya disebut *Site Plan* adalah rencana tata letak pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang dalam batas Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan atau Izin Lokasi yang telah diperoleh, berupa gambaran rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/atau penguasaannya.
9. Tim Teknis Rencana Tapak Rinci adalah Tim yang terdiri dari Pejabat pada Dinas untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian secara teknis terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*).
10. Tim Survei Rencana Tapak Rinci adalah Tim yang terdiri dari Pelaksana pada Dinas untuk melaksanakan peninjauan lapangan (*survei*) terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*).

11. Tim Teknis Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) adalah Tim yang terdiri pejabat pada Dinas dan SKPD terkait untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian secara teknis serta melakukan peninjauan lapangan (survei) terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*).
12. Pemohon adalah orang perseorangan, kelompok orang dan atau badan hukum.
13. Badan Hukum adalah bentuk badan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis, lembaga, dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan usaha lainnya.
14. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
15. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
16. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
17. Izin Pemanfaatan Ruang adalah Izin Perencanaan bagi pemanfaatan ruang yang didasarkan pada rencana Tata Ruang dan Rencana Teknis lainnya.
18. Izin Lokasi adalah Izin yang diberikan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindaian hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
19. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah suatu perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas,

- mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
20. Jalan adalah prasarana transportasi darat meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
 21. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya di singkat Rumija adalah Ruang Manfaat Jalan dan Sejalur tanah tertentu di luar Ruang Manfaat Jalan yang dibatasi oleh tanda batas Ruang Milik Jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Ruang Manfaat Jalan Pada masa yang akan datang.
 22. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi sungai tepi saluran, kaki tanggul, tepi danau/rawa/situ, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan kereta api, jaringan tenaga listrik, pipa minyak, pipa gas dan cerobong pembakaran gas yang merupakan batas antara bagian kaveling/pekarangan/lahan yang disebut daerah sempadan yang boleh dan yang tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
 23. Kawasan adalah wilayah yang batasnya ditentukan berdasarkan lingkup pengalaman fungsi tertentu.
 24. Kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.

25. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang diperuntukan untuk kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk pergudangan, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan.
26. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
27. Kawasan Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
28. Kegiatan pembangunan lain adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan diluar kawasan dengan fungsi dan luasan tertentu.
29. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
30. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau suatu organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan.
31. Kaveling 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 lan sebagainya.
32. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang yang dimaksudkan untuk konservasi air tanah, paru paru kota dan dapat menjadi tempat hidup dan berkembangnya plasma nutfah (flora fauna dan ekosistemnya).

BAB II
KETENTUAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK
Pasal 2

- (1) Dalam rangka Penyediaan dan atau Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas setiap orang atau badan hukum yang akan melakukan kegiatan pembangunan pada suatu luasan lahan wajib membuat Rencana Tapak.
- (2) Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*); dan
 - b. Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*).
- (3) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibuat untuk lahan yang luasnya lebih dari 50 (lima puluh hektar) berdasarkan Izin Pemanfaatan Ruang dan atau Izin Lokasi yang telah diperoleh, serta disahkan oleh Bupati, yang mencakup semua fungsi kegiatan rencana dan dilengkapi zoning lahan efektif prasarana, saran dan utilitas.
- (4) Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dibuat untuk lahan yang luasnya sampai dengan 50 (lima puluh hektar) berdasarkan kepada bukti kepemilikan lahan yang sah dan tidak boleh melebihi luasan lahan dalam Izin Pemanfaatan Ruang dan atau Izin Lokasi, serta disahkan oleh Kepala Dinas, yang menggambarkan bangunan, luas persil sesuai tipe bangunan, peletakan masa bangunan dan rencana peletakan prasarana, sarana dan utilitas.
- (5) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), selanjutnya harus dibuat Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) pada setiap bagian pengembangan kawasan dan pemanfaatan lahannya harus sesuai dengan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dimaksud.

Pasal 3

Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) terdiri dari :

a. Prasarana antara lain :

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL);
4. tempat penampungan air/folder/tandom;
5. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
6. Tempat Pembuangan Sampah (TPS).

b. Sarana, antara lain :

1. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan;
3. Sarana Pendidikan;
4. Sarana Kesehatan;
5. Sarana Peribadatan;
6. Sarana Rekreasi dan Olah raga;
7. Sarana Pemakaman;
8. Sarana Kantin
9. Sarana Kawasan Perumahan Bagi Pekerja/buruh/mess karyawan;
10. Sarana Pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau;
11. Sarana Parkir; dan
12. Sarana tempat atau ruang untuk pedagang informal/pedagang kaki lima dan/atau usaha mikro kecil dan menengah.

c. Utilitas, antara lain :

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;

5. jaringan transportasi (termasuk halte dan/atau sub terminal);
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jalan umum.

Pasal 4

- (1) Jenis kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) meliputi :
 - a. Kawasan Perumahan dan Pemukiman dan atau
 - b. Kegiatan Pembangunan lain yang memerlukan rencana tapak.
- (2) Komposisi lahan yang dapat dibangun atau lahan efektif dengan penyediaan prasarana dan sarana pendukungnya harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Kawasan perumahan dan permukiman, komposisi lahan efektif paling banyak 60% (enam puluh persen) dan prasarana sarana pendukungnya paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan;
 - b. Kegiatan pembangunan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB III

TATA CARA PENGESAHAN RENCANA TAPAK GARIS BESAR (*MASTER PLAN*)

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master plan*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) terdiri dari Surat Keputusan Pengesahan dan Gambar Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.
- (2) Gambar Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit harus memuat :

- a. tata letak peruntukan lahan;
 - b. ketentuan Garis sempadan dan jarak bebas minimum antar gedung sesuai peraturan perundang-undangan;
 - c. rencana pembangunan jaringan jalan kawasan dengan lebar Ruang Milik Jalan (Rumija) atau *Right Of Way* (ROW) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
 - d. sirkulasi yang menggambarkan akses keluar masuk bangunan;
 - e. nama pemohon dan atau badan hukum, objek dan lokasi kegiatan;
 - f. peta orientasi lokasi, arah mata angin dan skala serta legenda peta;
 - g. pemanfaatan ruang/jenis kegiatan;
 - h. nama Pejabat yang mengesahkan; dan
 - i. nama pejabat pemeriksa dan pejabat yang menyetujui.
- (3) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) digambar warna dengan skala paling sedikit 1 : 5000 dan diperbanyak 5 (lima) rangkap yang merupakan asli dengan ukuran kertas menyesuaikan.
- (4) Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Bupati.
- (5) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) yang disahkan, dievaluasi kembali paling lambat 3 (tiga) tahun sekali.

Bagian Kedua

Persyaratan dan Mekanisme

Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (Master Plan)

Pasal 6

Persyaratan Permohonan Pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*)

Meliputi :

- a. formulir permohonan pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) Kepada Bupati melalui Kepala Dinas, ditandatangani diatas materai oleh pemohon;
- b. fotokopi KTP pemohon;

- c. fotokopi akte pendirian perusahaan dan surat pengesahannya dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia bagi pemohon yang berbadan hukum yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- d. fotokopi Izin Pemanfaatan Ruang dan atau Izin Lokasi atau Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- e. peta lokasi tanah yang dimohon; dan
- f. gambar pra Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dengan skala paling sedikit 1: 500 dalam bentuk *hardcopy* beserta *softcopy*nya.

Pasal 7

- (1) Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) diterbitkan melalui mekanisme sebagai berikut :
 - a. Pemohon mengajukan permohonan Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, kepada Bupati melalui Kepala Dinas;
 - b. permohonan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan pemeriksaan administrasi terhadap kelengkapan persyaratan Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*);
 - c. dalam hal berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap sesuai persyaratan administrasi, maka berkas dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi;
 - d. dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap secara administratif, selanjutnya di daftar /diregistrasi dan dibuatkan tanda terima berkas;
 - e. setelah berkas didaftarkan, dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh Tim Teknis Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dan dilanjutkan dengan peninjauan lapangan (*survei*);

- f. hasil peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud dalam huruf e dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan Lapangan (BAPL);
- g. berdasarkan hasil pemeriksaan dan peninjauan lapangan dilakukan pembahasan gambar Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) antara Tim Teknis Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dengan pemohonan;
- h. apabila gambar Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) telah sesuai dengan ketentuan, maka selanjutnya diperbanyak 5 (lima) rangkap yang merupakan asli dan ditandatangani pemohon;
- i. Tim Teknis Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) membuat draft Keputusan Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*);
- j. draft Keputusan Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada huruf i beserta Lampiran gambar Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada huruf h, selanjutnya disampaikan kepada Kepala Dinas kemudian diajukan kepada Bupati untuk mendapatkan tanda tangan pengesahan;
- k. Keputusan Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) beserta gambar kemudian diberikan penomoran dan diserahkan kepada pemohon.

- (2) Tim Teknis Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh sekretaris Daerah.

Bagian Ketiga

Perubahan/Revisi Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*)

Pasal 8

- (1) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) yang telah disahkan dapat diubah/direvisi berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5).

- (2) Persyaratan dan mekanisme perubahan/revisi Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 dengan melampirkan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) asli yang diperoleh sebelumnya.

BAB IV

TATA CARA PENGESAHAN RENCANA TAPAK RINCI (*SITE PLAN*)

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 9

- (1) Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) terdiri dari Keputusan Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) dan Gambar Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
- (2) Gambar Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat:
 - a. tata letak beserta ketentuan teknis;
 - b. nama pemohon dan/atau badan hukum, konsultan perencana, objek dan lokasi;
 - c. peta orientasi lokasi, arah mata angin dan skala;
 - d. legenda peta;
 - e. pemanfaatan ruang/jenis kegiatan;
 - f. nama Pejabat yang mengesahkan; dan
 - g. nama Pejabat pemeriksa dan Pejabat yang menyetujui.
- (3) Tata letak beserta ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus memuat sekurang-kurangnya :
 - a. tata letak bangunan dengan prasarana dan sarana pendukungnya sesuai komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
 - b. ketentuan Garis sempadan dan jarak bebas minimum antar gedung sesuai peraturan perundang undangan;

- c. ketentuan parkir untuk kawasan pembangunan selain perumahan dan permukiman;
 - d. ketentuan ketinggian bangunan dan untuk bangunan yang melebihi 15 (lima belas) meter harus mendapatkan rekomendasi dari hasil kajian teknis Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) dari Dinas/Instansi terkait;
 - e. tata letak Ruang Terbuka Hijau (RTH)/taman dengan luasan minimal lima persen dari keseluruhan luas prasarana sarana;
 - f. rencana pembangunan jaringan jalan dengan lebar Ruang Milik Jalan (Rumija) atau *Right Of Way* (ROW) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; dan
 - g. tata letak akses masuk keluar kawasan.
- (4) Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) digambar dengan skala paling sedikit 1 : 100 pada kertas kalkir dan di perbanyak 5 (lima) rangkap pada kertas lain yang merupakan asli dengan ukuran kertas menyesuaikan.
- (5) Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) berlaku untuk masa waktu 24 (dua puluh empat) bulan, apabila selama kurun waktu tersebut tidak melanjutkan dengan proses PBG maka Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) tersebut gugur dengan sendirinya.

Bagian Kedua

Persyaratan dan Mekanisme Pengesahan

Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*)

Pasal 10

Persyaratan Permohonan Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) meliputi :

- a. formulir permohonan Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) kepada Bupati melalui Kepala Dinas, ditandatangani diatas materai oleh pemohon;
- b. fotokopi KTP pemohon;
- c. fotokopi akte pendirian perusahaan dan pengesahannya dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia bagi pemohon

- yang berbadan hukum yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang;
- d. fotokopi Izin Pemanfaatan Ruang dan atau Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan ruang;
 - e. fotokopi bukti bukti kepemilikan tanah yang sah;
 - f. Surat Keterangan Tempat Pemakaman Umum dari Instansi yang menangani pemakaman sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Peruntukan Tempat Pemakaman Umum;
 - g. gambar pra Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) dengan skala paling sedikit 1 : 500 dalam bentuk *hardcopy* beserta *softcopynya*; dan
 - h. rekomendasi lain yang diperlukan.

Pasal 11

- (1) Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) diterbitkan melalui mekanisme sebagai berikut :
- a. pemohon mengajukan permohonan Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, kepada Kepala Dinas melalui Petugas;
 - b. permohonan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dilakukan pemeriksaan administrasi terhadap kelengkapan persyaratan Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*);
 - c. dalam hal berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap secara administrasi, dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi;
 - d. dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap secara administrasi selanjutnya didaftar/diregistrasi dan dibuatkan tanda terima berkas;
 - e. setelah berkas didaftarkan, dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh Tim Teknis Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) dan dilanjutkan dengan peninjauan lapangan (*survei*) oleh Tim Survei Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*);

- f. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan teknis dan peninjauan lapangan diperlukan perbaikan terhadap gambar Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang diajukan pemohon maka Tim Teknis Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) menyampaikan kepada pemohon melalui petugas registrasi untuk dilakukan perbaikan;
 - g. gambar Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang telah diperbaiki oleh pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf f, disampaikan kembali melalui petugas registrasi;
 - h. apabila gambar Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang disampaikan telah sesuai dengan ketentuan, maka selanjutnya diperbanyak 5 (lima) rangkap yang merupakan asli dan ditandatangani pemohon;
 - i. Tim Teknis Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) membuat draft Surat rekomendasi Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*);
 - j. draft Surat Rekomendasi Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada huruf i beserta Lampiran gambar Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud huruf h, selanjutnya disampaikan kepada Kepala Dinas untuk mendapatkan tanda tangan pengesahan;
 - k. Surat Rekomendasi Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) beserta gambar kemudian diberikan penomoran dan diserahkan kepada pemohon.
- (2) Tim Teknis Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) dan Tim survei sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Dinas.

Bagian Ketiga

Perubahan/Revisi Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*)

Pasal 12

- (1) Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang telah disahkan dapat diubah/direvisi dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. penambahan luas lahan;

- b. perubahan bentuk dan luasan kaveling;
 - c. penambahan atau pengurangan bangunan; dan/atau
 - d. perubahan fungsi bangunan;
- (2) Persyaratan dan mekanisme perubahan/revisi Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 10 dengan melampirkan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) asli yang diperoleh sebelumnya.

BAB V

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 13

- (1) Format pengajuan Pengesahan Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Format sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan berdasarkan kebutuhan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

- (1) Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang telah disahkan sebelum Peraturan Bupati ini ditetapkan, dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Terhadap Rencana Tapak Garis Besar (*Master Plan*) dan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) yang sedang diproses pada saat Peraturan Bupati ini ditetapkan, maka prosesnya tetap dapat dilanjutkan untuk disahkan.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumber
pada tanggal 20 Desember 2023
BUPATI CIREBON,

ttd

IMRON

Diundangkan di Sumber
pada tanggal 20 Desember 2023
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



HILMY RIVAI

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2023 NOMOR 166

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI CIREBON
NOMOR : 166 Tahun 2023
TANGGAL : 20 Desember 2023
TENTANG : KETENTUAN DAN TATA CARA PENGESAHAN *SITE PLAN*

Format I

KOP PELAKU USAHA

Nama kota, tanggal – bulan - tahun

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Rekomendasi *Site plan*
Perumahan

Yth.

Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman
dan Pertanahan Kabupaten Cirebon
di

Jalan Sunan Giri No. 6
Sumber, Kabupaten Cirebon.

Dengan Hormat,

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Jabatan :
Alamat :

Dalam rangka mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak di Kabupaten Cirebon Bersama ini dengan hormat kami mengajukan rekomendasi *site plan* untuk Perumahan yang beralamat di

Dengan Keterangan :

Luas Lahan :m²
Nama Pemilik Lahan :
Jumlah Unit dan Type :
Bukti Kepemilikan Tanah :
Lokasi :

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami sampaikan dokumen pendukung sebagai bahan pertimbangan, meliputi :

1. Surat Permohonan Rekomendasi *Site plan*;
2. KTP Pemohon;
3. NPWP Perusahaan;
4. Akte Pendirian Perusahaan;
5. NIB;
6. PKKPR pada sistem OSS;
7. Risalah Pertimbangan Teknis;
8. Bukti Kepemilikan Tanah;
9. Gambar Ukur dari BPN;
10. Informasi Pemanfaatan Ruang;
11. Peta Lokasi;
12. Gambar pra *Site plan*.

Demikian surat permohonan ini kami buat, kami mohon agar Bapak/Ibu dapat memberikan Rekomendasi *Site plan* ini sesuai dengan ketentuan yang ada.

Hormat Kami,

.....

Direktur

KOP PELAKU USAHA

Nama kota, tanggal – bulan - tahun

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Rekomendasi Revisi

Site plan

Yth.

Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman
dan Pertanahan Kabupaten Cirebon
di

Jalan Sunan Giri No. 6
Sumber, Kabupaten Cirebon.

Dengan Hormat,

Dalam rangka mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak di Kabupaten Cirebon, bersama ini dengan hormat kami mengajukan rekomendasi *revisi site plan* untuk Perumahan yang beralamat di seluas.....m² dikarenakan

Dengan Keterangan :

Luas Lahan :m²
Nama Pemilik Lahan :
Jumlah Unit dan Type :
Bukti Kepemilikan Tanah :
Lokasi :

Menjadi :

Luas Lahan :m²
Jumlah Unit dan Type :

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami sampaikan dokumen pendukung sebagai bahan pertimbangan, meliputi :

1. Surat Permohonan Rekomendasi *Site plan*;
2. KTP Pemohon;
3. NPWP Perusahaan;
4. Akte Pendirian Perusahaan;
5. NIB;
6. Rekomendasi *Site plan* (asli);
7. *Site plan* (asli);
8. PKKPR pada sistem OSS;
9. Risalah Pertimbangan Teknis;
10. Bukti Kepemilikan Tanah;
11. Gambar Ukur dari BPN;
12. Informasi Pemanfaatan Ruang;
13. Peta Lokasi;
14. Gambar pra *Site plan*.

Demikian surat permohonan ini kami buat, kami mohon agar Bapak/Ibu dapat memberikan Rekomendasi Revisi *Site plan* ini sesuai dengan ketentuan yang ada.

Hormat Kami,

Direktur

KOP PELAKU USAHA

Nama kota, tanggal – bulan - tahun

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan legalisir *Site plan*
Perumahan

Yth.

Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cirebon
Cq. Kepala Bidang Perumahan
Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cirebon
Jalan Sunan Giri No. 6 Sumber, Kabupaten Cirebon.

Yang Bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Jabatan :

Bertindak untuk dan atas nama PT.mengajukan permohonan legalisir *site plan* Perumahan yang berlokasi di dengan alasan untuk

Sebagai bahan pertimbangan, kami lampirkan :

1. Surat Permohonan;
2. 1 lembar *Site plan* Asli Perumahan
3. 5 lembar fotocopy *site plan*.

Demikian surat permohonan ini kami buat, kami mohon agar Bapak/Ibu dapat memberikan legalisir *Site plan* ini sesuai dengan ketentuan yang ada.

Hormat Kami,

.....
Direktur

CEKLIST PERSYARATAN

Pemohon	
No Handphone	
Perusahaan	
Perumahan	

<input type="checkbox"/>	Rencana Tapak
<input type="checkbox"/>	Revisi Rencana Tapak
<input type="checkbox"/>	Legalisir Rencana Tapak
<input type="checkbox"/>	Layout

A. Kelengkapan Dinas

	1. Fotocopy KTP Pemohon*
	2. Surat Permohonan*
	3. Fatwa/ Surat Keterangan/ Izin Lokasi (Perusahaan)*
	4. Gambar Rencana Tapak dan Rekom Asli (Revisi)*
	5. Surat Rekom TPU (Dinas Lingkungan Hidup)*
	6. Bukti Kepemilikan Tanah*
	7. Gambar Ukur dari BPN*
	8. Andalalin (Kepolisian atau Dinas Perhubungan)
	9. Alih Fungsi Lahan
	10. SPPL atau UKL UPL
	11. Pel Banjir (Dinas PUTR)*
	12. Pertimbangan Teknis/ Informasi Pemanfaatan Ruang*
	13. PKKPR (Sistem OSS)*
	14. Rekomendasi Damkar

B. File Soft Copy gambar Rencana Tapak (62% - 38%)	
	1. Perhatikan sempadan jalan
	2. Lebar jalan tidak boleh kurang dari 4m
C. Ditandatangani oleh Kabid dan Kadis	

* : wajib

Mengetahui,
KEPALA BIDANG,

.....

BUPATI CIREBON,

ttd

IMRON

Diundangkan di Sumber

pada tanggal 20 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



HILMY RIVA'I

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2023 NOMOR 166