



**PEMERINTAH KOTA PALANGKA RAYA  
DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG  
DAN PERUMAHAN**

Alamat : Jalan Diponegoro No.44 Telp. (0536)3227924,3227831 Palangka Raya 73112

**PROSEDUR PENERBITAN  
SITE PLAN TAHUN 2015**

**1. MAKSUD PENERBITAN SITE PLAN :**

- A. SITE PLAN adalah surat keterangan yang menyatakan informasi mengenai rencana peruntukan/penggunaan atas suatu persil tanah.
- B. SITE PLAN berguna untuk:
  1. Mengetahui rencana peruntukan/penggunaan tanah pada suatu persil sesuai rencana kota.
  2. Pertimbangan di dalam pembelian atau mensertifikatkan tanah, sehingga luas tanah yang akan diberikan atas haknya sesuai dengan ketentuan /peraturan dan rencana kota.
  3. Sebagai syarat pemecahan SHM dan permohonan IMB.
- C. SITE PLAN dibuat berdasarkan rencana kota dan memuat penjelasan mengenai:
  1. Alamat persil
  2. Peruntukan tanah diatas persil yang sesuai rencana kota
  3. Arah garis-garis sempadan
  4. Bentuk, ukuran dan skala persil
  5. Arah pengatur rencana jalan dalam sekeliling persil, luasan kavling minimal.
  6. Arah perencanaan drainase, sanitasi, dan Ruang Terbuka Hijau (RTH)
  7. Arah penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum
  8. Arah mata angin

**2. DASAR HUKUM**

- A. UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- B. UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- C. PP No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- D. Permen PU No. 28/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
- E. Perda No. 7 Tahun 2001 Tentang RTRWK Palangka Raya
- F. Perda No. 8 Tahun 2001 Tentang RDTRK Palangka Raya
- G. Perda No. 16 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung.

**3. PERSYARATAN :**

- A. Surat Permohonan Ijin Site Plan
- B. Sketsa usulan rencana kavling.
- C. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- D. fotocopy surat bukti hak penguasaan tanah, dengan ketentuan :
  - Fotocopy sesuai dengan ukuran surat bukti hak penguasaan tanah asli
  - Nama Pemohon sesuai dengan pemegang surat bukti hak penguasaan tanah.
  - Apabila dikuasakan, agar dilengkapi dengan Surat Kuasa/Surat Perjanjian.
  - Apabila surat bukti hak penguasaan tanah berupa SKT harap dilampiri dengan Surat Ukur Tanah/peta bidang dari Kantor Pertanahan
- E. Fotocopy Ijin Prinsip (bila luasan tanah  $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>)
- F. Ijin HO, UKL-UPL untuk barak/wisma/mess  $\geq 10$  pintu.
- G. Pemohon wajib mendampingi tim survey untuk cek lapangan.

**4. BIAYA & WAKTU DIBUTUHKAN :**

- A. Pembuatan ijin siteplan tidak dipungut biaya (gratis)
- B. Waktu yang dibutuhkan dalam pembuatan ijin Site Plan adalah 15 (lima belas) hari kerja, terhitung persyaratan, kelengkapan berkas dan ketentuan – ketentuan lain terpenuhi.

**5. KETENTUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN/RUKO/TOKO IJIN SITE PLAN :**

- A. Ketentuan pembangunan jalan
  1. Lebar jalan :
    - a. Jalan lingkungan II minimal = 8 meter
    - b. Jalan lingkungan I minimal = 10 meter
    - c. Jalan lokal minimal = 15 meter
    - d. Jalan Kolektor minimal = 20 meter
    - e. Jalan Arteri minimal = 30 meter
  2. Pembuatan jalan lingkungan tidak boleh langsung berakses ke jalan kolektor / arteri.
  3. Besaran garis sempadan bangunan mengacu pada SK Walikota Palangka Raya No. 12 Tahun 2010, tentang Penetapan Garis Sempadan Bangunan (GSB) Dalam Wilayah Kota Palangka Raya.
  4. Garis sempadan sungai, pagar, sutet, mengacu pada perda no. 8 tahun 2001 tentang RDTRK Palangka Raya.
  5. Pada kavling pojok/kavling hoek bagian RTH dibuat pola radial untuk kenyamanan belok kendaraan.
  6. Pada kavling yang membentuk jalan baru agar dibuatkan papan nama jalan dan sekaligus memberi nama jalan dengan koordinasi dengan Bidang PPP Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan Kota Palangka Raya.

**B. Ketentuan luasan kavling**

1. Usulan penataan kavlingan harus merupakan satu kesatuan penguasaan tanah / sertifikat tersebut.
2. Ketentuan luasan kavling minimal
  - a. Lokasi perumahan di jalan lingkungan, luasan minimal = 200 m<sup>2</sup>
  - b. Lokasi perumahan di jalan lokal, luasan minimal = 400 m<sup>2</sup>
  - c. Lokasi perumahan di jalan kolektor, luasan minima = 600 m<sup>2</sup>
  - d. di jalan arteri, luasan minimal = 800 m<sup>2</sup>

**C. Ketentuan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasum & fasos)**

1. Perumahan  $\geq 20$  **wajib** menyediakan kavling / lahan yang diperuntukkan sebagai fasum dan fasos.
2. Perumahan  $\geq 10$  unit **wajib** menyediakan tempat pembuangan sampah sementara (TPS).

**D. Ketentuan persyaratan lingkungan**

1. Drainase (saluran pembuangan limbah)
  - a. Pengembangan perumahan **wajib** menyediakan saluran pembuangan tiap unit rumah yang diarahkan pada selokan depan rumah. Sedangkan;
  - b. Selokan pada kompleks perumahan harus dihubungkan dengan saluran drainase induk.
  - c. Tidak diperkenankan menutup selokan di depan ruko / toko tanpa persetujuan teknis dari Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan Kota Palangka Raya.
2. Setiap perumahan dan pertokoan/ruko **wajib** menanam 1 pohon untuk setiap 1 (satu) rumah dan toko/ruko.
3. Pagar pembatas
  - a. Pagar Pembatas pada pojok kavlingan (Hoek) perumahan dibangun 1 meter diatas permukaan tanah dan harus tembus pandang.
  - b. Tidak diperkenankan membangun pagar pembatas antar toko pada ijin siteplan pertokoan, supaya tidak mengurangi lahan parkir bersama.

**6. PERMOHONAN SITE PLAN DITOLAK APABILA:**

- A. Tidak sesuai/kurang persyaratan permohonan.
- B. Mengganggu dan mengakibatkan kerusakan terhadap kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan.
- C. Usulan fungsi bangunan tidak sesuai fungsi dan peruntukan kawasan berdasarkan Perda No. 8 Tahun 2001, Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota.
- D. Sudah membangun dan Melanggar Ketentuan GSB.
- E. Sudah Pemecahan/Pemisahan Sertifikat Hak Milik, namun luas kavling tidak sesuai ketentuan luasan kavling minimal diatas.
- F. Usulan pemanfaatan luasan tanah melebihi luasan tanah yang dikuasai ( > Luasan SHM )

**NB** : - Kami menerima konsultasi atas rencana kota dan peraturannya sebelum anda membeli atau membangun properti.  
- Persetujuan Site Plan yang dikeluarkan bukan merupakan pernyataan hak atas tanah.  
- Tidak dibenarkan membangun sebelum memperoleh Ijin Site Plan dan Mendirikan Bangunan (IMB).



**PROPERTY RIGHT ≠ DEVELOPMENT RIGHT**

*"Mari Kita Wujudkan Palangka Raya Menjadi Kota Cantik"*

J. Peraturan Walikota Nomor 41 Tahun 2014 tentang Penataan Bangunan Gedung.



**PROPERTY RIGHT ≠ DEVELOPMENT RIGHT**



**PROPERTY RIGHT ≠ DEVELOPMENT RIGHT**

*"Mari Kita Wujudkan Palangka Raya Menjadi Kota Cantik"*