

BAB 1

PENDAHULUAN



1.1. Latar Belakang

Untuk mempercepat pelaksanaan kemudahan berusaha di Indonesia, Pemerintah pada tanggal 21 Juni 2018 telah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik melalui penyederhanaan regulasi dan mempermudah birokrasi perizinan dengan menyatukan pengajuan, proses, dan pengeluaran perizinan berusaha melalui sistem pengelolaan perizinan terpadu secara elektronik atau Online Single Submission (OSS).

Bagi daerah yang belum memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), investor atau pelaku usaha diwajibkan mengajukan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) melalui Sistem OSS. Oleh karena itu, penyelesaian RDTR menjadi sangat signifikan dalam membantu realisasi investasi karena dapat mempersingkat waktu izin pemanfaatan lahan. Namun demikian, dari 508 kabupaten/kota seluruh Indonesia, baru sebagian kecil kabupaten/kota yang saat ini telah memiliki Peraturan Daerah tentang RRTR/RDTR. Percepatan pelaksanaan pembangunan terancam stagnan karena investor memerlukan tambahan waktu untuk mendapatkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) sebelum dapat memanfaatkan lahannya.

Dalam PP No. 24 tahun 2018, dinyatakan bahwa Pemerintah Daerah kabupaten/kota yang belum memiliki RDTR, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan wajib menetapkan RDTR. Dalam rangka penetapan RDTR tersebut, kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang dapat memberikan bantuan teknis. Untuk itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN akan mempercepat penyusunan RDTR sebagai dasar perizinan pemanfaatan ruang dengan mengutamakan kabupaten dan kota tujuan investasi dalam rangka

mendukung kemudahan berusaha melalui pelaksanaan perizinan investasi terpadu secara daring atau OSS. Salah satu kabupaten/kota yang akan disusun rencana detail tata ruangnya adalah Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1. Maksud

Kegiatan Penyusunan RDTR di Lokasi OSS Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dimaksudkan untuk mewujudkan pelaksanaan perizinan investasi terpadu secara daring atau OSS.

1.2.2. Tujuan

Tujuan dari pekerjaan ini adalah menyusun rencana detail tata ruang di lokasi OSS yang telah disepakati di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Sasaran yang hendak dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan ini adalah:

- a. Dokumen Fakta dan Analisa Rencana Detail Tata Ruang;
- b. Draft Dokumen Materi Teknis (Buku Rencana) Rencana Detail Tata Ruang;
- c. Album Peta Digital skala 1:5000 Rencana Detail Tata Ruang;
- d. Draft Dokumen Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS).

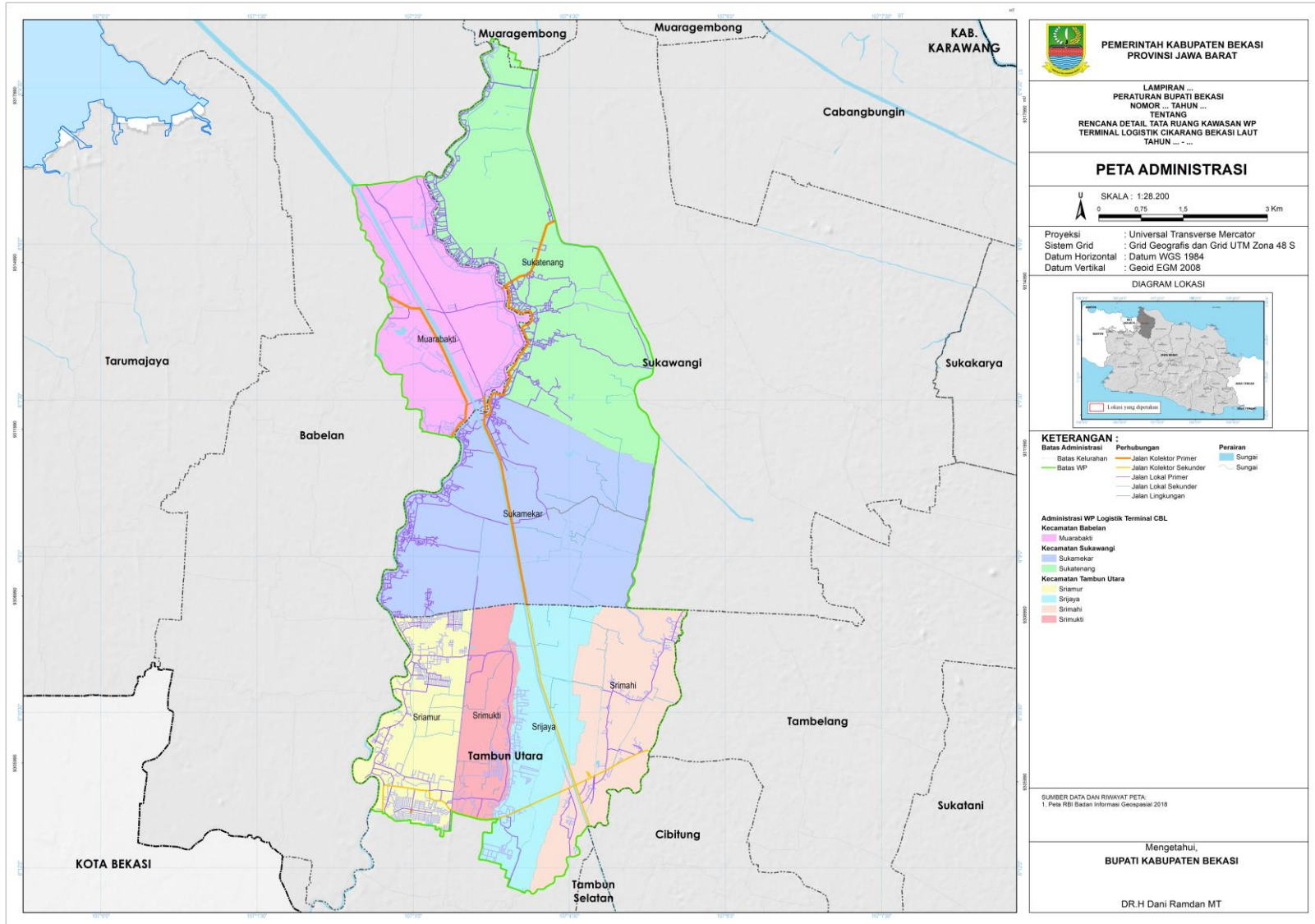
1.3. Ruang Lingkup kegiatan

Ruang lingkup penyusunan wilayah dan substansi dalam Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) OSS Kawasan Perkotaan Cikarang Bekasi Laut dijelaskan sebagai berikut

1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah

Lingkup kegiatan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) OSS Kawasan Perkotaan Cikarang Bekasi Laut mencakup Kecamatan Tambun Utara, Sukawangi dan Babelan di Kabupaten Bekasi. Luas wilayah Wilayah perencanaan secara keseluruhan adalah 5.366,33 Ha. Wilayah perencanaan terbagi menjadi 3 kecamatan, 7 desa, 22 dusun, 69 RW, dan 260 RT. Secara administratif Kecamatan Tambun Utara, Sukawangi dan Babelan terdiri atas:

- a. Kecamatan Tambun Utara terdiri atas Desa Sriamur, Srimukti, Srijaya dan Srimahi
- b. Kecamatan Sukawangi terdiri atas Desa Sukamekar dan Sukatenang
- c. Kecamatan babelan terdiri atas Desa Muarabakti



1.3.2 Ruang Lingkup Substantial

Secara substansial lingkup kegiatan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) OSS Kawasan Perkotaan Cikarang Bekasi Laut adalah sebagai berikut:

✓ Kegiatan yang Telah Dilaksanakan

A. Tahap persiapan meliputi:

1. Kajian KAK, pengembangan metodologi, penyusunan rencana kerja rinci;
2. Identifikasi kebutuhan data dan informasi yang terkait penyusunan rencana detail tata ruang;
3. Melakukan kajian pustaka dan perundang-undangan terkait penyusunan rencana detail tata ruang; dan
4. Menyiapkan desain survei primer dan sekunder.

B. Tahap kompilasi data, meliputi:

1. Melakukan pengumpulan data primer dan sekunder;
2. Melakukan survey awal ke instansi pusat untuk Peta Dasar RBI, data terasas, DEM dan CSRT dari BIG/LAPAn;
3. Melakukan pengolahan citra satelit resolusi tinggi (CSRT) untuk dapat digunakan lebih lanjut dalam penyusunan peta dasar, peta tematik dan peta rencana. Standar penyediaan data peta mengikuti ketentuan dari BIG;
4. Melakukan survey ke instansi pusat untuk mendapatkan data sektoral, dilakukan sebelum survey lapangan;
5. Melakukan kunjungan awal ke pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten untuk melakukan konfirmasi terkait wilayah perencanaan;
6. Melakukan kunjungan lapangan ke desa atau kecamatan wilayah perencanaan dengan menetap di kawasan perencanaan.

C. Tahap analisis, meliputi:

Tahap analisis dilakukan sesuai Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota. Secara umum berikut merupakan rangkuman tahap analisisnya.

1. Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR, yang terdiri atas:
 - a. Analisis struktur internal BWP;
 - b. Analisis sistem penggunaan lahan (land use);
 - c. Analisis kedudukan dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas;
 - d. Analisis ekonomi dan sektor unggulan;
 - e. Analisis transportasi (pergerakan);
 - f. Analisis sumber daya buatan;
 - g. Analisis kondisi lingkungan binaan;

- h. Analisis kelembagaan
- i. Analisis pembiayaan pembangunan.

Dalam melakukan analisis penyusunan RDTR perlu dilakukan integrasi aspek pertanahan dengan kondisi fisik dasar. Keluaran dari pengolahan data meliputi:

- a. Potensi dan masalah pengembangan di BWP;
 - b. Peluang dan tantangan pengembangan;
 - c. Tema pengembangan BWP;
 - d. Kecenderungan perkembangan;
 - e. Perkiraan kebutuhan pengembangan di BWP;
 - f. Intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung (termasuk prasarana/infrastruktur dan utilitas); dan
 - g. Teridentifikasinya indikasi arahan penanganan kawasan dan lingkungan.
2. Analisis untuk penyusunan PZ, yang terdiri atas:
- a. analisis karakteristik peruntukan, zona dan sub zona berdasarkan kondisi yang diharapkan (berdasarkan nilai sejarah, lokasi, kerentanan dan risiko bencana, persepsi maupun preferensi pemangku kepentingan);
 - b. analisis jenis dan karakteristik kegiatan yang saat ini berkembang dan mungkin akan berkembang di masa mendatang;
 - c. analisis kesesuaian kegiatan terhadap peruntukan/zona/sub zona (karakteristik kegiatan, fasilitas penunjang dll);
 - d. analisis dampak kegiatan terhadap jenis peruntukan/zona/sub zona;
 - e. analisis pertumbuhan dan penambahan penduduk pada suatu zona;
 - f. analisis gap antara kualitas peruntukan/zona/sub zona yang diharapkan dengan kondisi yang terjadi di lapangan (peruntukan saat ini, perizinan yang sudah dikeluarkan; status guna lahan, konflik pemanfaatan ruang);
 - g. analisis karakteristik spesifik lokasi (obyek strategis nasional/provinsi, ruang dalam bumi);
 - h. analisis ketentuan, standar setiap sektor terkait; dan
 - i. analisis kewenangan dalam perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Keluaran dari analisis di atas meliputi:

- a. Definisi zona dan kualitas lokal minimum yang diharapkan;
- b. Kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan peruntukan/zona/sub zona;

- c. Kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan kualitas lokal peruntukan/zona/ subzona sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;
 - d. Dampak kegiatan terhadap peruntukan/zona/subzona, sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;
 - e. Lokasi-lokasi dengan karakteristik spesifik yang membutuhkan pengaturan yang berbeda (khusus atau perlu penerapan teknik pengaturan zonasi);
 - f. Rumusan tabel atribut kegiatan untuk peta zonasi;
 - g. Kebutuhan prasarana minimum/maksimum dan standar-standar pemanfaatan ruang;
 - h. Kebutuhan teknik pengaturan zonasi (d disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik perkembangan perkotaan di wilayah perencanaan); dan
 - i. Konsep awal peraturan zonasi termasuk untuk mitigasi bencana, pemanfaatan ruang dalam bumi, dan lain-lain.
3. Penyusunan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) untuk wilayah perencanaan yang telah ditetapkan mengikuti ketentuan dari KLHK;
 4. Melakukan pengolahan citra satelit resolusi tinggi menjadi peta dasar dengan koordinasi dan arahan instansi yang berwenang dalam penyediaan peta;
 5. Analisis data spasial yang akan menghasilkan peta-peta tematik, antara lain : peta orientasi, peta administrasi, peta status (kepemilikan) lahan, peta guna lahan, peta sebaran persil bangunan, peta rawan bencana, penetapan sebaran penduduk, peta kesesuaian lahan, peta topografi, peta kelerengan, peta klimatologi, peta geologi, peta daerah aliran sungai/wilayah sungai, peta jaringan jalan, peta jaringan telekomunikasi, peta jaringan energi, peta jaringan air minum, peta jaringan drainase, peta air limbah, peta prasarana lainnya (evakuasi bencana, persampahan, utilitas perkotaan, dll), peta sebaran fasilitas (pendidikan, peribadatan, RTH, kesehatan, olah raga, sosial budaya, halte, terminal, bandara, stasiun, pelabuhan, parkir, penyeberangan, wisata), peta kondisi tata bangunan (intensitas pemanfaatan lahan, tata massa bangunan, kondisi bangunan), peta-peta tematik lainnya yang dirasa perlu untuk ditampilkan dalam album peta.

1.4. Dasar Hukum

Dasar-dasar hukum yang melandasi kegiatan ini adalah sebagai berikut.

- a) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- b) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- e) Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- f) Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
- g) Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;
- h) Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2018 tentang Rencana Induk Transportasi Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi Tahun 2018 – 2029;
- i) Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024;
- j) Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur;
- k) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan dan Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Serta Tata Cara Penerbitan Persetujuan Substansi;
- l) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (SPPR);
- m) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota, serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota;
- n) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- o) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat 2009-2029;
- p) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 8 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2018- 2023;

- q) Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031; dan
- r) Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 7 Tahun 2017 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2017-2022.

1.5. Keluaran Kegiatan

Keluaran (output) yang dihasilkan dari pelaksanaan pekerjaan Penyusunan RDTR Kawasan Perkotaan di Kabupaten Bekasi ini adalah:

- a. Dokumen Fakta dan Analisa Rencana Detail Tata Ruang;
- b. Dokumen Materi Teknis (Buku Rencana) Rencana Detail Tata Ruang;
- c. Album Peta Digital skala 1:5000 Rencana Detail Tata Ruang; dan
- d. Dokumen Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS).

1.6. Pelaporan Kegiatan

Kelengkapan pelaporan yang dihasilkan dari pelaksanaan pekerjaan Penyusunan RDTR Kawasan Perkotaan di Kabupaten Bekasi ini adalah:

a. Laporan Pendahuluan

Laporan Pendahuluan berisi latar belakang kegiatan, tujuan dan sasaran kegiatan, metodologi, jadwal pelaksanaan kegiatan, dan rencana kerja. Laporan ini merupakan acuan dan pengendali kegiatan secara keseluruhan. Laporan ini dibuat 5 (lima) eksemplar, diserahkan 1 (satu) bulan setelah SPMK.

b. Laporan Antara

Laporan Antara berisi kemajuan hasil pelaksanaan kegiatan sesuai dengan ruang lingkup kegiatan dan metodologi sampai dengan bulan ke 2 (dua). Laporan ini dibuat 5 (lima) eksemplar, diserahkan 2 (dua) bulan setelah SPMK.

c. Laporan Akhir

Laporan Akhir berisikan hasil pelaksanaan kegiatan tahap akhir dengan muatan substansi sebagaimana yang telah disebutkan pada ruang lingkup kegiatan. Laporan ini dibuat sebanyak 5 (lima) eksemplar, diserahkan 3 (tiga) bulan setelah SPMK. Laporan Akhir ini harus dilengkapi dengan:

- a) Dokumen fakta dan analisa;
- b) Draft Dokumen materi teknis berupa buku rencana;
- c) Album peta tematik dan peta rencana di wilayah perencanaan yang telah ditetapkan;
- d) Draft Dokumen Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS);
- e) Berita acara pembahasan di tingkat Pusat dan daerah;

- f) Materi publikasi yang meliputi poster/*standing banner*, serta video profil dan visualisasi 3D; dan
- g) Seluruh dokumen yang dihasilkan selama proses pelaksanaan pekerjaan (buku fakta analisa, draft dokumen materi teknis, album peta, dll) di masukan kedalam *Hardisk eksternal*.

1.7. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada laporan akhir untuk Penyusunan RDTR Kawasan Perkotaan di Kabupaten Bekasi adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Berisikan hal-hal yang melatarbelakangi Penyusunan Konsep RDTR Kawasan Perkotaan di Kabupaten Bekasi yang meliputi latar belakang, maksud dan tujuan kegiatan, ruang lingkup, dasar hukum kegiatan, keluaran kegiatan, pelaporan kegiatan, dan sistematika pembahasan.

Bab II Ketentuan Umum

Pada bagian ini berisi tentang istilah dan definisi, kedudukan RDTR dan peraturan zonasi, fungsi dan manfaat RDTR dan peraturan zonasi, kriteria dan lingkup wilayah perencanaan dan peraturan zonasi, muatan RDTR, serta masa berlaku RDTR dan peraturan zonasi.

Bab III Tujuan Penataan Ruang

Bab ini berisi dasar pertimbangan penetapan tujuan penataan ruang WP dan tujuan penataan ruang WP Kawasan CBL.

Bab IV Rencana Struktur Ruang

Bab ini berisi rencana struktur ruang yang terdiri dari rencana pengembangan pusat pelayanan, rencana jaringan transportasi, rencana sistem jaringan energi, rencana jaringan telekomunikasi, rencana jaringan sumber daya air, rencana jaringan air minum, rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), rencana jaringan persampahan, rencana jaringan persampahan, dan rencana jaringan persampahan.

Bab V Rencana Pola Ruang

Bab ini berisi tentang rencana pola ruang yang terdiri dari zona lindung dan zona budidaya.

Bab VI Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Bab ini berisi ketentuan pemanfaatan ruang yang dituangkan dalam bentuk indikasi program dengan rincian program dari rencana struktur ruang dan rencana pola ruang, lokasi, waktu pelaksanaan, sumber dana utama, dan instansi pelaksana utama.

Bab VII Peraturan Zonasi

Bab ini berisi aturan dasar yang berupa Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan, Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang, Ketentuan Tata Bangunan, Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal, Ketentuan Khusus, dan Ketentuan Pelaksanaan.

Contents

1.1.	Latar Belakang.....	1
1.2.	Maksud dan Tujuan.....	2
1.2.1.	Maksud.....	2
1.2.2.	Tujuan.....	2
1.3.	Ruang Lingkup kegiatan.....	2
1.3.1	Ruang Lingkup Wilayah.....	2
1.3.2	Ruang Lingkup Substantial.....	4
1.4.	Dasar Hukum.....	7
1.5.	Keluaran Kegiatan.....	8
1.6.	Pelaporan Kegiatan.....	8
1.7.	Sistematika Pembahasan.....	9