



PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 12102210313376028

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha kepada:

- | | |
|--|---|
| 1. Nama Pelaku Usaha | : PT MITRA SAPPHIRE JAYA |
| 2. NPWP | : 94.218.878.0-501.000 |
| 3. Alamat Kantor | : JL. SULTAN AGUNG NOMOR 36-38, , Kota Tegal, Provinsi Jawa Tengah |
| No. Telepon | : 02834533999 |
| Email | : mitrasapphirejaya@gmail.com |
| 4. Status Penanaman Modal | : PMDN |
| 5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) | : Lihat Lampiran |
| 6. Judul KBLI | : Lihat Lampiran |
| 7. Skala Usaha | : Usaha Besar |
| 8. Lokasi Usaha | |
| a. Alamat | : Jl Gatot Subroto No 13 Kelurahan Sumurpanggang Kecamatan Margadana Kota Tegal |
| b. Desa/Kelurahan | : Sumurpanggang |
| c. Kecamatan | : Margadana |
| d. Kabupaten/Kota | : Kota Tegal |
| e. Provinsi | : Jawa Tengah |
| f. Koordinat Geografis yang dimohon | : Lihat lampiran |
| 9. Luas tanah yang dimohon | : 40.347 M ² |

dinyatakan disetujui seluruhnya/disetujui sebagian dengan ketentuan :

- | | |
|--|--|
| 1. Koordinat Geografis yang disetujui | : Lihat lampiran |
| 2. Luas tanah yang disetujui | : 40.347 M ² |
| 3. Jenis Peruntukan Pemanfaatan Ruang | : Kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa serta kawasan ruang terbuka hijau kota |
| 4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) | : 68111 |
| 5. Judul KBLI | : Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa |
| 6. Koefisien Dasar Bangunan maksimum | : 65 |
| 7. Koefisien Lantai Bangunan maksimum | : 2 |
| 8. Indikasi Program Pemanfaatan Ruang | : Program Pengembangan Kawasan Perumahan, Program Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa dan Program Pengelolaan dan Pengembangan RTH Publik |
| 9. Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang | : - 1. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 pasal 77 huruf a bahwa ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal dengan ketentuan : pembangunan |

1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



perumahan wajib menyediakan lahan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas termasuk penyediaan RTH Publik paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas lahan perumahan; tidak diperbolehkan kegiatan privat pada prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan tanpa izin dari pihak yang berwenang; dan tidak diperbolehkan pembangunan perumahan secara tertutup yang terpisah dari jaringan infrastruktur di kawasan sekitarnya.

- 2. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 pada pasal 77B berbunyi Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dengan ketentuan: diperbolehkan semua jenis kegiatan perdagangan dan jasa serta kegiatan lain yang mendukung fungsi perdagangan dan jasa.
- 3. Memenuhi RTH Publik pada kawasan ruang terbuka hijau kota sesuai polygon yang diajukan sebesar 539 m2 (diluar kewajiban memenuhi RTH Publik paling sedikit 20% dari luas lahan perumahan)
- 4. Pengembang perumahan wajib mengurus pengesahan rencana tapak (site plan) melalui Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Tegal sesuai Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman bahwa penyediaan lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas tertuang dalam rencana tapak yang telah disahkan oleh Walikota.

10. Informasi tambahan (apabila tersedia)

- a. Garis Sempadan Bangunan minimum : 10
- b. Jarak Bebas Bangunan minimum : 3
- c. Koefisien Dasar Hijau minimum : 20
- d. Koefisien Tapak Basement minimum : 65
- e. Jaringan Utilitas Kota : -

Dengan mempertimbangkan:

- 1. Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
- 2. Pertimbangan Teknis Pertanahan Kota Tegal Nomor 26/2022

Ketentuan Lainnya:

- 1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
- 2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
- 3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
- 4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



Balai
Sertifikasi
Elektronik

1. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dengan pertimbangan sebagaimana tercantum dalam lampiran.
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
5. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
6. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Diterbitkan tanggal: 12 Oktober 2022

a.n. Wali Kota Tegal
Kepala DPMPTSP
Kota Tegal,



Ditandatangani secara elektronik

Dicetak tanggal: 13 Oktober 2022

1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



Balai
Sertifikasi
Elektronik



LAMPIRAN

PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 12102210313376028

Tabel KBLI dan Kegiatan Usaha

No.	Kode KBLI	Judul KBLI/Kegiatan Usaha
1	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
2	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
3	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa



1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.



Balai
Sertifikasi
Elektronik



LAMPIRAN

PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 12102210313376028

Tabel Koordinat yang dimohonkan

No.	Lintang	Bujur
1	-6.878789079208389	109.1127164778084
2	-6.876360543910156	109.1123394198118
3	-6.876333725402342	109.1128474684326
4	-6.876788662890503	109.1128916422659
5	-6.876778721177701	109.1129684199387
6	-6.87709541392878	109.1130439671318
7	-6.87709251759695	109.1131512675652
8	-6.87713149260671	109.11315516964
9	-6.877056327743281	109.1135728895739
10	-6.87765656315243	109.1137688099
11	-6.877648576394846	109.1138531811412
12	-6.87867466320202	109.114044094149
13	-6.878754314271467	109.113378067642
14	-6.878985094677409	109.1134030589353
15	-6.879006638116819	109.1132031338896
16	-6.879279047588994	109.1132505077746
17	-6.879273564477862	109.11279037224
18	-6.879105411662342	109.1127700584082
19	-6.879131174677573	109.1120911727989
20	-6.87931296664409	109.1120851479002
21	-6.879270204748435	109.1116205428231
22	-6.879025866062584	109.1116161286426
23	-6.879022435353757	109.110411911936
24	-6.878924797140439	109.1103630531471
25	-6.878923620315227	109.1116233970944
26	-6.878821088136976	109.1116311784559
27	-6.878789079208389	109.1127164778084



1. Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
2. Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
3. Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR-E-BSSN.
4. Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.

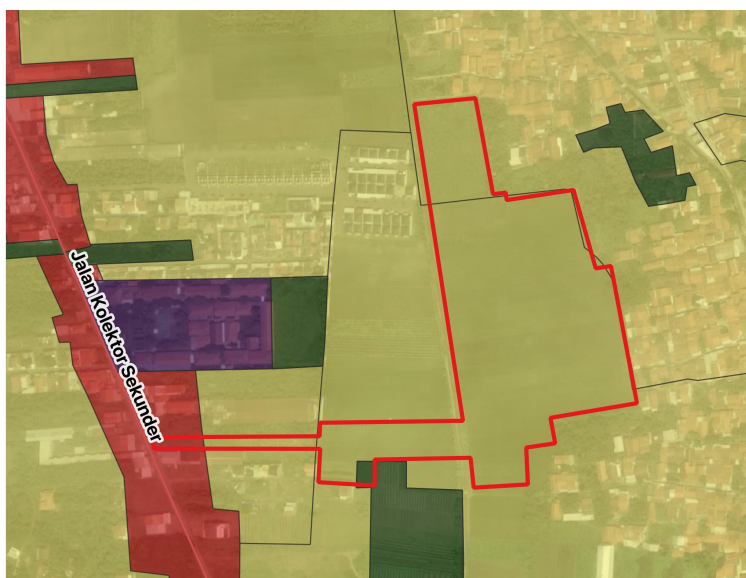


Balai
Sertifikasi
Elektronik

Peta Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

PKKPR dinyatakan disetujui seluruhnya dengan pertimbangan:

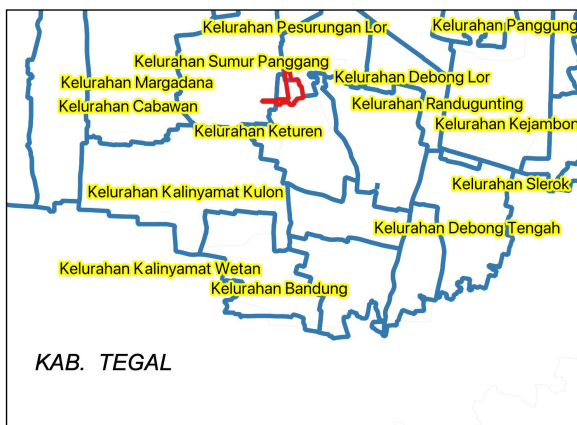
1. Menurut Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Perda Kota Tegal No. 4/2012 Tentang RTRW Kota Tegal Th. 2011-2031 berada pada Kawasan Perumahan, Kawasan Perdagangan dan Jasa, serta Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota.
2. Pertimbangan Teknis Pertanahan Kota Tegal dengan nomor 26/2022 tanggal 7 Juni 2022



0 50 100 m

- MITRA SAPPHIRE JAYA, L: 40.347 M2
- Rencana Jaringan Transportasi
- Jalan Kolektor Sekunder
- Rencana Pola Ruang
- Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial
 - Kawasan Perdagangan dan Jasa
 - Kawasan Perumahan
 - Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota
- Google Earth

Keterangan Letak Peta



1. Berdasarkan sistem koordinat UTM 49 S lokasi yang dimohon berada didalam wilayah Kelurahan Sumurpanggang, Kecamatan Margadana; Kelurahan Keturen, Kecamatan Tegal Selatan; dan Kelurahan Pesurungan Kidul Kecamatan Tegal Barat.
2. Pada lokasi yang dimohon berada di Jalan Gatot Subroto.

Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 pada pasal 77A berbunyi Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. diperbolehkan pembangunan perumahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas, dan ruang terbuka hijau sesuai dengan standar, hierarki dan skala pelayanannya koefisien daerah hijau paling sedikit 30% (tiga puluh persen);
- b. diperbolehkan penanganan lingkungan perumahan melalui upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;



- c. diperbolehkan dengan syarat pembangunan perumahan vertikal dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 40% (empat puluh persen) dan dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. diperbolehkan dengan syarat pembangunan fasilitas umum, fasilitas perdagangan dan jasa skala lingkungan;
- e. diperbolehkan dengan syarat industri rumah tangga;
- f. diperbolehkan pendirian bangunan yang mampu beradaptasi dengan permasalahan kawasan dengan mempertimbangkan karakteristik, jenis, dan tipologi ancaman bencana (berbasis mitigasi bencana);
- g. diperbolehkan dengan syarat pembangunan prasarana dan sarana untuk kepentingan pemantauan bencana dan kepentingan mitigasi bencana;
- h. tidak diperbolehkan kegiatan industri menengah besar serta kegiatan lainnya yang dapat mengganggu kenyamanan lingkungan perumahan;
- i. tidak diperbolehkan kegiatan privat pada prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan tanpa izin dari pihak yang berwenang;
- j. tidak diperbolehkan pembangunan perumahan secara tertutup yang terpisah dari jaringan infrastruktur di kawasan sekitarnya;
- k. koefisien dasar bangunan paling tinggi 65% (tujuh puluh persen);
- l. pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas termasuk penyediaan RTH Publik paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas lahan perumahan;
- m. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) paling tinggi sebesar 0,8 (nol koma delapan)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 pada pasal 77B berbunyi Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. diperbolehkan semua jenis kegiatan perdagangan dan jasa serta kegiatan lain yang mendukung fungsi perdagangan dan jasa;
- b. diperbolehkan pendirian bangunan yang mampu beradaptasi dengan permasalahan kawasan dengan mempertimbangkan karakteristik, jenis, dan tipologi ancaman bencana (berbasis mitigasi bencana);
- c. diperbolehkan dengan syarat kegiatan perdagangan di jalan kolektor dan lokal kecuali perdagangan grosir;
- d. diperbolehkan dengan syarat kegiatan hiburan dengan ketentuan tidak menimbulkan gangguan lingkungan dan dengan pembatasan jam operasi;
- e. diperbolehkan dengan syarat SPBU, bengkel, apartemen, hotel, kondominium dan jual beli kendaraan dengan ketentuan berada pada jalan kolektor sekunder dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
- f. diperbolehkan dengan syarat pembangunan prasarana dan sarana untuk kepentingan pemantauan bencana dan kepentingan mitigasi bencana;
- g. tidak diperbolehkan kegiatan industri;
- h. koefisien dasar bangunan paling tinggi pada jalan kolektor sekunder yaitu 80% (delapan puluh persen);
- i. koefisien dasar hijau paling rendah pada jalan kolektor sekunder 10% (sepuluh persen);
- j. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada jalan kolektor sekunder paling tinggi sebesar 4,8 (empat koma delapan)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2021 pada pasal 74 berbunyi Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan ruang terbuka hijau kota sebagaimana dimaksud dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. diperbolehkan pemanfaatan ruang untuk fungsi resapan air, taman kota, pemakaman, dan sistem jaringan evakuasi bencana;
- b. diperbolehkan dengan syarat pemanfaatan ruang untuk taman bermain, jalur hijau pembatas jalan, dan pulau jalan;

- c. diperbolehkan dengan syarat pembangunan jaringan infrastruktur dan fasilitas umum;
- d. diperbolehkan dengan syarat kegiatan olahraga, rekreasi, bumi perkemahan, dan penelitian/pengembangan ilmu pengetahuan;
- e. tidak diperbolehkan penebangan pohon di kawasan RTH Kota tanpa izin dari pejabat yang berwenang;
- f. tidak diperbolehkan pendirian stasiun bahan bakar umum (SPBU), kegiatan sosial dan ekonomi lainnya yang mengganggu fungsi RTH;
- g. vegetasi RTH Kota diatur sesuai fungsi dan peran RTH Kota;
- h. dalam hal terdapat bangunan fasilitas di dalam kawasan RTH Kota untuk kegiatan olahraga dan rekreasi, luas bangunan tidak melebihi 20% (dua puluh persen) dari luas RTH Kota.

Koordinat batas bidang rencana lokasi kegiatan



vertex_index	koor X	koor y
0	109.1127926634718	-6.879057006377673
1	109.1120586193301	-6.879071029848125
2	109.1120583607839	-6.8792696572558
3	109.1116271242492	-6.879244327575828
4	109.1116410865306	-6.878988671205489
5	109.1103691655696	-6.878986585004902
6	109.110348046376	-6.878900487748798
7	109.1116359132207	-6.878892429767054
8	109.1116397941909	-6.878789207363667
9	109.1127343891076	-6.878774320961684
10	109.1123607800865	-6.87635167084572
11	109.1128295098831	-6.876305046826105
12	109.1129645424008	-6.87704005111108
13	109.1130625311519	-6.877028141395389
14	109.1130687576997	-6.877085138673301
15	109.113580927417	-6.877007872177844
16	109.1137512710068	-6.877607677444058
17	109.113868179697	-6.877589669253641
18	109.1140671328607	-6.878639548181706
19	109.113404695931	-6.878751609333405
20	109.1134405452198	-6.878946200882934
21	109.1132187596137	-6.878979180056956
22	109.113231685022	-6.879260948965339
23	109.11281665662	-6.879285729592878
24	109.1127926634718	-6.879057006377673

Keterangan Lain Yang Dianggap Perlu

Meskipun PKKPR dinyatakan disetujui sepenuhnya, namun harus tetap memperhatikan :

Koefesien Dasar Bangunan (KDB) : Maksimal 65 % (atau 0.65)
 Koefesien Lantai Bangunan (KLB) : Maksimal 240 % (atau 2.40)
 Koefesien Tapak Bangunan (KTB) : Maksimal 60 % (atau 0.60)
 Koefesien Daerah Hijau (KDH) : Minimal 20 % (atau 0.20)
 Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 10.00 m dari as jalan atau 3 m dari batas tanah terluar
 Jarak Bebas Bangunan : Minimal 3.00 m
 Garis Sempadan Sungai / Saluran (GSS) : Minimal 1 m