

**KAJIAN KEBIJAKAN
RANCANGAN PERATURAN BUPATI CIREBON
TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
WP MUNDU**



TAHUN ANGGARAN 2025

KATA PENGANTAR

Puji syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa bahwa Buku Kajian Kebijakan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu ini dapat diselesaikan.

Penulisan Buku Kajian Kebijakan Rancangan Peraturan Bupati Cirebon tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu ini disusun secara sistematis sehingga dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai Muatan-muatan Kajian Kebijakan mulai dari latar belakang, identifikasi masalah, landasan filosofis, landasan sosiologis, landasan yuridis, arahan dan jangkauan pengaturan, ruang lingkup materi muatan, evaluasi dan analisis, peraturan perundang-undangan, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi.

Dengan demikian diharapkan dokumen ini dapat lebih mudah dibaca dan dipahami oleh semua pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung tersusunnya dokumen ini. Semoga penyusunan dokumen ini dapat memberi manfaat bagi masyarakat khususnya perkembangan WP Mundu.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
1. Tujuan Penelitian.....	9
2. Kegunaan Penelitian.....	9
D. Metode Penelitian	10
1. Pendekatan.....	10
2. Metode Analitis	10
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN EMPIRIS RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU.....	21
A. Kajian Teoritis Dalam Pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu.....	21
1. Perencanaan dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara.....	21
2. Kajian tentang Penataan Ruang	28
B. Kajian Terhadap Asas Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma	35
C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi, dan Permasalahan Dalam Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu	39

D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Dalam Pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu.....	50
1. Rencana Pola Ruang WP Mundu	54
2. Peran Strategis	54

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN POKOK TERKAIT PENYUSUNAN DAN PENETAPAN RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU..... 75

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	77
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah	79
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	80
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023.....	81
5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis.....	82
6. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.	82
7. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.....	83

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS DALAM PEMBENTUKAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU..... 92

A. Landasan filosofis.....	92
B. Landasan Sosiologis	95
C. Landasan Yuridis	97

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU.....	106
A. Konsideran.....	106
B. Dasar Hukum	107
C. Ketentuan Umum	109
D. Materi Pokok Rancangan Rencan Detail Tata Ruang WP Mundu	120
1. Ruang Lingkup Peraturan Wali Kota RDTR WP Mundu	120
2. Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan	120
3. Tujuan Penataan Wilayah Perencanaan.....	120
4. Rencana Struktur Ruang.....	120
5. Rencana Pola Ruang.....	127
6. Ketentuan Pemanfaatan Ruang.....	149
7. Peraturan Zonasi.....	150
8. Kelembagaan dan Peran Masyarakat.....	154
 BAB VI PENUTUP	 168
A. Kesimpulan.....	168
B. Saran.....	172

DAFTAR TABEL

Tabel II-1 Delineasi Wilayah Perencanaan (WP) Mundu	40
Tabel II-2 Kondisi Kependudukan di WP Mundu	43
Tabel II-3 Penggunaan Lahan WP Mundu	44
Tabel V-1 Tabel Klasifikasi Zona Lindung dan Budidaya di WP Mundu	127
Tabel V-16 Kelembagaan.....	155

DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1 Alur Kegiatan Penyusunan Ranperkada	13
Gambar II-1 Peta WP Mundu.....	41
Gambar II-2 Hutan Lindung.....	45
Gambar II-3 Konsep Makro Pembagian Peran	52
Gambar II-4 Pembagian SWP WP Mundu.....	53
Gambar II-5 Rencana Pola Ruang WP Mundu	54

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada hakikatnya lokasi pusat kegiatan ekonomi terdapat di kawasan-kawasan perkotaan. Untuk dapat mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang sebagai tempat berlangsungnya kegiatan-kegiatan ekonomi dan sosial budaya, maka kawasan perkotaan perlu dikelola secara optimal melalui penataan ruang. Sebagai salah satu proses kegiatan penataan ruang, penyusunan rencana rinci tata ruang kawasan perkotaan perlu diselenggarakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana Tata Ruang Wilayah.

Ruang dilihat sebagai wadah dimana keseluruhan interaksi sistem sosial (yang meliputi manusia dengan seluruh kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya) dengan ekosistem (sumber daya alam dan sumber daya buatan) berlangsung. Interaksi ini tidak selalu secara otomatis berlangsung seimbang dan saling menguntungkan berbagai pihak yang ada karena adanya perbedaan kemampuan, kepentingan dan adanya sifat perkembangan ekonomi yang akumulatif. Oleh karena itu, ruang perlu ditata agar dapat memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal.¹

Penataannya perlu didasarkan pada pemahaman potensi dan keterbatasan alam, perkembangan kegiatan sosial ekonomi yang ada, serta tuntutan kebutuhan peri kehidupan saat ini dan kelestarian lingkungan hidup di masa yang akan datang. Upaya pemanfaatan ruang dan pengelolaan lingkungan ini dituangkan dalam suatu kesatuan rencana tata ruang.

Ruang mengandung pengertian sebagai “wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya”. Ruang itu terbatas dan jumlahnya relatif tetap. Sedangkan aktivitas manusia

¹ Direktur Jenderal Penataan Ruang, *Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan*, Departemen Permukiman dan Prasarana wilayah, Central Library ITB, 13 Januari 2009, hlm 1

dan pesatnya perkembangan penduduk memerlukan ketersediaan ruang untuk beraktivitas senantiasa berkembang setiap hari. Hal ini mengakibatkan kebutuhan akan ruang semakin tinggi.

Ruang merupakan sumber daya alam yang harus dikelola bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa “*bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.² Dalam konteks ini ruang harus dilindungi dan dikelola secara terkoordinasi, terpadu, dan berkelanjutan.

Dilihat dari sudut pandang penataan ruang, salah satu tujuan pembangunan yang hendak dicapai ialah mewujudkan ruang kehidupan yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Ruang kehidupan yang *nyaman* mengandung pengertian adanya kesempatan yang luas bagi masyarakat untuk mengartikulasikan nilai-nilai sosial budaya dan fungsinya sebagai manusia. *Produktif* mengandung pengertian bahwa proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat sekaligus meningkatkan daya saing. Sementara *berkelanjutan* mengandung pengertian dimana kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, tidak hanya untuk kepentingan generasi saat ini, namun juga generasi yang akan datang. Keseluruhan tujuan ini diarahkan untuk mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera; mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.³

Pengertian perencanaan pembangunan dapat didefinisikan berdasarkan unsur-unsur yang membentuknya, yakni perencanaan dan pembangunan. Perencanaan secara umum adalah proses untuk menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan, dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia; sedangkan pembangunan adalah proses untuk melakukan perubahan atau suatu proses perubahan yang disengaja untuk mencapai perbaikan kehidupan dan penghidupan yang berkesinambungan. Dengan mengaitkan kedua pengertian ini maka perencanaan pembangunan

² Lihat, Undang-Undang Dasar 1945

³ A Hermanto Dardak, *Makalah disampaikan dalam Lokakarya: Revitalisasi Tata Ruang Dalam Rangka Pengendalian Bencana Longsor dan Banjir*, Kementerian Negara Lingkungan Hidup, Yogyakarta, 26 Februari 2006, hlm 1-2

dapat diartikan sebagai proses untuk menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan, dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia, yang mengarah pada perubahan ke kondisi yang lebih baik. Perencanaan pembangunan merupakan suatu tahapan awal dalam proses pembangunan, yang akan menjadi pedoman/acuan dasar bagi pelaksanaan kegiatan pembangunan. Dalam konteks manajemen pembangunan, perencanaan merupakan tugas pokok yang harus diemban, yang diperlukan karena kebutuhan pembangunan lebih besar daripada sumber daya yang tersedia.

Perencanaan wilayah mempengaruhi perencanaan kota, perencanaan kota pun tidak dapat mengabaikan perkembangan wilayah di mana kota tersebut berada. Di dalam perencanaan kota, perencanaan wilayah (provinsi, kabupaten) berperan dalam menentukan fungsi kota tersebut dalam struktur tata ruang wilayah yang melingkupinya. Fungsi serta kedudukan kota tersebut di dalam wilayah menentukan seberapa besar perkembangan kota akan terjadi, serta fasilitas-fasilitas apa yang harus disediakan oleh kota yang sifatnya melayani wilayah yang melingkupinya.

Perencanaan kota merupakan intervensi terhadap perkembangan kota/kawasan perkotaan yang berlangsung pesat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial-ekonomi yang menyertainya. Semakin pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan yang menuntut pemenuhan kebutuhan dasarnya, sementara di sisi lain semakin terbatasnya lahan perkotaan serta masih belum terpenuhinya secara memadai pelayanan prasarana dan sarana perkotaan, menjadi tantangan dalam perencanaan kota, terutama di negara berkembang.⁴

Kawasan Perkotaan menurut Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah “Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.”⁵ Sedangkan berdasarkan Pasal 199 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Kawasan Perkotaan dibedakan atas:⁶

1. Kawasan perkotaan dikelola oleh pemerintah kota;

⁴ Iwan Kustiawan, *Perencanaan Kota*, <http://pustaka.ut.ac.id/website/>, saving: 4 Oktober 2011

⁵ Lihat, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

⁶ Lihat, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

2. Kawasan perkotaan dikelola oleh daerah atau lembaga pengelola yang dibentuk dan bertanggungjawab kepada pemerintah kabupaten.
3. Kawasan perkotaan dalam hal penataan ruang dan penyediaan fasilitas pelayanan umum tertentu dikelola bersama oleh daerah terkait.
4. Di kawasan perdesaan yang direncanakan dan dibangun menjadi kawasan perkotaan, pemerintah daerah yang bersangkutan dapat membentuk badan pengelola pembangunan.
5. Dalam perencanaan, pelaksanaan pembangunan, dan pengelolaan kawasan perkotaan, pemerintah daerah mengikutsertakan masyarakat sebagai upaya pemberdayaan masyarakat.

Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah penentuan kawasan perencanaan, identifikasi potensi dan masalah pembangunan, perumusan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, dan penetapan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, adalah sebagai berikut:⁷

1. Penentuan kawasan perencanaan perkotaan;
Dalam menentukan kawasan perencanaan perkotaan dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas/keterdesakan penanganan kawasan tersebut di dalam konstelasi Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan.
2. Identifikasi permasalahan pembangunan dan perwujudan ruang kawasan;
 - a. Analisis yang didasarkan atas tuntutan pelaksanaan pembangunan suatu kegiatan perkotaan yang selanjutnya didukung keputusan strategis dari pemerintah daerah setempat untuk pengembangannya;
 - b. Terdapat suatu permasalahan dalam perwujudan ruang kawasan seperti masalah rumah kumuh, urban heritage, kota tepi air, dan sebagainya.
3. Perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan kawasan;
Perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan kawasan didasarkan atas hasil analisis kependudukan, sektor / kegiatan potensial, daya dukung lingkungan, kebutuhan prasarana dan sarana lingkungan, sasaran pembangunan kawasan yang hendak dicapai, dan pertimbangan efisiensi pelayanan, Perkiraan kebutuhan tersebut mencakup:
 - a. perkiraan kebutuhan pengembangan kependudukan;

⁷ Loc.cit, Direktur Jenderal Penataan Ruang, *Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan : Dalam Pedoman Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan*, hlm V-3 – V-4

- b. perkiraan kebutuhan pengembangan ekonomi perkotaan;
 - c. perkiraan kebutuhan fasilitas sosial dan ekonomi perkotaan;
 - d. perkiraan kebutuhan pengembangan lahan perkotaan;
 - e. kebutuhan ekstensifikasi;
 - f. kebutuhan intensifikasi;
 - g. perkiraan ketersediaan lahan bagi pengembangan;
 - h. perkiraan kebutuhan prasarana dan sarana perkotaan.
4. Perumusan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan
Perumusan ini berdasarkan pada perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan ruang.
 5. Penetapan rencana tata ruang
Untuk mengoperasionalkan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, perlu adanya suatu upaya penetapan rencana tata ruang dalam bentuk Surat Keputusan Walikota/Bupati dalam hal Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan sebagai penjabaran RTRW Kota/Kabupaten.

Dalam hal terjadi perubahan fungsi kawasan sebagai akibat dari dinamika perkembangan perkotaan yang cukup tinggi, maka Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang bersangkutan ditetapkan dengan persetujuan DPRD dalam bentuk Peraturan Daerah. Hal ini selanjutnya menjadi masukan bagi peninjauan kembali dan penyempurnaan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kabupaten.

Perencanaan tata ruang Kawasan Perkotaan, secara sederhana dapat diartikan sebagai kegiatan merencanakan pemanfaatan potensi dan ruang perkotaan serta pengembangan infrastruktur pendukung yang dibutuhkan untuk mengakomodasikan kegiatan sosial ekonomi yang diinginkan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menetapkan bahwa lingkup kegiatan pelaksanaan penataan ruang meliputi tiga tahapan, yaitu: 1) tahap perencanaan tata ruang; 2) tahap pemanfaatan ruang; dan 3) tahap pengendalian pemanfaatan ruang. Ketiga tahapan tersebut selayaknya berjalan secara berkelanjutan tanpa putus dan keterkaitan yang utuh dalam suatu kegiatan pemanfaatan ruang.

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, merupakan penjabaran dari Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota/Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan adalah rencana pemanfaatan ruang Bagian Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan

secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan perkotaan.

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan juga merupakan rencana yang menetapkan blok-blok peruntukan pada kawasan fungsional perkotaan, sebagai penjabaran “kegiatan” ke dalam wujud ruang, dengan memperhatikan keterkaitan antara kegiatan dalam kawasan fungsional, agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.⁸

Jangka waktu Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan ini adalah 5 tahun dan dituangkan ke dalam peta rencana dengan skala 1 : 5.000 atau lebih. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan berfungsi untuk:⁹

1. menyiapkan perwujudan ruang, dalam rangka pelaksanaan program pembangunan perkotaan;
2. menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan perkotaan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kabupaten;
3. menciptakan keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien;
4. menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan perkotaan melalui pengendalian program-program pembangunan perkotaan.

Sedangkan manfaat Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan bagi Pemerintah Daerah adalah sebagai pedoman untuk:¹⁰

1. pemberian *advis planning*;
2. pengaturan bangunan setempat;
3. penyusunan rencana teknik ruang kawasan perkotaan atau rencana tata bangunan dan lingkungan;
4. pelaksanaan program pembangunan.

Sejalan dengan penetapan desentralisasi dan ekonomi daerah, bahwa kewenangan pelaksanaan pembangunan termasuk penyusunan rencana tata ruang daerah berada pada pemerintah daerah kabupaten/kota. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penyusunan rencana tata

⁸ Loc.cit, Direktur Jenderal Penataan Ruang, *Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan : Dalam Pedoman Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan*, hlm V-I

⁹ Ibid, hlm V-2

¹⁰ Ibid, hlm V-2

ruang secara garis besar berbagi menjadi dua, yaitu: rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang.

Kaitan dengan kewenangan kabupaten/kota, penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten dan penyusunan rencana tata ruang wilayah kota. Sedangkan kewenangan penyusunan rencana rinci tata ruang yang merupakan perangkat operasional rencana umum tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Rencana Detail Tata ruang Kawasan Perkotaan merupakan rencana menetapkan blok-blok peruntukan pada kawasan fungsional perkotaan, sebagai penjabaran “kegiatan” dalam wujud ruang, dengan memperhatikan keterkaitan antara kegiatan dalam kawasan fungsional, agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.

Upaya-upaya yang dapat dilakukan dalam pengelolaan kawasan perkotaan harus dalam kerangka untuk mewujudkan tujuan pembangunan kawasan perkotaan. Antisipasi berbagai permasalahan akibat terjadinya perubahan fungsi ruang atau pengalihan fungsi lahan kawasan perkotaan sebagai akibat dari dinamika kegiatan pembangunan kawasan menjadi pertimbangan penting dalam mengelola kawasan perkotaan. Selain itu upaya untuk:

- a. mengatur pemanfaatan ruang kawasan perkotaan guna meningkatkan kemakmuran rakyat dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan alam, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial;
- b. meningkatkan fungsi kawasan perkotaan secara serasi, selaras dan seimbang antar perkembangan lingkungan dengan tata kehidupan masyarakat;
- c. mencapai kualitas tata ruang kawasan perkotaan yang optimal, serasi, selaras dan seimbang dalam pengembangan kualitas hidup manusia;
- d. meningkatkan peran pemerintah dan masyarakat termasuk dunia usaha dalam pembangunan kawasan perkotaan sebagai usaha bersama sesuai dengan tatanan yang efisien, efektif, demokratis, dan bertanggung jawab; dan
- e. mendayagunakan seluruh potensi yang dimiliki oleh pemerintah dan masyarakat termasuk dunia usaha dalam upaya menciptakan kawasan perkotaan sebagai ruang kehidupan yang serasi, selaras, seimbang, layak, berkeadilan, berkelanjutan, dan menunjang pelestarian nilai-nilai sosial budaya.

Dokumen RTRW Kabupaten Cirebon Tahun 2024-2044 mengarahkan Kecamatan Mundu sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) dalam rencana struktur ruang sistem pusat permukiman. Disamping sebagai PPK, Kecamatan Mundu diamanatkan sebagai Kawasan Strategis Kabupaten dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi yang berada di sekitar kawasan pariwisata Setu Patok. Tujuan pengembangan Kawasan Pariwisata Setu Patok meliputi :

1. Mengembangkan potensi pariwisata alam lokal untuk dapat dikembangkan sebagai Kawasan Pariwisata yang terpadu antara upaya pengembangan kegiatan, pengembangan sarana, prasarana dengan upaya pelestarian alam yang selain berfungsi pelestarian juga dapat berfungsi ekonomi dalam meningkatkan perekonomian Wilayah; dan
2. Pengembangan Kawasan Pariwisata Setu Patok diarahkan untuk menciptakan Kawasan terpadu sebagai salahsatu pusat kegiatan pariwisata daerah melalui pengembangan potensi pariwisata alam, pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, pengembangan sarana prasarana yang dapat menciptakan suatu pusat kegiatan yang berperan dalam pemerataan dan peningkatan perekonomian Wilayah.

Selain ditingkat kabupaten, Kecamatan Mundu diarahkan pula sebagai Kawasan Strategis Provinsi (KSP) dalam Perda Provinsi Jawa Barat No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2022-2042. Kecamatan Mundu diarahkan sebagai KSP Mundu-Losari ditinjau dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi. Arah pengembangan KSP Mundu-Losari adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan kawasan yang dapat mendukung percepatan peningkatan ekonomi dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung ruang;
2. Peningkatan konektivitas antar dan inter kawasan, terutama ke simpul transportasi untuk mendukung fungsi kawasan;
3. Penyediaan dan peningkatan ketersediaan serta kualitas sarana dan prasarana wilayah untuk mendukung pengembangan kawasan serta pelayanan publik;
4. Melindungi kawasan pesisir dan pantai;
5. Menjaga keterpaduan fungsi kawasan di darat dan pesisir;
6. Menjaga kawasan yang berfungsi lindung; dan
7. Peningkatan kerjasama kawasan perbatasan provinsi.

Dengan fungsi yang diembang Kecamatan Mundu, baik dalam lingkup kabupaten maupun provinsi, serta lokasinya yang strategis karena berbatasan langsung dengan Kota Cirebon, maka diperlukan adanya dokumen RDTR sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 dan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021

Hal diatas mempertegas juga berdasarkan amanat undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang dijelaskan bahwa diperlukan rencana rinci apabila rencana umum tata ruang, dalam hal ini RTRW kabupaten/kota, belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi UU, bahwa untuk peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha diperlukan rencana detail sebagai dasar pemberian izin pemanfaatan ruang, serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, seperti yang dijelaskan dalam pasal 24 dan pasal 25 diperlukannya penyusunan rencana rinci Tata Ruang berupa Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten/Kota.

Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, diperlukan upaya untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan yang termanifestasi dalam penyusunan Rencana Tata Ruang, pemaduserasian antara Struktur Ruang dan Pola Ruang, penyelarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, perwujudan keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta penciptaan kondisi peraturan perundang-undangan bidang Penataan Ruang yang mendukung iklim investasi dan kemudahan berusaha.

B. Identifikasi Masalah

Secara empiris, beberapa masalah yang ditimbulkan dari Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana urgensi pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu.
2. Bagaimana landasan filosofis, sosiologis dan yuridis dalam pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu.
3. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup peraturan, jangkuan dan arah pengaturan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penataan ruang dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang

berhasil guna, berdaya guna, dan berkelanjutan. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- 1) Mewujudkan pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota, tanpa mengabaikan aspek kelestarian lingkungan kehidupan perkotaan.
- 2) Menciptakan pola ruang yang serasi dan optimal, serta penyebaran fasilitas dan utilitas secara tepat dan merata sesuai dengan kebutuhan masyarakat tanpa mengabaikan usaha peningkatan kualitas lingkungan kehidupan perkotaan dengan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis dan yuridis
- 3) Memberikan program pembangunan serta prioritas pembangunan yang dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan dalam jangka panjang.

2. Kegunaan Penelitian

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1) Terlaksananya persiapan perwujudan ruang, dalam rangka pelaksanaan program pembangunan perkotaan.
- 2) Terjaganya konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan perkotaan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Cirebon.
- 3) Terciptanya keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien.
- 4) Terjaganya konsistensi perwujudan ruang kawasan perkotaan melalui pengendalian program-program pembangunan perkotaan.

D. Metode Penelitian

Menggunakan metode penelitian hukum (*legal research*), dalam artian menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta didukung bahan hukum informatif.

1. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan untuk menjawab isu hukum dalam kajian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*),

pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*).¹¹

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) beranjak pada peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu, antara lain Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak pada pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum berkenaan dengan penataan ruang. Pendekatan historis (*historical approach*) beranjak pada sejarah perkembangan pengaturan penataan ruang, khususnya Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu.

Pendekatan filsafat (*philosophical approach*) beranjak dari dasar ontologis dan landasan filosofis Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, serta ratio legis dari ketentuan-ketentuan tertentu dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, khususnya tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu.

2. Metode Analitis

Terhadap bahan-bahan hukum yang terkumpul dilakukan interpretasi secara hermeneutikal, yaitu memahami aturan hukum:¹²

- a. berdasarkan pemahaman tata bahasa (*gramatikal*), yaitu berdasarkan makna kata dalam konteks kalimatnya;
- b. dipahami dalam konteks latar belakang sejarah pembentukannya (*historikal*) dan dalam kaitan dengan tujuan yang hendak diwujudkankannya (*teleologikal*) yang menentukan isi aturan hukum positif itu (untuk menentukan ratio legis-nya); dan
- c. dipahami dalam konsteks hubungannya dengan aturan hukum yang lainnya (*sistematikal*) dan secara kontekstual merujuk pada faktor-faktor kenyataan kemasyarakatan dan kenyataan ekonomi (*sosiologikal*) dengan mengacu pandangan

¹¹ Tentang pendekatan tersebut berdasarkan Peter Mahmud Marzuki; 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta Interpratama Offset, hal. 93-137.

¹² Bernard Arief Sidharta, "Penelitian Hukum Normatif: Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal", dalam Soelistyowati Irianto dan Shidarta, eds, 2009, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refeksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm 145-146

hidup, nilai-nilai kultural dan kemanusiaan yang fundamental (filosofikal) dalam proyeksi ke masa depan (*futurological*).

Dalam kajian ini tindakan yang dilakukan adalah memahami teks atau aturan hukum berkenaan dengan penataan ruang, khususnya Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu, melalui menafsirkan, dan menerapkannya dalam bentuk Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu.

Metode kegiatan dilakukan melalui kajian dokumentasi terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik dalam skala nasional maupun lokal guna memperoleh gambaran tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu. Studi ini kemudian dilengkapi dengan kajian teoretis yang dipadukan dengan pendekatan analisis kebijakan untuk menyusun kerangka Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu.

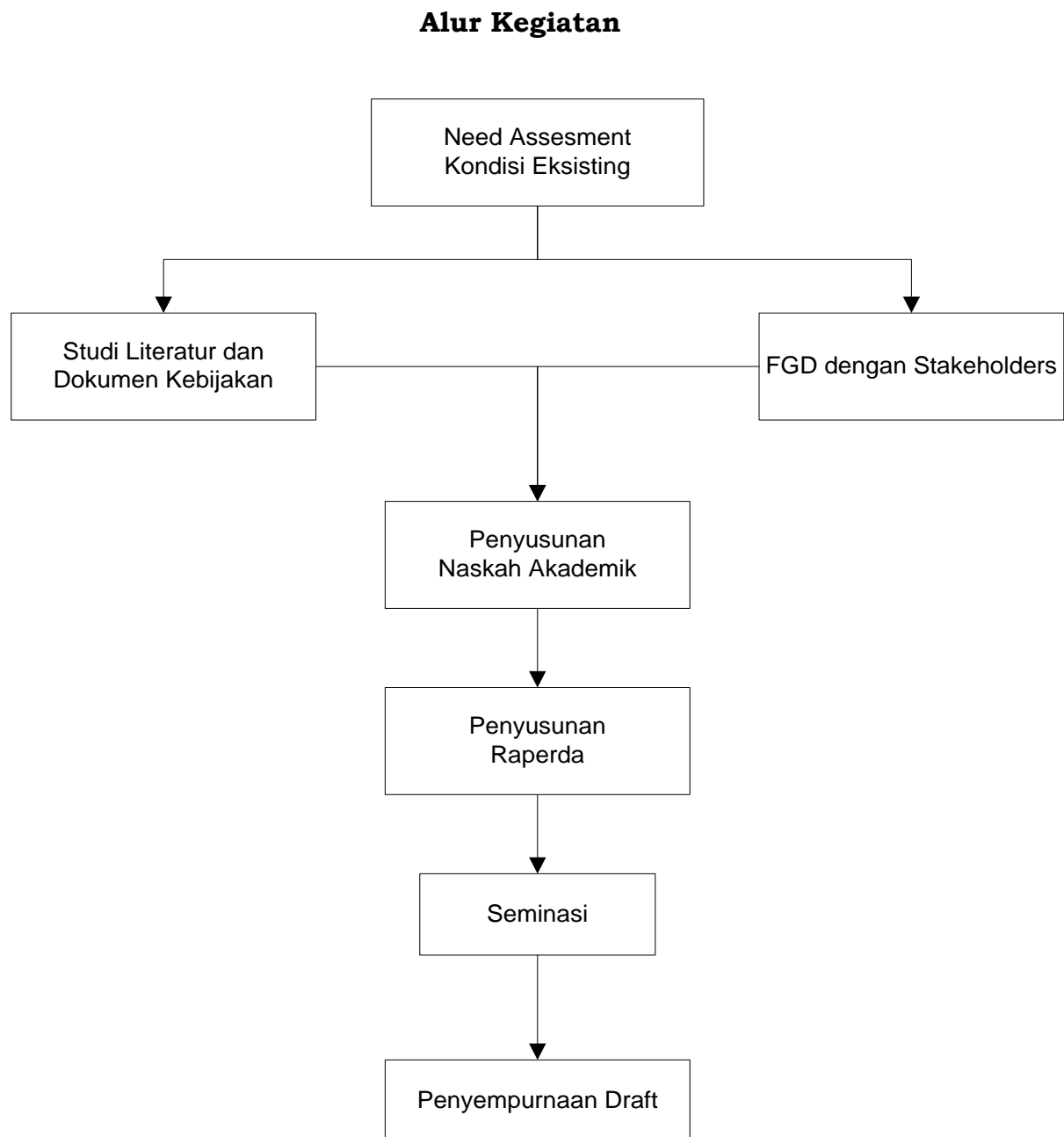
Selain pengumpulan data sekunder melalui dokumen-dokumen dan kebijakan eksisting, juga dilakukan *focus group discussion* (FGD) dengan mengundang para pihak yang terkait dengan Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu meliputi:

- a. Sekretariat Daerah Kabupaten Cirebon.
- b. Bagian Hukum Kabupaten Cirebon.
- c. Bagian Tata Pemerintahan Kabupaten Cirebon.
- d. Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Cirebon.
- e. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Cirebon.
- f. Akademisi.

Focus Group Discussion (FGD) diselenggarakan untuk mendengar aspirasi dari berbagai *stakeholders*, sehingga dapat diperoleh informasi obyektif mengenai keberadaan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu. Data dan informasi yang diperoleh dari seluruh teknik pengumpulan data selanjutnya diolah dan dianalisis melalui metode *Regulatory Impact Analysis* (RIA) dan metode *Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process and Ideology* (ROCCIPI) dengan melibatkan para pakar di bidang terkait, yakni bidang teknik planologi, teknik arsitektur dan hukum untuk kepentingan penyusunan materi *legal drafting* rancangan perkada.

Secara sederhana, rangkaian kegiatan dalam penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Kepala Daerah

Tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu adalah sebagai berikut:



Gambar I-1 Alur Kegiatan Penyusunan Ranperkada

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN EMPIRIS RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU

A. Kajian Teoritis Dalam Pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu

1. Perencanaan dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara

a. Pengertian Perencanaan

Sebagaimana diketahui, istilah pemerintahan mempunyai dua arti, yaitu fungsi pemerintahan atau kegiatan memerintah dan sebagai organisasi pemerintahan atau kumpulan dari jabatan-jabatan (*Complex van ambeten*). Dalam arti sebagai organisasi, pemerintahan tentu memiliki tujuan yang akan dicapainya, yang tidak berbeda dengan organisasi pada umumnya terutama dalam hal kegiatan yang akan diimplementasikan dalam rangka mencapai tujuan, yakni dituangkan dalam bentuk rencana-rencana.¹³

Negara dalam kualitas sebagai organisasi pasti memiliki tujuan. Begitupun juga bagi Negara Republik Indonesia, tujuan Negara Indonesia tertuang dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. dalam pembukaan tersebut mengindikasikan bahwa Indonesia sebagai negara hukum yang menganut konsepsi *welfare state* atau konsepsi negara kesejahteraan.¹⁴

Sebagai negara hukum yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan umum, setiap kegiatan, di samping harus diorientasikan pada tujuan yang hendak dicapai, juga harus menjadikan hukum yang berlaku sebagai aturan kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan. Seperti diketahui hukum mempunyai banyak fungsi, menurut CFG. Sunaryati Hartono, dalam bukunya *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia* bahwa hukum dalam pembangunan mempunyai empat fungsi, yaitu:

a. hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan;

¹³ Hasni, *Hukum Penataan Ruang Dan Penataganaan Tanah*, (Rajawali Pers, 2008), hlm. 1.

¹⁴ Ibid, hlm. 2.

- b. hukum sebagai sarana pembangunan;
- c. hukum sebagai sarana penegak keadilan;
- d. hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.

Sementara itu, menurut Syachran Basah, salah satu fungsi hukum adalah direktif, di samping fungsi lainnya seperti integrative, perspektif, dan korektif. Fungsi direktif, yaitu sebagai pengarah dalam membangun untuk membentuk masyarakat yang hendak dicapai dengan tujuan kehidupan bernegara.¹⁵

Pemerintahan yang merupakan bagian dari organisasi negara menjalankan kegiatannya dalam rangka mencapai tujuan negara, dengan menjadikan hukum administrasi negara sebagai aturan kegiatan pemerintahan dan memfungsikannya sebagai pengarah pencapaian tujuan, yang sebelumnya dituangkan dalam bentuk rencana-rencana. Pernyataan sebagaimana diuraikan diatas sekaligus untuk memberikan batasan bahwa rencana yang dimaksudkan disini adalah rencana dalam perspektif hukum administrasi negara, sebagai salah satu instrument pemerintahan sebab pada kenyataannya, hampir semua organ pemerintahan dan pemerintah membuat rencana-rencana dalam rangka menjalankan kegiatannya. Dan seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat serta seiring dengan konsepsi *welfare state*, yang membebaskan kewajiban kepada administrasi negara untuk merealisasikan tujuan-tujuan negara. Seperti diketahui tujuan kehidupan bernegara meliputi berbagai dimensi. Terhadap berbagai dimensi ini, pemerintah membuat rencana-rencana.¹⁶

Menurut A.D. Belinfante dan Burhanoeddin Soetan Batuah, rencana adalah suatu (keseluruhan peraturan yang bersangkutan-paut yang mengusahakan dengan sepenuhnya terwujudnya suatu keadaan tertentu yang teratur) tindakan yang berhubungan secara menyeluruh, yang memperjuangkan dapat terselenggaranya suatu keadaan yang teratur secara tertentu. Selanjutnya, dengan mengutip Klaus Obermayer dinyatakan bahwa keseluruhannya itu tersusun dalam satu bentuk tindakan hukum-hukum administrasi negara, yang sebagai tindakan hukum menimbulkan akibat hukum administrasi.

¹⁵ Ibid, hlm. 2.

¹⁶ Ibid, hlm. 3.

Perencanaan seperti ini memiliki akibat hukum yang tidak langsung (*indirecte rechtsgevolgen*). *ketiga*, perencanaan operasional atau normative (*operationele of normative planning*) merupakan rencana-rencana yang terdiri dari persiapan-persiapan, perjanjian-perjanjian, dan ketetapan-ketetapan. Adapun contoh perencanaan normative adalah mencakup rencana tata ruang, rencana pengembangan perkotaan, rencana pembebasan tanah, rencana peruntukan (*bestemmingsplan*), rencana pemberian subsidi, dan lain-lain. Perencanaan seperti ini memiliki akibat hukum langsung (*directe rechtsgevolgen*) baik bagi pemerintah maupun warga negara.

Disamping pembagian tersebut juga menurut P. de Haan, perencanaan dapat dibagi berdasarkan waktu, tempat, bidang hukum, sifat, metode, dan sarana. Berdasarkan waktu, perencanaan dibedakan dalam jangka panjang, menengah, dan pendek. Berdasarkan tempat, perencanaan terdapat pada tingkat pusat, provinsi, dan kabupaten, ataupun rencana-rencana sektoral. Rencana tata ruang, ekonomi, kesehatan, dan bidang-bidang lainnya merupakan contoh-contoh perencanaan berdasarkan bidang hukum. Perencanaan berdasarkan sifatnya terdiri dari:

- 1) perencanaan sektoral
- 2) perencanaan berdasarkan bidangnya, dan
- 3) perencanaan integral.

Berdasarkan metodenya, rencana dibedakan antara perencanaan akhir dan perencanaan proses. Sementara itu, berdasarkan sarannya, pelaksanaan memerlukan instrument yuridis, financial, dan organisasi.¹⁷

b. Unsur-unsur Rencana

Perencanaan adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dari organisasi. Hal ini dikarenakan setiap organisasi mempunyai tujuan yang ingin dicapai, yang biasanya dituangkan dalam bentuk rencana-rencana. Menurut J.B.J.M. ten Berge rencana mempunyai unsur-unsur antara lain:

- 1) tertulis (*schriftelijke*);
- 2) keputusan atau tindakan (*besluit of handeling*);

¹⁷ Ibid, hlm.5.

- 3) ditujukan pada waktu yang akan datang (*van op de toekomst geriche*);
- 4) ditujukan pada waktu yang akan datang (*van op toekomst gerichte*);
- 5) berbentuk tindakan-tindakan atau keputusan-keputusan (*naak te nemen besluiten op te verrichten handeligen*);
- 6) memiliki sifat yang tidak sejenis, beragam (*van een ongelijksoortig*);
- 7) keterkaitan seringkali secara pragmatis (*in een orderlinge vaak programmatische*) samanhag;
- 8) untuk jangka waktu tertentu (*al dan niet voor een bepaalde duur*).¹⁸

c. Karakter Hukum Perencanaan

Menurut H.D. van Wijk/Konijnenbelt yang dikutipnya oleh Ridwan HR, perencanaan adalah bentuk tertentu mengenai pembentukan kebijaksanaan, yang dinyatakan dalam hubungan timbale balik antara kebijakan dengan hukum. Dengan kata lain, perencanaan adalah proses kebijaksanaan. Proses perencanaan dan perwujudan rencana merupakan bagian dari hukum, sehingga tunduk pada norma-norma hukum. Menurut Indroharto, apakah rencana merupakan suatu figur hukum yang berdiri sendiri? Dalam literature, mula-mula cenderung ada dua macam pendapat yang berbeda. Pendapat yang satu menyatakan rencana merupakan suatu peraturan umum yang bersifat mengikat (*Algemeen Verbindende Regeling*) sedangkan pendapat yang lain mengatakan bahwa rencana itu suatu ketetapan (*beschikking*). Dan menurutnya, suatu rencana selalau merupakan pengaturana yang bersifat umum karena rencana merupakan suatu bentuk kebijaksanaan pemerintahan. Jadi, suatu rencana merupakan salah satu rencana untuk menstrukturkan kebijaksanaan pemerintah. Metodenya adalah dengan pembentukan norma-norma umum demikian itu dapat dilakukan dalam bentuk peraturan perundang-undangan atau dengan peraturan kebijaksanaan.¹⁹

Belinfante dalam kort Begrip van het Administratief Recht, yang dikutip oleh Indroharto, menyatakan bahwa

¹⁸ Ibid, hlm. 6.

¹⁹ Ibid, hlm. 7

rencana itu dekat pada suatu *beschikking*, tetapi tidak seluruhnya sama. Bukan pula *algemeen verbindende regeling*. Lebih lanjut dinyatakan kalau ia suatu *algemeen verbindende regeling*, tentunya mempunyai daya mengikat dan akibat hukum yang sama bagi setiap warga masyarakat. Padahal rencana itu justru tidak demikian, intinya, rencana merupakan figure hukum yang mandiri, tunduk kepada aturan-aturan yang mempunyai tujuan-tujuannya sendiri. Jadi, ia berbeda dengan *algemeen verbindende regeling* dan berbeda pula dengan *beschikking*. Dengan demikian, berpangkal tolak dari uraian di atas, di Indonesia menurut Bagir Manan dan Kuntana Magnar, rencana ada yang berbentuk undang-undang seperti APBN; Keputusan daerah seperti APBD, Rencana Pembangunan Daerah, dan lain sebagainya. Di sisi lain F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek mengemukakan empat pendapat tentang sifat hukum rencana, yaitu sebagai berikut:

- 1) Rencana adalah ketetapan atau kumpulan berbagai ketetapan (*Het plan is een beschikking of bundle van beschikkingen*).
- 2) Rencana adalah sebagian kumpulan dari ketetapan-ketetapan, sebagian peraturan, peta dengan penjelasan adalah kumpulan keputusan-keputusan; penggunaan peraturan memiliki sifat peraturan. (*Het plan is deels(bundle van) beschkking(en), deels regeling; de kart met toelichting is de van de regeling*).
- 3) Rencana adalah bentuk hukum tersendiri (*Het plan is een rechtsfiguur sui generis*)
- 4) Rencana adalah peraturan perundang-undangan (*he plan is een regeling*).²⁰

Dengan mendasarkan rencana pada pengertian-pengetian sebagaimana disebutkan di atas, yakni peraturan perundang-undangan, peraturan kebijaksanaan, keputusan dan juga ketetapan, dan dengan membandingkannya dengan bentuk-bentuk hukum rencana yang ada di Negara Indonesia, dapat dikatakan bahwa rencana memiliki sifat hukum, yang beragam. Keragaman sifat hukum dari rencana ini akan dapat diketahui dengan melihat pada organ yang membuat, isi rencana, dan sasaran rencana tersebut. Dengan

²⁰ Ibid, hlm. 8.

cara demikian, akan diketahui pula akibat-akibat hukum dan relevansi hukum yang muncul dari rencana tersebut.²¹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa rencana adalah rencana dalam perspektif hukum administrasi negara atau dapat dikatakan rencana yang dibuat oleh administrasi negara. Dalam perspektif hukum administrasi negara, rencana dapat dikategorikan sebagai instrument pemerintahan, yang sifat hukumnya berada di antara peraturan kebijaksanaan, peraturan perundang-undangan, dan ketetapan. Dengan demikian, perencanaan memiliki bentuk tersendiri (*sui generis*), patuh pada peraturan-peraturannya sendiri, serta mempunyai tujuan sendiri, yang berbeda dengan peraturan kebijaksanaan, peraturan perundang-undangan dan ketetapan. Berdasarkan hal tersebut rencana merupakan himpunan kebijaksanaan yang akan ditempuh pada masa yang akan datang, tetapi ia bukan merupakan peraturan kebijaksanaan karena kewenangan untuk membuatnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan atau didasarkan pada kewenangan pemerintahan yang jelas.

Rencana memiliki sifat norma yang umum-abstrak, namun ia bukan merupakan peraturan perundang-undangan karena tidak semua rencana mengikat umum dan tidak selalu mempunyai akibat hukum langsung. Rencana merupakan hasil penetapan oleh organ pemerintahan tertentu yang dituangkan dalam bentuk ketetapan, tetapi ia bukan merupakan *beschikking* sebab di dalamnya memuat pengaturan yang bersifat umum.²²

Namun, menurut Indroharto, hanya pada rencana peruntukan tanah sajalah terdapat suatu sistem akibat-akibat hukum. Kemungkinan pemberian ganti rugi akibat suatu rencana yang diciptakan umumnya tidak didapati pada rencana-rencana yang lain. Hal ini dikarenakan rencana yang lain tidak ada kaitannya yang khusus dengan tanah. Jadi menurutnya, apabila dalam peraturan dasar rencana peruntukan tanah terdapat, umpamanya rumusan yang berbunyi “hanya dapat atau harus ditolak”, rumusan demikian memberikan kemungkinan, baik bagi pemohon izin maupun pihak ketiga untuk saling mendasarkan tentunya

²¹ Ibid, hlm. 9.

²² Ibid, hlm. 10.

pada rencana peruntukan tanah yang bersangkutan. Lebih lanjut menurutnya bahwa pada umumnya adanya relasi antara rencana dengan system perizinannya itu sudah diatur.²³

d. Hubungan Rencana dan Perizinan

Menurut Philipus M. Handjon dan kawan-kawan menyatakan bahwa pada negara hukum kemasyarakatan modern, rencana selaku figure hukum hubungan administrasi negara tidak dapat lagi dihilangkan dari pemikiran sebab rencana-rencana dijumpai pada pelbagai bidang kegiatan pemerintahan, misalnya peraturan tata ruang, pengurusan kesehatan, dan pendidikan. Sesuai dengan pendapat AD. Belainfante, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, rencana merupakan keseluruhan tindakan yang saling berkaitan dari tata usaha negara yang mengupayakan terlaksananya keadaan tertentu yang tertib. Dengan sendirinya, hanya rencana-rencana yang berkekuatan hukum yang memiliki arti bagi hukum administrasi negara.

Suatu rencana menunjukkan kebijaksanaan apa yang akan dijalankan oleh tata usaha negara pada suatu lapangan tertentu. Rencana semacam itu atau seperti disebutkan di atas dapat dikaitkan dengan stesel perizinan, misalnya suatu permohonan izin bangunan harus ditolak manakala hal tersebut bertentangan dengan rencana peruntukannya. Salah satu rencana yang terkenal dalam hukum administrasi negara adalah rencana peruntukan (*besteemmingplan*) yang terdiri dari peta perencanaan, peraturan dengan penggunaan (pemanfaatan). Lebih lanjut dinyatakan bahwa suatu rencana kota (*stadsplan*) atau rencana-rencana detail perkotaan yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu, seperti saat ini Rencana Tata Ruang Wilayah misalnya, atau SVO (*Stadvormingsordonantie*) staatsblad 1948 Nomor 168 sudah tentu mengikat warga kota untuk membangun secara tidak menyimpang dari pola gambar petunjuk rencana-rencana detail perkotaan, mengingat tiap penyimpangan daripadanya dapat mengakibatkan bangunan yang bersangkutan dibongkar.

²³ Ibid, hlm. 10.

2. Kajian tentang Penataan Ruang

a. Pengertian dan Ruang Lingkup Tata Ruang

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi UU, menyatakan bahwa: “Ruang adalah wadah yang meliputi darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.”

Sedangkan menurut pendapat Juniarso Ridwan, yang dimaksud dengan pengertian ruang adalah “Wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas hidup yang layak”.²⁴

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, ruang sebagai salah satu tempat untuk melangsungkan kehidupan manusia juga sebagai sumberdaya alam merupakan salah satu karunia Tuhan kepada bangsa Indonesia. Dengan demikian ruang wilayah Indonesia merupakan satu aset yang harus dimanfaatkan oleh masyarakat dan bangsa Indonesia secara terkoordinasi, terpadu dan efektif dengan memperhatikan faktor ekonomi, sosial, budaya, hankam serta kelestarian lingkungan untuk mendorong terciptanya pembangunan nasional yang serasi dan seimbang.

Selanjutnya, dalam Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah “Wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.”

Mengenai pengertian tata ruang, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

²⁴ Juniarso Ridwan, at.,all, *Op.Cit*, hlm. 23.

Menjadi UU, menjelaskan yang dimaksud dengan tata ruang adalah “Wujud struktural ruang dan pola ruang”.

Selanjutnya berdasarkan pengertian tata ruang, Juniarso Ridwan menjelaskan bahwa:²⁵ Wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarki berhubungan satu dengan yang lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi sebaran pemukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, dimana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang direncanakan, sedangkan tata ruang yang tidak direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alami seperti aliran sungai, gua gunung, dan lain-lain.

Kemudian, Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi UU yang dimaksud dengan penataan ruang adalah “Suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.”

Perencanaan atau *planing* adalah suatu proses sedangkan hasilnya berupa “rencana” (*plan*), dapat dipandang sebagai suatu bagian dari setiap kegiatan yang lebih sekedar refleksi yang berdasarkan perasaan semata. Tetapi yang penting, perencanaan merupakan suatu komponen yang penting dalam setiap keputusan sosial, setiap unit keluarga, kelompok, masyarakat, maupun pemerintah terlibat dalam perencanaan pada saat membuat keputusan atau kebijaksanaan-kebijaksanaan untuk mengubah sesuatu dalam dirinya atau lingkungannya.

Menurut Juniarso Ridawan mengatakan bahwa: ²⁶ “Pada negara hukum dewasa ini, suatu rencana tidak dapat dihilangkan dari hukum administrasi. Rencana dapat dijumpai dalam berbagai bidang kegiatan pemerintahan, misalnya dalam pengaturan tata ruang. Rencana merupakan keseluruhan tindakan yang saling berkaitan dari tata usaha negara yang mengupayakan terlaksananya keadaan tertentu yang tertib (teratur). Rencana yang demikian itu dapat dihubungkan dengan *stelsel* perizinan

²⁵ *Ibid*, hlm, 24.

²⁶ *Ibid*, hlm.25.

(misalkan suatu perizinan pembangunan akan ditolak oleh karena tidak sesuai dengan rencana peruntukan).

Perencanaan adalah suatu bentuk kebijaksanaan, sehingga dapat dikatakan bahwa perencanaan adalah sebuah *species* dari *genus* kebijaksanaan. Masalah perencanaan berkaitan erat dengan pengambilan keputusan serta pelaksanaannya. Perencanaan dapat dikatakan juga sebagai pemecahan masalah secara saling terkait serta berpedoman kepada masa depan.

Selanjutnya, dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang dimaksud dengan perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.”. Adapun yang dimaksud dengan struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

Perencanaan tata ruang dimaksudkan untuk menyeraskan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam memanfaatkan ruang dan lahan dapat dilakukan secara optimal, efisien dan serasi. Sedangkan tujuan diadakannya suatu perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia sehingga tercapainya hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi peningkatan kualitas manusia dan kualitas hidup secara berkelanjutan.

Penataan ruang sebagai suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu sistem yang tidak dapat terpisahkan satu dengan yang lainnya. Untuk menciptakan penataan ruang yang serasi harus memerlukan suatu perundang-undangan yang serasi pula diantara peraturan-peraturan pada tingkat tinggi sampai pada peraturan tingkat bawah, sehingga terjadinya suatu koordinasi dalam penataan ruang.

b. Klasifikasi Penataan Ruang

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No.26 Tahun 2007 Penataan Ruang, sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi UU, diklasifikasikan sebagai berikut:

- a) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- b) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- c) Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- d) Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan.
- e) Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

c. Pelaksanaan Penataan Ruang

Rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang, dimana rencana struktur meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana, sedangkan rencana pola ruang meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya. Rencana tata ruang wilayah Kota meliputi:

- 1) tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;
- 2) rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan system jaringan prasarana wilayah kabupaten;
- 3) rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
- 4) penetapan kawasan strategis kabupaten;
- 5) arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- 6) ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- 7) rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;

- 8) rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau; dan
- 9) rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan social ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat, dimana proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, sedangkan proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota. Distribusi ruang terbuka hijau publik disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memperhatikan rencana struktur dan pola ruang.

Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya yang dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi. Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah. Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Pelaksanaan pemanfaatan ruang disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya. Pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana.

Dalam pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan:

- a. perumusan kebijakan strategi penataan ruang dan rencana tata ruang kawasan strategis;
- b. perumusan program sektoral dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang wilayah dan kawasan strategis; dan
- c. pelaksanaan pembangunan sesuai dengan program pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan strategis.

Dalam rangka pelaksanaan kebijakan strategi penataan ruang rencana dan rencana tata ruang kawasan strategis ditetapkan kawasan budi daya yang dikendalikan dan kawasan budi daya yang didorong pengembangannya. Pelaksanaan pembangunan dilaksanakan melalui pengembangan kawasan secara terpadu. Pemanfaatan ruang dilaksanakan sesuai dengan:

- a) standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- b) standar kualitas lingkungan; dan
- c) daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Peraturan zonasi disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang yang berdasarkan pada rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Peraturan zonasi ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan perlu diselenggarakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana Tata Ruang Wilayah. Penataannya perlu didasarkan pada pemahaman potensi dan keterbatasan alam, perkembangan kegiatan sosial ekonomi yang ada serta tuntutan kebutuhan peri kehidupan saat ini dan kelestarian lingkungan hidup di masa yang akan datang. Upaya pemanfaatan ruang dan pengelolaan lingkungan ini dituangkan dalam suatu kesatuan rencana tata ruang.

Menurut A.D. Belinfante dan Burhanoeddin Soetan Batuah, rencana adalah suatu (keseluruhan peraturan yang bersangkutan-paut yang mengusahakan dengan sepenuhnya terwujudnya suatu keadaan tertentu yang teratur) tindakan yang berhubungan secara menyeluruh, yang memperjuangkan dapat terselenggaranya suatu keadaan yang teratur secara tertentu. Selanjutnya, dengan mengutip Klaus Obermayer dinyatakan bahwa keseluruhannya itu tersusun dalam satu bentuk tindakan hukum-hukum administrasi negara, yang sebagai tindakan hukum menimbulkan akibat hukum administrasi.²⁷

P. de Haan dan kawan-kawan, seperti yang dikutip Ridwan HR, menguraikan bahwa konsep perencanaan dalam arti luas didefinisikan sebagai persiapan dan pelaksanaan yang sistematis

²⁷ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penataganaan Tanah*, Rajawali Pers, 2008, hlm 3

dan terkoordinasi mengenai keputusan-keputusan kebijakan yang didasarkan pada suatu rencana kerja yang terkait dengan tujuan-tujuan dan cara-cara pelaksanaannya. Perencanaan itu terdiri dari *prognoses* (estimasi yang akan terjadi) *beleidsvoornemens* (rencana kebijakan yang akan ditempuh), *voorzieningen* (perlengkapan persiapan), *afspraken* (perjanjian lisan), *beschikkingen* (ketetapan-ketetapan), dan *regelingen* (peraturan-peraturan).

Perencanaan terbagi dalam tiga kategori, yaitu: *pertama*, perencanaan informative (*informative planning*) yaitu rancangan estimasi mengenai perkembangan masyarakat yang dituangkan dalam alternative-alternatif kebijakan tertentu. Rencana seperti ini tidak memiliki akibat hukum bagi warga negara. *Kedua*, perencanaan indikatif (*indicative planning*), yaitu rencana-rencana yang memuat kebijakan-kebijakan yang akan ditempuh dan mengindikasikan bahwa kebijakan itu akan dilaksanakan. Kebijakan ini masih harus diterjemahkan ke dalam keputusan-keputusan operasional atau normatif. Perencanaan seperti ini memiliki akibat hukum yang tidak langsung (*indirecte rechtsgevolgen*). *ketiga*, perencanaan operasional atau normative (*operationele of normative planning*) merupakan rencana-rencana yang terdiri dari persiapan-persiapan, perjanjian-perjanjian, dan ketetapan-ketetapan.

Adapun contoh perencanaan normatif adalah mencakup rencana tata ruang, rencana pengembangan perkotaan, rencana pembebasan tanah, rencana peruntukan (*bestemmingsplan*), rencana pemberian subsidi, dan lain-lain. Perencanaan seperti ini memiliki akibat hukum langsung (*directe rechtsgevolgen*) baik bagi pemerintah maupun warga negara. Disamping pembagian tersebut juga menurut P. de Haan, perencanaan dapat dibagi berdasarkan waktu, tempat, bidang hukum, sifat, metode, dan sarana. Berdasarkan waktu, perencanaan dibedakan dalam jangka panjang, menengah, dan pendek. Berdasarkan tempat, perencanaan terdapat pada tingkat pusat, provinsi, dan kabupaten, ataupun rencana-rencana sektoral. Rencana tata ruang, ekonomi, kesehatan, dan bidang-bidang lainnya merupakan contoh-contoh perencanaan berdasarkan bidang hukum. Perencanaan berdasarkan sifatnya terdiri dari:

- 1) perencanaan sektoral
- 2) perencanaan berdasarkan bidangnya, dan

3) perencanaan integral.

Berdasarkan metodenya, rencana dibedakan antara perencanaan akhir dan perencanaan proses. Sementara itu, berdasarkan sarannya, pelaksanaan memerlukan instrument yuridis, financial, dan organisasi.²⁸ Tataran operasional perencanaan tata ruang menurut Ginandjar Kartasasmita paling tidak ada 3 (tiga) tahapan yang harus ditempuh yaitu:²⁹

1. Pengenalan kondisi tata ruang yang ada dengan melakukan pengkajian untuk melihat pola dan interaksi unsur pembentuk ruang, manusia, sumber daya alam;
2. Pengenalan masalah tata ruang serta perumusan kebijakan pengembangan tata ruang wilayah nasional menekankan masalah dikaitkan dengan arahan kebijakan pemanfaatan ruang masa datang serta kendalanya; dan
3. Penyusunan strategi pemanfaatan ruang.

B. Kajian Terhadap Asas Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma

Dalam menyusun peraturan perundang-undangan khususnya produk hukum daerah, perlu diperhatikan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan pedoman atau rambu-rambu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik.

Beberapa ahli mengemukakan berbagai asas yang berhubungan dengan pembentukan peraturan perundang-undangan, namun asas-asas yang dikemukakan oleh berbagai ahli tersebut pada intinya memiliki kesamaan.

Hamid S. Attamimi berpendapat bahwa pembentukan peraturan perundang – undangan Indonesia yang patut, adalah sebagai berikut:³⁰

- a. Cita Hukum Indonesia, yang tidak lain adalah Pancasila yang berlaku sebagai “bintang pemandu”;
- b. Asas Negara Berdasar Atas Hukum yang menempatkan Undang – Undang sebagai alat pengaturan yang khas berada dalam keutamaan hukum, dan Asas Pemerintahan Berdasar Sistem

²⁸ Ibid, hlm 5

²⁹ Imam Koeswahyono, *Hukum dan Administrasi Perencanaan*, PH Universitas Brawijaya, Malang, 2000, hlm 55

³⁰ A. Hamid Attamimi, *Ibid*, hlm.344 – 345 dalam Maria Farida Indrati S., *Ibid* hlm 254-256.

Konstitusi yang menempatkan Undang – Undang sebagai dasar dan batas penyelenggaraan kegiatan – kegiatan Pemerintahan;

- c. Asas – asas lainnya, yaitu asas – asas negara berdasar atas hukum yang menempatkan undang – undang sebagai alat pengaturan yang khas berada dalam keutamaan hukum dan asas – asas pemerintahan berdasar sistem konstitusi yang menempatkan undang – undang sebagai dasar dan batas penyelenggaraan kegiatan – kegiatan pemerintahan.

Disisi lain, materi muatan peraturan perundang – undangan harus mengandung asas:

- a. Pengayoman
Setiap materi peraturan perundang – undangan harus berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat.
- b. Kemanusiaan
Setiap materi peraturan perundang – undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak – hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c. Kebangsaan
Setiap materi muatan peraturan perundang – undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang pluralistik (kebhinekaan) dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- d. Kekeluargaan
Setiap materi muatan peraturan perundang – undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan
- e. Kenusantaraan
Setiap materi muatan peraturan perundang – undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan materi muatan Peraturan Perundang – undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila.
- f. Bhineka Tunggal Ika
Materi muatan peraturan perundang – undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah dan budaya khususnya yang menyangkut masalah – masalah sensitive dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

g. Keadilan

Setiap materi muatan peraturan perundang – undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara tanpa kecuali.

h. Ketertiban dan Kepastian Hukum

Setiap materi muatan peraturan perundang – undangan harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum.

i. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan

Setiap materi muatan peraturan perundang – undangan tidak boleh berisi hal – hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain agama, suku, ras, golongan, gender atau status sosial.

j. Keseimbangan, keserasian dan keselarasan

Bahwa setiap materi muatan peraturan perundang – undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat dengan kepentingan bangsa dan negara.

Sebagai suatu asas, pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detai Tata Ruang (RDTR) WP Mundu juga harus memenuhi asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang dimaksud, yaitu:

1. Keterpaduan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detai Tata Ruang (RDTR) WP Mundu agar dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang.

2. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detai Tata Ruang (RDTR) WP

Mundu dapat mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan.

3. Keberlanjutan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang berhasil guna, berdaya guna, dan berkelanjutan.

4. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detai Tata Ruang (RDTR) WP Mundu sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung (i) pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan; (ii) tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang; dan (iii) tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

5. Keterbukaan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detai Tata Ruang (RDTR) WP Mundu dalam penyusunan dan pembahasannya bersifat transparan dan terbuka dengan demikian

seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam proses pembentukan Peraturan Daerah ini.

6. Kebersamaan dan kemitraan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan. Pembentukan Peraturan Munda melibatkan peran Pemerintah Daerah adanya peran serta masyarakat dalam penyusunan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

7. Pelindungan kepentingan umum

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Munda dapat memberikan dan mengedepankan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat.

8. Kepastian hukum dan keadilan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundangundangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

9. Akuntabilitas

Bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi, dan Permasalahan Dalam Rencana Detail Tata Ruang WP Munda

a. Aspek Geografi dan Aspek Demografis

Kecamatan Munda merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Cirebon yang berada di Propinsi Jawa Barat yang terletak dibagian timur dan berada di pesisir pantai. Letak daratannya memanjang dari Barat Laut ke Tenggara. Berada pada posisi -6,77 Lintang Utara dan 108,58 Lintang Selatan. Dilihat dari permukaan tanah/daratannya Kecamatan Munda termasuk pada daerah dataran rendah. Secara administratif Kecamatan Munda berbatasan langsung dengan:

- Sebelah Utara : Kecamatan Lemahwungkuk Kota Cirebon
- Sebelah Selatan : Kecamatan Grege
- Sebelah Timur : Kecamatan Astanajapura
- Sebelah Barat : Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon

Kecamatan Mundu memiliki 12 Desa dengan luas wilayah sebesar 2.740,12 hektar atau 27,40 km², yang berarti Kecamatan Mundu hanya sekitar 2,76 % dari luas wilayah Kabupaten Cirebon (yaitu kurang lebih 990,4 km²). Sebagian wilayah Kecamatan Mundu merupakan daerah pesisir laut sebanyak 4 desa diantaranya Desa Mundu Pesisir, Desa Bandengan, Desa Citemu dan Desa Waruduwur. Jarak dari Ibukota Desa ke Ibukota Kecamatan yang paling jauh adalah Desa Sinarancang dengan jarak 7 Km sedangkan jarak ke ibukota Kabupaten berkisar antara 20-27 km.

Delineasi WP Mundu ditetapkan sebagai WP II berdasarkan aspek fungsional dan/atau administrasi dengan luas 2.754,53 ha, beserta ruang udara di atasnya, ruang perairan dan ruang di dalam bumi menurut peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam arahan tersebut, hampir semua wilayah kecamatan masuk kedalam delineasi WP hanya sebagian Desa Waruduwur seluas 160,21 Ha yang tidak masuk kedalam delineasi karena lokasinya yang terpisah dari hamparan Kecamatan Mundu.

Untuk lebih jelasnya terkait luasan dan deliniasi WP dapat dilihat pada tabel dan gambar berikut :

Tabel II.1 Delineasi WP Mundu

No	Desa	Luas Kecamatan	Luas Delineasi WP
1	Bandengan	78,84	78,84
2	Banjarwangunan	345,38	345,38
3	Citemu	135,71	135,71
4	Luwung	364,16	364,16
5	Mundu Mesigit	203,19	203,19
6	Mundu Pesisir	224,56	224,56
7	Pamengkang	260,09	260,09
8	Penpen	231,68	231,68
9	Setupatok	437,90	437,90
10	Sinarancang	286,87	286,87
11	Suci	89,38	89,38
12	Waruduwur	256,99	96,78
	Total	2.914,74	2.754,53

Sumber : SK Bupati Cirebon Nomor 600.3.2.2/Kep.426-DPUTR/2024

Dalam pengembangan Kabupaten Cirebon, Kecamatan Mundu diarahkan sebagai pusat kegiatan perdesaan yang berfungsi sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK). Fungsi pelayanan PPK Mundu ini adalah melayani kecamatan yang berada disekitarnya. Walaupun fungsi pelayanan yang diemban oleh Kecamatan Mundu hanya untuk melayani kecamatan sekitarnya, tetapi kondisi eksisting menunjukkan bahwa Kecamatan Mundu telah memiliki berbagai aktivitas yang menunjukkan ciri perkotaan (khususnya pada koridor jalan arteri primer). Hal ini terutama dikarenakan Kecamatan Mundu yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Cirebon.

Dalam konteks regional, Kecamatan Mundu yang diarahkan sebagai PPK akan berorientasi wilayah yang memiliki hirarki fungsi diatasnya. Dalam hal ini Kecamatan Mundu akan berorientasi ke wilayah Kecamatan Astanajapura yang diarahkan sebagai Pusat Pelayanan Kawasan (PPK), serta Kecamatan Lemahabang yang diarahkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL).

Selain berdasarkan arahan pengembangan tata ruang dalam konstelasi Kabupaten Cirebon, Kecamatan Mundu secara langsung akan berorientasi pula ke Kota Cirebon. Hal ini dikarenakan karena kedekatan wilayah administrasi Kecamatan Mundu yang langsung berdampingan dengan Kota Cirebon.

Aksesibilitas menuju Kecamatan Mundu pada umumnya dapat dilalui oleh jalur utama barat – timur yang menghubungkan Kota Cirebon dengan Provinsi Jawa Tengah yang berfungsi sebagai jalan nasional. Disamping itu Kecamatan Mundu juga dilalui oleh jalan Tol Kanci – Palimanan, yang merupakan jalan tol trans jawa.

Sementara untuk mengubungkan aksesibilitas dengan wilayah sekitarnya, Kecamatan Mundu juga memiliki beberapa ruas jalan yaitu jalan yang menghubungkan Kecamatan Mundu – Kecamatan Astanajapura, jalan yang menghubungkan Kecamatan Mundu – Kecamatan Grege, dan jalan yang menghubungkan Kecamatan Mundu – Kota Cirebon (jalan lokal dan kolektor).

Sementara aksesibilitas internal di Kecamatan Mundu sendiri dihubungkan oleh jaringan jalan kolektor, lokal dan lingkungan. Karena bentuk Kecamatan Mundu yang memiliki kemiringan

lereng relative datar, sehingga aksesibilitas untuk jaringan jalan relatif mudah untuk seluruh desa yang berada di Kecamatan Mundu.

Jumlah penduduk di Kecamatan Mundu tahun 2023 yakni sebesar 84.498 jiwa yang tersebar di 12 desa. Desa Banjarwangunan memiliki jumlah penduduk terbesar yakni sebesar 12.024 jiwa dan Desa Sinarancang memiliki jumlah penduduk terkecil yakni 3.368 jiwa. Selama rentang waktu 6 tahun yaitu dari tahun 2018-2024, jumlah penduduk di Kecamatan Mundu mengalami peningkatan penduduk yang terjadi pada tahun 2020, sebesar 81.221 jiwa sedangkan penurunan penduduk terjadi pada tahun 2020-2021 dan penurunan signifikan terjadi pada tahun 2021 dengan jumlah penduduknya sebesar 80.971 jiwa.

Tabel II-2 Jumlah Penduduk Kecamatan Mundu 5 tahun Terakhir 2018-2023 (jiwa)

No	Desa	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Bandengan	3.484	3.485	3.467	3.456	3.848	3.956
2	Banjarwangunan	10.103	10.107	10.940	10.906	11.694	12.024
3	Citemu	3.813	3.815	3.952	3.940	4.246	4.366
4	Luwung	5.120	5.122	5.847	5.829	5.899	6.065
5	Mundu Mesigit	4.247	4.249	4.955	4.940	4.998	5.139
6	Mundu Pesisir	6.028	6.030	7.013	6.991	6.967	7.163
7	Pamengkang	9.887	9.891	13.322	13.281	11.052	11.364
8	Penpen	9.132	9.136	9.791	9.761	10.479	10.774
9	Setupatok	9.188	9.192	10.269	10.237	11.039	11.350
10	Sinarancang	2.751	2.752	3.059	3.050	3.276	3.368
11	Suci	3.649	3.650	4.114	4.101	3.894	4.004
12	Waruduwur	4.330	4.332	4.492	4.478	4.789	4.924
Total		71.732	71.761	81.221	80.971	82.181	84.498

Sumber: BPS Kecamatan Mundu, 2019-2024

Berdasarkan grafik pertumbuhan penduduk di Kecamatan Mundu setiap tahunnya mengalami kenaikan jumlah penduduk. Peningkatan jumlah tersebut bisa jadi dikarenakan faktor kelahiran, kedatangan penduduk dari luar dan lain sebagainya.

b. Sumber Daya Alam

Penggunaan lahan di Kecamatan Mundu didominasi oleh sawah dengan luas 973,88 Ha atau 35,36% dari total luas Kecamatan Mundu. Hal ini berarti bahwa penggunaan lahan di Kecamatan Mundu masih didominasi oleh penggunaan lahan

non terbangun. Sementara untuk penggunaan lahan terbangun di Kecamatan Mundu, yaitu Industri, kantor, tempat ibadah, perdagangan, sekolah dan puskesmas.

Tabel II-3 Penggunaan Lahan Kecamatan Mundu

No	Penggunaan Lahan Tahun 2020	Luas (Ha)	%
1	Bangunan Industri	26,21	0,95
2	Bangunan Kesehatan	0,28	0,01
3	Bangunan Olahraga	0,45	0,02
4	Bangunan Pariwisata	0,17	0,01
5	Bangunan Pendidikan	5,41	0,20
6	Bangunan Peribadatan	2,19	0,08
7	Bangunan Perkantoran dan Perekonomian	7,60	0,28
8	Bangunan Permukiman	251,77	9,14
9	Bangunan Pertahanan dan Keamanan	0,07	0,00
10	Bangunan Sosial	0,12	0,00
11	Bangunan Transportasi	0,13	0,00
12	Jalan	75,19	2,73
13	Jalur Hijau	26,66	0,97
14	Kebun Campuran	293,65	10,66
15	Kolam	12,89	0,47
16	Ladang	231,41	8,40
17	Lahan Campuran	217,11	7,88
18	Makam	14,22	0,52
19	Mangrove	28,62	1,04
20	Pasir Pantai	0,83	0,03
21	Pekarangan	302,20	10,97
22	Rel Kereta Api	9,62	0,35
23	Saluran Irigasi	4,48	0,16
24	Sawah	973,88	35,36
25	Situ/Danau	76,79	2,79
26	Sungai	15,66	0,57
27	Taman	2,53	0,09
28	Tambak	71,34	2,59
29	Tanah Kosong	79,94	2,90
30	Tegalan	23,11	0,84
	Luas (Ha)	2.754,53	100,00

Sumber : Citra Satelit Pleides, Tahun 2020 dan RBI Skala 1 : 5.000
Badan Informasi Geospasial, Tahun 2020

Pada Kecamatan Mundu ini kondisi kemiringannya terbagi menjadi 5 kelas yaitu 0-3%, 3-5%, 5-8%, 8-15%, 15-25%. Kondisi kemiringan yang mendominasi Kecamatan Mundu adalah 0-3% dengan klasifikasi datar yang terdapat di sebagian besar wilayah Kecamatan Mundu.

Dilihat dari kondisi geografis bentang alam yang ada di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Mundu memiliki ketinggian yang dibagi menjadi 4 kelas yaitu dari 0-50 mdpl, 50-100 mdpl, 100-150 mdpl dan 150-200 mdpl. Ketinggian di Kecamatan

Mundu mayoritas sebesar 0-50 mdpl, kondisi ini sangat berpengaruh bagi kondisi iklim di daerah tersebut

Jenis bencana yang terdapat di Kecamatan Mundu (berdasarkan RTRW Kabupaten Cirebon Tahun 2018-2038) diantaranya adalah bencana banjir dan gelombang pasang. Banjir di wilayah timur Kabupaten Cirebon disebabkan oleh kondisi geomorfologisnya yang relatif datar, sehingga kecepatan aliran air menjadi lambat dan menimbulkan genangan disekitar dataran banjir terutama di DAS Cisanggarung dan Ciberes (Bappeda Jawa Barat, 2016). Wilayah timur Kabupaten Cirebon memiliki bahaya bencana banjir untuk kategori sangat tinggi hingga tinggi. Potensi bahaya banjir di Kecamatan Mundu juga akan meningkat, bila intensitas curah hujan yang tinggi terjadi secara beriringan dengan fenomena pasang air laut (Widiawaty dan Moch. Dede, 2018). Sepanjang tahun 2018 tercatat 13 kecamatan termasuk Kecamatan Mundu yang terdampak banjir dengan ketinggian bervariasi hingga mencapai 2 (dua) meter yang menyebabkan 50 ribu jiwa terdampak, 20 ribu rumah terendam serta 431 hektar lahan pertanian terancam gagal panen dengan kerugian diperkirakan mencapai 55 milyar (Wamad, 2018; Masithot, 2018).

c. Kegiatan Ekonomi

Tingkat pertumbuhan ekonomi Kabupaten Cirebon dapat diukur dari perubahan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) tahun berjalan terhadap tahun sebelumnya. Dari perubahan PDRB tersebut, terjadi peningkatan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) sebesar 7,98% dari 38.846.783,2 juta rupiah tahun 2016 menjadi 41.947.728,1 juta rupiah pada angka tahun 2017. Selain itu, PDRB Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) yang juga merupakan barometer pertumbuhan ekonomi secara riil pada Tahun 2016 mencapai 29.149.226,9 juta rupiah atau meningkat sebesar 5,05% dari Tahun 2017 sebesar 30.620.899,8 juta rupiah.

Pada tahun 2013-2017 terjadi pergeseran dominasi PDRB Kabupaten Cirebon dari yang semula dominasi sektor pertanian menjadi sektor industri pengolahan. Sektor industri pengolahan menjadi merupakan sektor yang paling besar kontribusinya dalam perekonomian Kabupaten Cirebon dengan memberikan sumbangan sebesar 8.903.175,97 juta rupiah atau 21,22% dari seluruh total PDRB Kabupaten Cirebon. Selanjutnya, kontribusi

terbesar kedua adalah sektor pertanian dengan kontribusi PDRB sebesar 6.622.585,41 juta rupiah atau sekitar 15,79%. Dilihat dari perkembangan PDRB bidang yang berpotensi berupa industri dan pertanian. Kecamatan Mundu memiliki beberapa potensi yang dapat meningkatkan ekonomi daerah diantaranya ialah

Potensi populasi ternak

Pembangunan sub sektor peternakan adalah untuk meningkatkan populasi dan produksi ternak dalam usaha meningkatkan pendapatan peternak serta menciptakan komoditi yang baik bagi perkembangan industri ternak. Jumlah populasi ternak sapi potong di Kecamatan Mundu pada tahun 2018 adalah 64 ekor, kerbau sebanyak 44 ekor, kambing sebanyak 45 ekor dan domba sebanyak 5.514 ekor.

Potensi populasi unggas

Sedangkan untuk jumlah populasi unggas ayam kampung di Kecamatan Mundu pada tahun 2018 adalah 32.625 ekor, ayam petelur sebanyak 3.500 ekor, ayam pedaging sebanyak 7.000 ekor dan itik sebanyak 879 ekor.

Potensi perekonomian lainnya yaitu dari produksi ikan di Kecamatan Mundu jika dilihat berdasarkan penggunaan lahan sebagai lahan tambak maka terdapat potensi tempat usahanya berasal dari hasil penangkapan di laut. Produksi ikan juga sebagian dari tambak air payau yang umumnya berada di wilayah pesisir laut seperti Desa Waruduwur, dan Desa Citemu

Potensi Industri

Kecamatan Mundu memiliki potensi sebagai Kawasan Peruntukan Industri di Koridor Timur Jalan Arteri (Mundu - Losari) dengan klasifikasi menurut kegiatan:

- 1 Industri besar berupa manufaktur
- 2 Industri menengah berupa industri soun
- 3 Industri kecil dan mikro meliputi industri garam

Pengembangan industri yang berpotensi positif untuk iklim investasi di Kabupaten Cirebon yaitu berada di Koridor Mundu - Losari, hal ini dikarenakan :

- 1 Kemudahan dengan bahan baku (sebesar 10,54%)
- 2 Akses ke kantor perbankan (sebesar 41%)

- 3 Kemudahan akses ke jalan tol (sebesar 31%)
- 4 Ketersediaan jalan yang memadai (sebesar 26%)

D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Dalam Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu

Pada tahun 2021 Perda No. 7 Tahun 2018 tentang RTRW Kabupaten Cirebon Tahun 2018-2038 telah dilakukan proses revisi dengan berbagai dinamika perkembangan kebijakan di Kabupaten Cirebon. Pada Tahun 2024 RTRW Kabupaten Cirebon masih sedang dalam proses legalisasi namun muatan hasil revisi ini dirasa perlu dijadikan acuan dalam penyusunan RDTR Kecamatan Mundu agar perencanaan detail kedepan dapat selaras dengan rencana tata ruang Kabupaten. Adapun beberapa hal yang diamanatkan dalam RTRW Kabupaten Cirebon untuk Kecamatan Mundu diantaranya adalah :

Rencana Struktur Ruang :

- Kawasan Perkotaan Mundu berada di Kecamatan Mundu ditetapkan sebagai PPK
- Dilintasi Jalan Tol dan Jalan Arteri
- Stasiun Luwung berada di Kecamatan Mundu
- Pangkalan Pendaratan Ikan Bandengan berada di Kecamatan Mundu
- Pangkalan Pendaratan Ikan Citemu berada di Kecamatan Mundu
- Jaringan yang Menyalurkan Gas Bumi dari Kilang Pengolahan-Konsumen
- PLTU Cirebon Unit 2 berada di Kecamatan Mundu
- GITET GSUT berada di Kecamatan Mundu
- GITET SAT-2 berada di Kecamatan Mundu
- Saluran Irigasi Primer dan Sekunder
- bendung daerah irigasi Situ Patok berada di Kecamatan Mundu
- pompa Kawasan Pangkalan Pendaratan Ikan Pesisir berada di Kecamatan Mundu

Rencana Pola Ruang :

Rencana pola ruang yang diamanatkan untuk kecamatan mundu diantaranya terdiri atas Kawasan Lindung seluas 316,74 Ha dan Kawasan Budi Daya seluas 2.671,61 Ha dan didominasi oleh Kawasan Permukiman Perkotaan seluas 894,40 Ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel II-4 Penggunaan Lahan Kecamatan Mundu

Rencana Pola Ruang	Luas (Ha)
Kawasan Lindung	316,74
Badan Air	181,60

Rencana Pola Ruang	Luas (Ha)
Badan Jalan	15,24
Kawasan Perlindungan Setempat	58,37
Kawasan Ekosistem Mangrove	61,53
Kawasan Budi Daya	2.671,61
Badan Jalan	15,24
Kawasan Perlindungan Setempat	58,37
Kawasan Hortikultura	175,43
Kawasan Pariwisata	174,52
Kawasan Pembangkitan Tenaga Listrik	63,93
Kawasan Pergaraman	43,41
Kawasan Permukiman Perdesaan	155,95
Kawasan Permukiman Perkotaan	894,40
Kawasan Peruntukan Industri	225,63
Kawasan Tanaman Pangan	864,73
Kecamatan Mundu	2.914,74

Kawasan Strategis Kabupaten :

Kawasan Pariwisata Setu Patok berada di Kecamatan Mundu, Kecamatan Beber, dan Kecamatan Greged, dengan tujuan pengembangannya adalah:

- Tujuan pengembangan Kawasan Pariwisata Setu Patok adalah mengembangkan potensi pariwisata alam lokal untuk dapat dikembangkan sebagai Kawasan Pariwisata yang terpadu antara upaya pengembangan kegiatan, pengembangan sarana, prasarana dengan upaya pelestarian alam yang selain berfungsi pelestarian juga dapat berfungsi ekonomi dalam meningkatkan perekonomian Wilayah; dan
- Pengembangan Kawasan Pariwisata Setu Patok diarahkan untuk menciptakan Kawasan terpadu sebagai salahsatu pusat kegiatan pariwisata daerah melalui pengembangan potensi pariwisata alam, pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, pengembangan sarana prasarana yang dapat menciptakan suatu pusat kegiatan yang berperan dalam pemerataan dan peningkatan perekonomian Wilayah

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN POKOK TERKAIT PENYUSUNAN DAN PENETAPAN RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU

Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Indonesia Tahun 1945.³²

Di dalam sistem perundang-undangan dikenal adanya hierarki (kewerdaan atau urutan). Ada peraturan yang lebih tinggi dan ada peraturan yang lebih rendah. Perundang-undangan suatu negara merupakan suatu sistem yang tidak menghendaki atau membenarkan atau membiarkan adanya pertentangan atau konflik di dalamnya. Jika ternyata ada pertentangan yang terjadi dalam suatu sistem peraturan perundang-undangan maka salah satu dari keduanya harus ada yang dimenangkan dan ada yang dikalahkan. Oleh karena itu diperlukan asas-asas yang mengatur mengenai kedudukan masing-masing peraturan perundang-undangan, terkait dengan hal tersebut setidaknya terdapat 3 asas (*adagium*) dalam tata urutan peraturan perundang-undangan yang dikenal sebagai asas preferensi, yaitu:

1. Asas lex superior derogat legi inferiori

Terkait Asas *lex superior derogat legi inferiori* Kusnu Goesniadhie menyatakan bahwa: Peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi yang mengatur materi normatif yang sama. Jika terjadi pertentangan, maka peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi akan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah, dan arena

³² Lihat, Penjelasan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

adanya hierarki dalam peraturan perundang-undangan maka hal demikian berlaku asas *lex superior derogate legi inferiori*.³³

2. Asas *lex posteriori derogate legi priori*

Selanjutnya terkait Asas *lex superior derogat legi inferiori* Kusnu Goesniadhie menyatakan bahwa: Pertentangan dapat terjadi antara peraturan perundang-undangan yang lama dengan peraturan perundang-undangan yang baru, yang mengatur materi normatif yang sama. Kalau diundangkan peraturan perundang-undangan yang baru dengan tidak mencabut peraturan perundang-undangan yang lama yang mengatur materi normatif yang sama sedangkan kedua-duanya saling bertentangan satu sama lain, maka peraturan perundang-undangan yang baru mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lama, hal demikian berlaku asas *lex posteriori derogate legi priori*.³⁴

3. Asas *lex specialis derogate legi generali*

Terkait dengan asas *lex specialis derogate legi generali*, Kusnu Goesniadhie menyatakan bahwa: Pertentangan dapat terjadi antara peraturan perundang-undangan yang bersifat umum dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus, sedangkan kedua-duanya mengatur materi normatif yang sama. Jika terjadi demikian maka peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus akan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum, hal demikian akan berlaku asas *lex specialis derogate legi generali*.³⁵

Peraturan Perundang-undangan diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Sedangkan yang dimaksud dengan “berdasarkan kewenangan” adalah penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu dilakukan dengan memperhatikan beberapa hukum positif yang akan banyak memberikan warna pada substansinya. Penyusunan naskah akademis ini adalah melaksanakan inventarisir peraturan perundang-undangan yang

³³ Kusnu Goesniadhie, 2010, *Harmonisasi Sistem Hukum*, Mewujudkan Tata Pemerintahan Yang Baik, A3, Malang, hlm 36

³⁴ Ibid, hlm 36

³⁵ Ibid, hlm 37

terkait dengan dilakukan *legal review*/analisa hukum guna diperoleh pemahaman yang lebih baik bagian-bagian mana dari perubahan Undang-Undang yang masih relevan, perlu diubah, harus ditambahkan atau dihilangkan, dan apa keterkaitannya dengan penyusunan rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu Kabupaten Cirebon Provinsi Jawa Barat, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria

Tanah merupakan sumber daya yang penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh masyarakat Indonesia yang sangat mendasar. Pengelolaan pertanahan yang adil dan memperhatikan kearifan lokal diperlukan untuk mendukung keseluruhan elemen pelaksanaan pembangunan wilayah yang berkelanjutan. Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Prinsip tersebut telah diakomodasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang didalamnya negara menjamin hak-hak masyarakat atas tanahnya dan memberikan pengakuan atas hak-hak atas tanah yang ada, termasuk hak ulayat.

Tanah pada kenyataannya tetap dan terbatas, baik luas maupun penggunaannya sedang dilain pihak ada berbagai kebutuhan negara, masyarakat dan perorangan yang terus berkembang baik ragam, jenis maupun volumenya yang kadang kala saling berbenturan. Melalui perencanaan tata guna tanah di usahakan agar berbagai kebutuhan tersebut dapat dipenuhi secara serasi dan seimbang sesuai dengan prioritas dan urgensinya dalam pelaksanaan pembangunan nasional.

Menurut Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah dinyatakan harus adanya suatu perencanaan mengenai bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk digunakan pembangunan secara keseluruhan semua kebutuhan akan tanah memerlukan penyelesaian secara terpadu, serasi dan seimbang sesuai dengan perencanaan, sehingga kebijaksanaan tanah akan diarahkan pada penyusunan penggunaan tanah baik perkotaan maupun pedesaan yang dipakai

sebagai bahan perencanaan perkembangan kota serta mencegah terjadinya sengketa tanah.

Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai orang-orang atau badan hukum. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUPA hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) tersebut maka hak-hak atas tanah yang dipunyai orang-orang dan badan hukum tersebut tetap dibatasi yakni oleh UUPA itu sendiri dan peraturan lain yang lebih tinggi. Muhammad Bakri menyebutkan bahwa semua hak atas tanah yang dapat dipunyai orang-orang dan badan hukum tidaklah mutlak artinya hak-hak atas tanah itu ada pembatasan-pembatasannya yaitu hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan kemungkinan adanya pencabutan hak atas tanah.³⁶

Macam-macam hak atas tanah dalam sistem pemilikan dan penguasaan sumber-sumber agraria menurut UUPA dibedakan dalam dua kategori (1) hak primer yaitu semua hak yang diperoleh langsung dari negara dan (2) hak sekunder artinya semua hak yang diperoleh dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan perjanjian bersama.³⁷ Tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer, disebut dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah hak milik, tanah hak guna usaha dan lain-lain.³⁸ Dengan adanya ketentuan tersebut maka orang-orang atau badan hukum yang memerlukan bidang tanah maka dapat mengajukan permohonan dan nantinya dapat diberikan hak atas tanah tertentu. Dengan dimilikinya bidang tanah dengan hak tertentu, maka apabila diperlukan oleh pihak lain khususnya dalam kaitannya dengan kegiatan perolehan hak atas tanah maka hak tersebut harus dihormati.

³⁶ Muhammad Bakri, *Pembatasan Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Dalam Hubungannya Dengan Hak Ulayat Dan Hak Perorangan Atas Tanah*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, hlm 197

³⁷ *Ibid*, hlm 6

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 211

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah maka yang menjadi *concern* pemerintah pusat dalam hal penataan ruang adalah sebagai berikut:³⁹

- a. tercapainya keseimbangan pemanfaatan ruang makro antara kawasan berfungsi lindung dan budidaya, antara kawasan perkotaan dan perdesaan, antar wilayah dan antar sektor;
- b. tercapainya pemulihan daya dukung lingkungan untuk mencegah terjadinya bencana yang lebih besar dan menjamin keberlanjutan pembangunan;
- c. terwujudnya keterpaduan dan kerjasama pembangunan lintas provinsi dan lintas sektor untuk optimasi dan sinergi struktur pemanfaatan ruang; dan
- d. terpenuhinya kebutuhan dasar masyarakat (*basic needs*) akan pelayanan publik yang memadai.

Kemudian instrumen pengikat yang dikembangkan oleh pemerintah pusat yang berfungsi sebagai alat keterpaduan dan kerjasama pembangunan antar daerah adalah melalui:

- a. instrument perundang – undangan yang mengikat;
- b. kebijakan – kebijakan yang jelas dan responsive sesuai dengan kebutuhan daerah;
- c. bantuan dan kompensasi dalam bentuk fiskal;
- d. penyediaan langsung prasarana berfungsi lintas wilayah dan backbone pengembangan wilayah; dan
- e. mendorong kemitraan secara vertikal dan horizontal yang bersifat kerjasama pengelolaan (*co- management*) dan kerjasama produksi (*co – production*).

Dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 dijelaskan bahwa salah satu yang menjadi urusan wajib pemerintah yang berkaitan dengan pelayanan dasar adalah penataan ruang. Urusan wajib Pemerintah tersebut harus berdasarkan kriteria, akuntabilitas, efisiensi dan eksternalitas serta kepentingan strategis nasional. Dan dijelaskan lebih lanjut di Lampiran Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengenai Pembagian urusan Pemerintah Pusat dan Daerah dibidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

³⁹ Direktorat Jenderal Penataan Ruang, *Penyelenggaraan Penataan Ruang Dalam Pembangunan Daerah*, Jakarta, 29 November 2005, hlm 11

Pemerintahan daerah dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan otonomi daerah, perlu memperhatikan hubungan antarsusunan pemerintahan dan antarpemerintahan daerah, potensi dan keanekaragaman daerah. Aspek hubungan wewenang memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Aspek hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya dilaksanakan secara adil dan selaras. Disamping itu, perlu diperhatikan pula peluang dan tantangan dalam persaingan global dengan memanfaatkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Agar mampu menjalankan perannya tersebut, daerah diberikan kewenangan yang seluas-luasnya disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan Pemerintah. Daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan daerah untuk memberi pelayanan, peningkatan peranserta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat.⁴⁰

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Penataan ruang didasarkan pada karakteristik dan daya dukungnya serta didukung oleh teknologi yang sesuai, akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem yang berarti juga meningkatkan daya tampungnya. Oleh karena pengelolaan subsistem yang satu akan berpengaruh pada subsistem yang lain, yang pada akhirnya akan mempengaruhi sistem ruang secara keseluruhan, pengaturan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utamanya.

Wewenang Pemerintah Daerah dalam Perencanaan penataan ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, meliputi:

⁴⁰ Lihat, Penjelasan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

- a. rencana umum tata ruang; dan
- b. rencana rinci tata ruang, yang terdiri atas:
 - 1) rencana detail tata ruang kabupaten/kota; dan
 - 2) rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Rencana rinci tata ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang. Disamping itu Rencana rinci tata ruang disusun apabila:

- a. rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan/atau
- b. rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.

Rencana detail tata ruang kabupaten/kota ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.

Pelaksanaan penyusunan rencana tata ruang sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 maka dilakukan dengan memperhatikan :

- a) daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan kajian lingkungan hidup strategis;
- b) kedetailan informasi tata ruang yang akan disajikan serta kesesuaian ketelitian peta rencana tata ruang.

Pasal 17 menyebutkan bahwa muatan tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat pemukiman dan rencana sistem jaringan prasarana dan Rencana Pola Ruang meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budidaya.

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang – Undang ini harus dijadikan acuan dalam penyusunan Rencana Induk Penataan Ruang dan Pengelolaan Lingkungan hidup yang menjadi dasar bagi keseluruhan pengelolaan lingkungan hidup di WP Mundu. Hal ini terakomodasi dalam Pasal 14 UU No.32/2009 yang mengatur bahwa instrumen

pencegahan, pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup salah satunya adalah tata ruang. Disamping itu pada pasal 15 ayat (2) jo Pasal 19 UU No. 32/2009 mengatur bahwa dalam penyusunan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS), pemerintah pusat dan pemerintah daerah wajib menyertakan KLHS ke dalam rencana tata ruang beserta rencana rincinya.

5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Sebelum diterbitkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang memberikan implikasi terhadap penyelenggaraan penataan ruang. Implikasi UU Cipta Kerja dalam pokok perubahan dalam UU 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah sebagai berikut:

Tabel III.1 Tabel Implikasi UU Cipta Kerja terhadap UU Penataan Ruang

No.	Pokok Perubahan dalam UU 26/2007
1.	Perubahan Nomenklatur Izin Pemanfaatan Ruang menjadi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang
2.	Penghapusan RTR KS Provinsi dan ditetapkan sebagai muatan RTRW Provinsi dan tidak menjadi RTR tersendiri.
3.	Penghapusan RTR KS Kab/Kota dan ditetapkan sebagai muatan RTRW Kab/Kota dan tidak menjadi RTR tersendiri.
4.	Perubahan Nomenklatur Pemerintah menjadi Pemerintah Pusat
5.	Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah
6.	Penambahan Bentuk Pembinaan Penataan Ruang
7.	Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan KLHS
8.	Proses penyusunan dan Penetapan RTRW termasuk proses persetujuan substansi
9.	Proses penyusunan dan Penetapan RDTR termasuk proses persetujuan substansi
10.	Penyelesaian ketidaksesuaian antara pola ruang rencana tata ruang dengan kawasan hutan, izin dan/atau hak atas tanah
11.	Penghapusan Penyusunan dan Penetapan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan, Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang Mencakup 2 (Dua) atau Lebih Wilayah Kabupaten/Kota pada Satu atau Lebih Wilayah Provinsi
12.	Penghapusan Penyusunan dan Penetapan Rencana Tata Ruang Kawasan Perdesaan, Rencana Tata Ruang Kawasan Perdesaan yang Merupakan Bagian Wilayah Kabupaten, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Perdesaan yang Mencakup 2 (Dua) atau Lebih Wilayah Kabupaten pada Satu atau Lebih Wilayah Provinsi, Rencana Tata Ruang Kawasan Agropolitan
13.	Penambahan ketentuan pada Kriteria dan usulan baru pada Tata Cara Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang
14.	Penghapusan pengaturan zonasi dari pengendalian pemanfaatan ruang (Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional, Arahan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi, dan Peraturan Zonasi pada wilayah Kabupaten/Kota)
15.	Ketentuan Sanksi
16.	Ketentuan pengawasan penataan ruang

6. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis.

KLHS dapat membantu pencegahan degradasi sumber alam dan lingkungan hidup di tingkat Kebijakan, Rencana, dan/atau Program, sehingga membantu efektivitas pelaksanaan Amdal, UKL-UPL dan Perizinan. Dalam konteks ini target utama KLHS adalah Kebijakan, Rencana dan/atau Program, sementara AMDAL UKL-UPL targetnya adalah pada satuan kegiatan/proyek.

Potensi dampak dan/atau risiko Lingkungan Hidup yang mungkin ditimbulkan oleh suatu Kebijakan, Rencana, dan/atau Program, sebelum pengambilan keputusan dilakukan, dapat diantisipasi melalui KLHS. Kebijakan, Rencana, dan/atau Program yang berdampak dan/atau berisiko kerusakan terhadap Lingkungan Hidup sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup meliputi Kebijakan, Rencana, dan/atau Program yang berpotensi menimbulkan dampak dan/atau risiko antara lain meningkatkan perubahan iklim, meningkatkan kerusakan, kemerosotan atau kepunahan keanekaragaman hayati, meningkatkan intensitas bencana banjir, longsor, kekeringan dan/atau kebakaran hutan dan lahan, menurunkan mutu dan kelimpahan sumber daya alam, mendorong perubahan penggunaan dan/atau alih fungsi kawasan hutan terutama pada daerah yang kondisinya tergolong kritis, meningkatkan jumlah penduduk miskin atau terancamnya keberlanjutan penghidupan sekelompok masyarakat, dan/atau meningkatkan risiko terhadap kesehatan dan keselamatan manusia.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Peraturan tentang penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko merupakan regulasi yang sangat mendukung guna mempermudah proses perizinan kegiatan usaha melalui penyederhanaan aturan dan birokrasi melalui sistem pengelolaan perizinan terpadu secara elektronik (*Online Single Submission – OSS*).

Izin yang diperlukan untuk melakukan kegiatan usaha yang sesuai dengan ketentuan Tata Ruang dan Lingkungan Hidup. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (3) bahwa Perizinan Berusaha

Berbasis Risiko adalah Perizinan Berusaha berdasarkan tingkat Risiko kegiatan usaha kemudian Pasal 6 ayat (2) menyebutkan Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko meliputi sektor :

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pertanian;
- c. lingkungan hidup dan kehutanan;
- d. energi dan sumber daya mineral;
- e. ketenaganukliran;
- f. perindustrian;
- g. perdagangan;
- h. pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- i. transportasi;
- j. kesehatan, obat dan makanan;
- k. pendidikan dan kebudayaan;
- l. pariwisata;
- m. keagamaan;
- n. pos, telekomunikasi, penyiaran, dan sistem dan transaksi elektronik;
- o. pertahanan dan keamanan dan
- p. ketenagakerjaan

Melalui penyusunan RDTR diharapkan membantu revitalisasi investasi karena dapat mempersingkat waktu izin pemanfaatan lahan dan mendukung kemudahan berusaha melalui pelaksanaan perizinan investasi terpadu secara elektronik (OSS) karena sudah adanya kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

8. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Penyelenggaraan Penataan Ruang dimaksudkan untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan yang termanifestasi dalam penyusunan Rencana Tata Ruang. Pemaduserasian antara Struktur Ruang dan Pola Ruang, penyelarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, perwujudan keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta penciptaan kondisi peraturan perundang-undangan bidang Penataan Ruang yang mendukung iklim investasi dan kemudahan berusaha.

Berdasarkan ketentuan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, bahwa RDTR Kabupaten/Kota paling sedikit memuat :

- a. Tujuan penataan wilayah perencanaan;
- b. Rencana Struktur Ruang;
- c. Rencana Pola Ruang;
- d. Ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan
- e. Peraturan zonasi.

Pasal 56 ayat (4) menyebutkan bahwa RDTR kabupaten/kota menjadi acuan untuk :

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah kabupaten/kota;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah kabupaten/kota;
- c. Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian keseimbangan antarsektor;
- d. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.

Pasal 57 ayat (1) menyebutkan Penyusunan RDTR Kabupaten/Kota meliputi :

- a. Proses penyusunan RDTR kabupaten/kota;
- b. Pelibatan peran masyarakat di tingkat kabupaten/kota dalam penyusunan RDTR kabupaten/kota; dan
- c. Pembahasan rancangan RDTR kabupaten/kota oleh Pemangku Kepentingan di tingkat kabupaten/kota.

Pasal 57 ayat (2) menyebutkan bahwa proses penyusunan RDTR kabupaten/kota harus melalui tahapan :

- a. Persiapan penyusunan meliputi:
 - 1. penyusunan kerangka acuan kerja;
 - 2. metodologi yang digunakan; dan
 - 3. penganggaran kegiatan penyusunan rencana detail tata ruang.
- b. Pengumpulan data paling sedikit meliputi:
 - 1. data wilayah administrasi;
 - 2. data dan informasi kependudukan;
 - 3. data dan informasi bidang pertanahan;
 - 4. data dan informasi kebencanaan; dan
 - 5. peta dasar dan Peta tematik yang dibutuhkan.
- c. Pengolahan data dan analisis paling sedikit meliputi:
 - 1. analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - 2. analisis keterkaitan antarwilayah kabupaten/ kota; dan
 - 3. analisis keterkaitan antarkomponen ruang kabupaten/kota.

- d. Perumusan konsepsi RDTR kabupaten/kota; dan
- e. Penyusunan Rancangan Peraturan tentang RDTR kabupaten/kota dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Hal yang penting dalam kaitannya dengan penanaman modal yaitu Menteri dan kepala badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal wajib mengintegrasikan RDTR kabupaten/kota dalam bentuk digital ke dalam sistem OSS. (Pasal 59) .Penyediaan RDTR kabupaten/kota yang telah ditetapkan termasuk berbentuk 3 (tiga) dimensi dan pengembangannya.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS DALAM PEMBENTUKAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU

A. Landasan filosofis

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Tahun 1945, bertujuan untuk memberikan pengayoman dan memajukan kesejahteraan masyarakat dalam rangka mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan.

Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, serta makna yang terkandung dalam falsafah dan dasar negara Pancasila.³²

Secara filosofis Pembentukan Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu merupakan perwujudan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ini menyatakan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang, yang pelaksanaan wewenangnya dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang.

Secara geografis, letak Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berada di antara dua benua dan dua samudera sangat strategis, baik bagi kepentingan nasional maupun internasional. Secara ekosistem, kondisi alamiah Indonesia sangat khas karena posisinya yang berada di dekat khatulistiwa dengan cuaca, musim, dan iklim tropis, yang merupakan aset atau sumber daya yang sangat besar bagi bangsa Indonesia. Di samping keberadaan yang bernilai sangat strategis tersebut, Indonesia berada pula pada kawasan rawan bencana, yang secara alamiah dapat mengancam keselamatan

³² Penjelasan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

bangsa. Dengan keberadaan tersebut, penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional harus dilakukan secara komprehensif, holistik, terkoordinasi, terpadu, efektif, dan efisien dengan memperhatikan faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, dan kelestarian lingkungan hidup.

Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, dan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, mengamanatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang. Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.³³

Kota merupakan perwujudan perkembangan yang alamiah dari suatu permukiman perkotaan yang berkembang sangat pesat. Perkembangan tersebut menyebabkan jumlah penduduk dan luas wilayah juga berkembang dengan sangat besar pula, dengan karakteristik dan persoalan yang berbeda serta spesifik. Oleh karenanya suatu kota memerlukan pengelolaan tersendiri dalam hal pemecahan persoalan yang dihadapi, penyediaan prasarana dan layanan perkotaan, serta pengelolaan lingkungannya.

Hal-hal tersebut menuntut pemikiran tersendiri bagi pengelolaan suatu kota yaitu perlunya penyediaan kesempatan kerja yang lebih baik, perlunya penyediaan permukiman/tempat tinggal yang memadai, perlunya penyediaan prasarana dan sarana transportasi/ekonomi perkotaan dan lingkungan yang nyaman, aman dan berkelanjutan.

Pemanfaatan ruang merupakan wujud operasionalisasi rencana tata ruang atau pelaksanaan pembangunan oleh berbagai sektor yang mengisi fungsi-fungsi ruang; serta pengendalian pemanfaatan ruang terdiri atas proses pengawasan (pemantauan,

³³ Ibid

pelaporan, dan evaluasi) serta penertiban (pengenaan sanksi dan perizinan) terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai dengan rencana tata ruangnya. Upaya pengendalian pemanfaatan ruang akan memberikan dampak bagi proses perencanaan tata ruang dan pemanfaatan ruang, baik positif maupun negatif terhadap kondisi ruang dalam suatu kota.

Dalam setiap unsur perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, karakteristik penataan ruang sangat terkait erat dengan sistem politik, ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, dan bahkan pertahanan-keamanan. Oleh karenanya penataan ruang menekankan pendekatan kesisteman yang kompleks berlandaskan 4 (empat) prinsip utama yakni: holistik dan terpadu, keseimbangan antar fungsi kawasan, keterpaduan penanganan secara lintas sektor dan lintas wilayah administratif, dan pelibatan peran serta masyarakat mulai tahap perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang.³⁴

Pada dasarnya upaya penataan ruang perlu diarahkan pada pencapaian visi strategis ke depan yang akan menjiwai seluruh gerak langkah penyelenggaraannya. Visi strategis penyelenggaraan penataan ruang dimaksud adalah *“terwujudnya ruang Nusantara yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan untuk kemajuan dan kesejahteraan masyarakat Indonesia”*.

Sesuai dengan prinsip dasar otonomi daerah bahwa pembangunan yang dilakukan hendaknya dapat menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat daerah, disamping itu bagaimana kemampuan daerah mengalokasi dana yang tersedia secara proporsional dan dalam waktu yang bersamaan mampu menggali potensi daerah untuk meningkatkan pendapatan sebagai sumber pendapatan asli, sebagai upaya mengoptimalkan kinerja pembangunan daerah, dengan tetap memperhatikan keseimbangan pemanfaatan ruang sesuai dengan visi dan misi kota mewujudkan keserasian wilayah budidaya dan lindung, serta berkelanjutan guna mencapai kesejahteraan, keamanan dan kenyamanan.

Dalam kerangka negara kesatuan, meskipun daerah diberikan otonomi secara luas, tetapi tetap diperlukan adanya konsistensi baik hal keterpaduan substansi maupun kesamaan visi-misi secara nasional. Oleh karena itu sesuai dengan kewenangannya, pemerintah pusat berkepentingan dalam merumuskan kebijakan-kebijakan

³⁴ Jafar Sidik Salim, *Penataan Ruang Wilayah Perkotaan Berbasis Partisipatif*, <http://jafarsidiksalmim.blogspot.com/2011/04/>, Posting: Rabu 20 April 2011, 18:11 WIB

strategis dan pedoman-pedoman teknis yang berlaku secara umum yang berhubungan dengan penataan ruang strategis kota.³⁵

Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan proses terwujudnya nilai-nilai yang terkandung cita hukum ke dalam norma hukum tergantung pada tingkat kesadaran dan penghayatan akan nilai-nilai tersebut oleh para pembentuk peraturan perundang-undangan. Tiadanya kesadaran akan nilai-nilai tersebut dapat terjadi kesenjangan antara cita hukum dan norma hukum yang dibuat.

Dengan demikian pembentukan Rancangan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu untuk mewujudkan pembangunan di WP Mundu dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasilguna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis mengandung makna bahwa setiap norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang – undangan haruslah mencerminkan tuntutan kebutuhan masyarakat sendiri dan norma hukum yang sesuai dengan realitas kesadaran hukum masyarakat. Karena itu dalam konsideran, harus dirumuskan dengan baik pertimbangan – pertimbangan yang bersifat empiris sehingga sesuatu gagasan normatif yang dituangkan dalam undang – undang benar didasarkan atas kenyataan hidup dalam kesadaran hukum masyarakat. Dengan demikian norma hukum yang tertuang dalam undang – undang itu kelak dapat dilaksanakan dengan sebaik – baiknya di tengah – tangan masyarakat hukum yang diaturnya.

Berdasarkan arahan stuktur dalam pola ruang dalam RTRW Kabupaten Cirebon, WP Mundu memiliki peran dan fungsi sebagai Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan (PPK) meliputi: Desa Luwung, Kecamatan Mundu.

Pada dasarnya dokumen rencana tata ruang merupakan rencana pembangunan kawasan melalui pendekatan tata ruang. Produknya adalah arahan pembangunan yang mempunyai implikasi penataan ruang. Dalam kaitan ini, selain aspek penyusunannya sendiri, aspek pelaksanaannya juga menjadi bagian tak terpisahkan.

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, agar pemanfaatan ruang sesuai

³⁵ Ibid

dengan rencana tata ruang dilakukan pengendalian melalui kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui kegiatan pengawasan, penertiban dan mekanisme perijinan. Sebagai Mundu Selatan mempunyai fungsi utama dalam pengaturan dan pengarahan pemanfaatan ruang bagi berbagai kegiatan.

Sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah yang telah menjadi komitmen bersama. Dalam hal tersebut pemerintah berkewajiban mendorong pelaksanaan otonomi daerah tersebut, dan berkaitan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka materi teknis pendukungnya perlu segera dipersiapkan demi mendukung kesemuanya dalam peningkatan perencanaan pembangunan yang lebih sistematis, terarah dan terkendali. Maka dengan landasan tersebut, untuk mendukungnya suatu Pedoman Rencana Detail Tata Ruang Kota, yang merupakan amanat dan turunan dari Rencana Detail Tata Ruang Kota ke dalam produk rencana yang lebih rinci, sehingga dapat mendukung dalam aplikasi produk-produk perencanaan ditingkat Kabupaten.

Di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) WP Mundu merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Cirebon ke dalam rencana distribusi pemanfaatan ruang dan bangunan serta bukan bangunan pada kawasan perkotaan maupun kawasan fungsional kabupaten. Dengan kata lain RDTR Kota mempunyai fungsi untuk mengatur dan menata kegiatan fungsional yang direncanakan oleh perencanaan ruang diatasnya, dalam mewujudkan ruang yang serasi, seimbang, aman, nyaman dan produktif. Muatan yang direncanakan dalam RDTR kegiatan berskala kawasan atau lokal dan lingkungan, dan atau kegiatan khusus yang mendesak dalam pemenuhan kebutuhannya.

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas/keterdesakan penanganan kawasan tersebut di dalam konstelasi wilayah kabupaten. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) juga merupakan rencana yang menetapkan blok-blok peruntukan pada kawasan fungsional, sebagai penjabaran “kegiatan” ke dalam wujud ruang, dengan memperhatikan keterkaitan antar kegiatan fungsional dalam kawasan, agar tercipta lingkungan yang serasi, selaras, seimbang dan terpadu.

C. Landasan Yuridis

Penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang RDTR WP Mundu perlu memperhatikan beberapa hukum positif yang berlaku, sehingga substansi pengaturan rancangan undang-undang ini nantinya tidak akan bertentangan dengan peraturan tersebut. Hasil inventarisir peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai landasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam penyusunan RDTR WP Mundu adalah sebagai berikut:

1. Pasal 18, Pasal 18 A dan Pasal 18B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Jawa Barat;
4. Undang-Undang No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 86 tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4412) sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
5. Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 132 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4444) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
6. 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 Republik Indonesia 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 No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara No. 11 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No. 4966) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia 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 No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara No. 140 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No. 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia 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);
 9. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara No. 7 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara No. 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
 10. Undang-Undang No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara No. 4 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5492) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);

11. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara No. 244 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
12. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara No. 21 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No. 6633);
13. Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara No. 15 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No. 6617); dan
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan Kembali, Revisi dan Penertiban Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang.

Penyusunan Rancangan Perbup dilakukan dengan memperhatikan beberapa hukum positif yang akan banyak memberikan warna pada substansinya. Penyusunan naskah akademis ini adalah melaksanakan inventarisir peraturan perundang-undangan yang terkait dengan dilakukan *legal review*/analisa hukum guna diperoleh pemahaman yang lebih baik bagian-bagian mana dari perubahan UU yang masih relevan, perlu diubah, harus ditambahkan atau dihilangkan, dan apa keterkaitannya dengan UU yang terkait.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WP MUNDU

A. Konsideran

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, konsideran menimbang memuat uraian singkat mengenai pokok-pokok pikiran yang menjadi latar belakang dan alasan pembuatan Peraturan Perundang-undangan. Pokok-pokok pikiran pada konsideran menimbang memuat unsur atau landasan filosofis, yuridis, dan sosiologis yang menjadi latar belakang pembuatannya.

Di dalam konsideran menimbang dimuat pertimbangan-pertimbangan yang menjadi alasan pokok perlunya pengaturan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu, diantaranya adalah:

- a. Bahwa dalam rangka mewujudkan pembangunan di WP Mundu dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat WP Mundu;
- b. bahwa dalam rangka keterpaduan pembangunan di WP Mundu antar sektor, wilayah dan masyarakat serta mendukung peran dan fungsi WP Mundu sebagai pusat pelayanan lingkungan yang layak huni dan berdaya saing;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 18 ayat (2) dan ayat (3) Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan dimaksud dalam huruf a, b dan c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah WP Mundu.

B. Dasar Hukum

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – undangan, dasar hukum pembentukan Peraturan Daerah adalah Pasal 18 ayat (6) Undang – Undang Dasar Republik Indoneisa Tahun 1945, Undang – Undang tentang Pembentukan Daerah dan Undang – Undang tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan Perundang – undangan yang digunakan sebagai dasar hukum hanya Peraturan Perundang-undangan yang tingkatannya sama atau lebih tinggi.

Adapun Landasan hukum pengaturan yang digunakan dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu, yaitu:

1. Pasal 18, Pasal 18 A dan Pasal 18B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Jawa Barat;
4. Undang-Undang No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 86 tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4412) sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
5. Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 132 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4444) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara

- Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
6. 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 Republik Indonesia 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 No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara No. 11 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No. 4966) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia 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 No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara No. 140 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No. 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia 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);
 9. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara No. 7 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara No. 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);

10. Undang-Undang No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara No. 4 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5492) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
11. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara No. 244 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
12. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara No. 21 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No. 6633);
13. Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara No. 15 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No. 6617); dan
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan Kembali, Revisi dan Penertiban Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang.

C. Ketentuan Umum

Dalam praktek di Indonesia, “*definition clause*” atau “*interpretation clause*” biasanya disebut dengan Ketentuan Umum. Dengan sebutan demikian, seharusnya, isi yang terkandung di dalamnya tidak hanya terbatas pada pengertian-pengertian operasional istilah-istilah yang dipakai seperti yang biasa dipraktikkan selama ini. Dalam istilah “Ketentuan Umum” seharusnya termuat pula hal-hal lain yang bersifat umum, seperti pengantar, pembukaan, atau “*preamble*” peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, telah menjadi kelaziman atau kebiasaan sejak dulu bahwa setiap perundang-undangan selalu didahului

oleh “Ketentuan Umum” yang berisi pengertian atas istilah-istilah yang dipakai dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dengan demikian, fungsi ketentuan umum ini persis seperti “*definition clause*” atau “*interpretation clause*” yang dikenal di berbagai negara lain.⁴⁴

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menjelaskan mengenai Ketentuan Umum sebagai berikut:

- 1) Ketentuan Umum berisi.
 - a. batasan pengertian atau definisi;
 - b. singkatan atau akronim yang digunakan dalam peraturan;
 - c. hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal-pasal berikutnya antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud, dan tujuan.
- 2) Kata atau istilah yang dimuat dalam ketentuan umum hanyalah kata atau istilah yang digunakan berulang-ulang di dalam pasal-pasal selanjutnya.
- 3) Jika suatu kata atau istilah hanya digunakan satu kali, namun kata atau istilah itu diperlukan pengertiannya untuk suatu bab, bagian atau paragraf tertentu, dianjurkan agar kata atau istilah itu diberi definisi.
- 4) Karena batasan pengertian atau definisi, singkatan, atau akronim berfungsi untuk menjelaskan makna suatu kata atau istilah maka batasan pengertian atau definisi, singkatan atau akronim tidak perlu diberi penjelasan, dan karena itu harus dirumuskan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan pengertian ganda.
- 5) Urutan penempatan kata atau istilah dalam ketentuan umum mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengertian yang mengatur tentang lingkup umum ditempatkan lebih dahulu dari yang berlingkup khusus.
 - b. Pengertian yang terdapat lebih dahulu di dalam materi pokok yang diatur ditempatkan dalam urutan yang lebih dahulu; dan
 - c. Pengertian yang mempunyai kaitan dengan pengertian di atasnya diletakkan berdekatan secara berurutan.

⁴⁴ Jimly Asshiddiqie, *Perihal Undang-Undang*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hlm. 179.

a. Pengertian

Ketentuan Umum dalam Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu, terdiri atas:

1. Daerah adalah Kabupaten Cirebon.
2. Bupati adalah Bupati Cirebon.
3. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud.
4. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh Camat.
6. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
9. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
12. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
13. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
14. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis

- beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
15. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
 16. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
 17. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari kabupaten dan/atau kawasan strategis kabupaten yang akan atau perlu disusun RDTR-nya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW Kabupaten yang bersangkutan.
 18. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
 19. Blok atau blok peruntukan yang selanjutnya disebut Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota.
 20. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
 21. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional.
 22. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah Pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani sub wilayah kota.
 23. Pusat Pelayanan Lingkungan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman perkotaan.
 24. Pusat Lingkungan Kelurahan/Desa adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman kelurahan/desa.
 25. Jalan Arteri Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antarpusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.

26. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.
27. Jalan Kolektor Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
28. Jalan Lokal Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antarpusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antarpusat kegiatan lingkungan.
29. Jalan Lokal Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
30. Jalan Lingkungan Sekunder adalah jalan yang menghubungkan antarpersil dalam kawasan perkotaan.
31. Jembatan adalah jalan yang terletak di atas permukaan air dan/atau di atas permukaan tanah.
32. Jaringan Jalur Kereta Api Antarkota adalah jalur kereta api antarkota yang melintasi wilayah kabupaten/kota untuk melayani perpindahan orang dan/atau barang.
33. Jaringan Jalur Kereta Api Khusus adalah Jalur kereta api yang hanya digunakan untuk menunjang kegiatan pokok badan usaha tertentu dan tidak digunakan untuk melayani masyarakat umum.
34. Stasiun Kereta Api adalah tempat perhentian kereta api untuk keperluan naik turun penumpang kelas besar berdasarkan pengklasifikasian stasiun kereta api yang meliputi stasiun penumpang besar, stasiun penumpang sedang, stasiun penumpang kecil, stasiun barang, dan stasiun operasi.
35. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah Saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 230 kV.
36. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah Saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal 35 kV sampai dengan 230 kV.
37. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM adalah saluran tenaga listrik yang

- menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan di bawah 35 (tiga puluh lima) kV sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.
38. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat (penghantar) di udara bertegangan di 220 (dua ratus dua puluh) volt sampai dnegan 1000 (seribu) volt sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.
 39. Gardu Hubung adalah Gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi.
 40. Gardu Distribusi adalah gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer menjadi tegangan sekunder.
 41. Jaringan Tetap adalah jaringan telekomunikasi untuk layanan telekomunikasi tetap.
 42. Jaringan Serat Optik adalah jaringan telekomunikasi utama yang berbasis serat optik, menghubungkan antaribu kota provinsi dan/atau antarjaringan lainnya yang menghubungkan kota/kabupaten sehingga terbentuk konfigurasi ring, termasuk pipa/kabel bawah laut telekomunikasi.
 43. Jaringan Bergerak Seluler adalah jaringan yang melayani telekomunikasi bergerak dengan teknologi seluler di permukaan bumi.
 44. Menara Base Transceiver Station yang selanjutnya disingkat BTS adalah bangunan sebagai tempat yang merupakan pusat automatisasi sambungan telepon.
 45. Sistem Jaringan Irigasi adalah saluran, bangunan, dan bangunan pelengkapanya yang merupakan satu kesatuan yang diperlukan untuk penyediaan, pembagian, pemberian, penggunaan, dan pembuangan air irigasi.
 46. Jaringan Irigasi Primer adalah bagian dari jaringan irigasi yang terdiri atas bangunan utama, saluran induk/ primer, saluran pembuangannya, bangunan bagi, bangunan bagi sadap, bangunan sadap, dan bangunan pelengkapanya.
 47. Jaringan Irigasi Sekunder adalah bagian dari jaringan irigasi yang terdiri atas saluran sekunder, saluran pembuangannya, bangunan bagi, bangunan bagi-sadap, bangunan sadap, dan bangunan pelengkapanya.
 48. Jaringan Irigasi Tersier adalah jaringan irigasi yang berfungsi sebagai prasarana pelayanan air irigasi dalam petak tersier yang terdiri atas saluran tersier, saluran kuarter dan saluran pembuang, boks tersier, boks kuarter, serta bangunan pelengkapanya.

49. Bangunan Sumber Daya Air adalah sarana pendukung dan jaringan hidrologi yang berfungsi untuk konservasi sumber daya air, pendayagunaan sumber daya air, dan pengendalian daya rusak air.
50. Pintu Air adalah pintu/bangunan pelengkap yang berfungsi untuk mengatur debit, dan dapat dipasang diantaranya pada: saluran masuk (inlet) siphon, saluran masuk (inlet) dan saluran keluar (outlet) kolam detensi dan retensi, inlet stasiun pompa dan di ujung saluran yang berhubungan dengan badan air.
51. Unit Air Baku adalah sarana pengambilan dan/atau penyedia air baku.
52. Bangunan Pengambil Air Baku adalah bangunan yang berfungsi sebagai pengambilan dan atau penyedia air baku.
53. Unit Produksi adalah prasarana dan sarana yang dapat digunakan untuk mengolah air baku menjadi air minum melalui proses fisik, kimiawi, dan/atau biologi.
54. Jaringan Transmisi Air Minum adalah pipa yang digunakan untuk pengambilan air minum, termasuk pipa/kabel bawah laut air minum.
55. Unit Distribusi adalah jaringan perpipaan yang terdiri dari jaringan distribusi pembagi.
56. Jaringan Distribusi Pembagi adalah pipa yang digunakan untuk pengaliran Air Minum dari bangunan penampungan sampai unit pelayanan.
57. Jaringan Sistem Pengelolaan Air Limbah Non Domestik adalah Jaringan prasarana yang digunakan dalam serangkaian kegiatan pengelolaan air limbah non domestik, termasuk pipa/kabel bawah laut air limbah
58. Sub-sistem Pengolahan Setempat adalah sarana untuk mengumpulkan dan mengolah air limbah domestik di lokasi sumber.
59. Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) adalah Satu kesatuan sarana dan prasarana pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3).
60. Stasiun Peralihan Antara yang selanjutnya disingkat SPA adalah sarana pemindahan dari alat angkut kecil ke alat angkut lebih besar dan diperlukan untuk kabupaten/kota yang memiliki lokasi Tempat Pemrosesan Akhir jaraknya lebih dari 25 km yang dapat dilengkapi dengan fasilitas pengolahan sampah .
61. Tempat Penampungan Sementara (TPS) adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendaur ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.

62. Jaringan Drainase Primer adalah jaringan untuk menampung dan mengalirkan air lebih dari saluran drainase sekunder dan menyalurkan ke badan air penerima.
63. Jaringan Drainase Sekunder adalah jaringan untuk menampung air dari saluran drainase tersier dan membuang air tersebut ke jaringan drainase primer.
64. Jaringan Drainase Tersier adalah jaringan untuk menerima air dari saluran penangkap dan menyalurkannya ke jaringan drainase sekunder.
65. Bangunan Peresapan (Kolam Retensi) adalah sarana drainase yang berfungsi untuk menampung dan meresapkan air hujan di suatu wilayah.
66. Jalur Evakuasi Bencana adalah jalur yang menghubungkan hunian dengan TES dan jalur yang menghubungkan TES dengan TEA.
67. Tempat Evakuasi adalah tempat berkumpul bagi pengungsi yang dapat berfungsi sebagai tempat hunian sementara saat terjadi bencana alam geologi yang juga berfungsi sebagai pos informasi bencana meliputi tempat evakuasi sementara (TES) dan tempat evakuasi akhir (TEA).
68. Tempat Evakuasi Sementara yang selanjutnya disingkat TES adalah tempat berkumpul sementara bagi pengungsi yang dapat berfungsi sebagai tempat hunian sementara saat terjadi bencana alam geologi yang juga berfungsi sebagai pos informasi bencana.
69. Tempat Evakuasi Akhir yang selanjutnya disingkat TEA adalah tempat berkumpul akhir bagi pengungsi yang dapat berfungsi sebagai tempat hunian sementara saat terjadi bencana alam geologi yang juga berfungsi sebagai pos informasi bencana.
70. Jaringan Pejalan Kaki adalah ruas pejalan kaki, baik yang terintegrasi maupun terpisah dengan jalan, yang diperuntukkan untuk prasarana dan sarana pejalan kaki serta menghubungkan pusat-pusat kegiatan dan/atau fasilitas pergantian moda.
71. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
72. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
73. Sub-Zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.

74. Zona Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan, dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
75. Zona Perlindungan Setempat dengan Kode PS adalah daerah yang diperuntukkan bagi kegiatan pemanfaatan lahan yang menjunjung tinggi nilai-nilai luhur dalam tata kehidupan masyarakat untuk melindungi dan mengelola lingkungan hidup secara lestari, serta dapat menjaga kelestarian jumlah, kualitas penyediaan tata air, kelancaran, ketertiban pengaturan, dan pemanfaatan air dari sumber-sumber air. Termasuk didalamnya kawasan kearifan lokal dan sempadan yang berfungsi sebagai kawasan lindung antara lain sempadan pantai, sungai, situ, danau, embung, dan waduk, serta kawasan lainnya yang memiliki fungsi perlindungan setempat.
76. Zona Ruang Terbuka Hijau dengan kode RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
77. Sub-Zona Taman Kota dengan kode RTH-2 adalah Lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota.
78. Sub-Zona Taman Kecamatan dengan kode RTH-3 adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan.
79. Sub-Zona Taman Kelurahan dengan kode RTH-4 adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan.
80. Sub-Zona Pemakaman dengan kode RTH-7 adalah penyediaan ruang terbuka hijau yang berfungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah. Selain itu juga dapat berfungsi sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan.
81. Sub-Zona Jalur Hijau dengan kode RTH-8 adalah jalur penempatan tanaman serta elemen lansekap lainnya yang terletak di dalam ruang milik jalan (RUMIJA) maupun di dalam ruang pengawasan jalan (RUWASJA). Sering disebut jalur hijau karena dominasi elemen

- lansekapnya adalah tanaman yang pada umumnya berwarna hijau.
82. Zona Badan Air dengan Kode BA adalah kumpulan air yang besarnya antara lain bergantung pada relief permukaan bumi, kesarangan batuan pembendungannya, bendungan, curah hujan, suhu dan sebagainya, baik alami, maupun buatan, seperti sungai, rawa, situ, danau, waduk, dan embung.
 83. Zona Budi Daya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
 84. Zona Pertanian dengan kode P adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusahaan mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau tujuan komersial.
 85. Sub-Zona Tanaman Pangan dengan kode P-1 adalah peruntukan ruang lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
 86. Sub-Zona Hortikultura dengan kode P-2 adalah Peruntukan ruang lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman hortikultura secara monokultur maupun tumpang sari.
 87. Zona Perikanan dengan kode IK adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk budidaya ikan atas dasar potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan kondisi lingkungan serta kondisi prasarana sarana umum yang ada.
 88. Sub-Zona Perikanan Budidaya dengan kode IK-2 adalah Peruntukan ruang yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk budi daya ikan atas dasar potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan kondisi lingkungan serta kondisi prasarana sarana umum yang ada.
 89. Sub-Zona Pergaraman dengan kode KEG adalah Peruntukan ruang yang berkaitan dengan praproduksi, produksi, pascaproduksi, pengolahan, dan pengolahan garam.
 90. Sub-Zona Kawasan Peruntukan Industri dengan kode KPI adalah Bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan Industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

91. Sub-Zona Pariwisata dengan kode W adalah Peruntukan ruang yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
92. Zona Perumahan dengan kode R adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
93. Sub-Zona Perumahan Kepadatan Tinggi dengan kode R-2 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah seluas lahan.
94. Sub-Zona Perumahan Kepadatan Sedang dengan kode R-3 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah seluas lahan.
95. Sub-Zona Perumahan Kepadatan Rendah dengan kode R-4 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah seluas lahan.
96. Zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode SPU adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani kegiatan pendidikan, kesehatan, olahraga, sosial budaya, atau peribadatan, beserta fasilitasnya dengan skala dan radius pelayanan sesuai dengan hierarki pusat pelayanan yang ditetapkan.
97. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota dengan kode SPU-1 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kota.
98. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kecamatan.
99. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kelurahan.
100. Zona Perdagangan dan Jasa dengan kode K adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.
101. Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP dengan kode K-2 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk

- pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan WP.
102. Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP dengan kode K-3 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan SWP.
 103. Zona Perkantoran dengan kode KT adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
 104. Zona Transportasi dengan kode TR adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari peruntukan budi daya yang dikembangkan untuk menampung fungsi transportasi skala regional dalam upaya untuk mendukung kebijakan pengembangan sistem transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang yang meliputi transportasi darat, udara, dan laut.
 105. Zona Pertahanan dan Keamanan dengan kode HK adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat latihan, kodam, korem, koramil, dan sebagainya.
 106. Zona Peruntukkan Lainnya dengan kode PL adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu berupa tempat evakuasi sementara, tempat evakuasi akhir, instalasi pengolahan air minum, instalasi pengolahan air limbah, pengembangan nuklir, dan pergudangan;
 107. Sub-Zona Pergudangan dengan kode PL-6 adalah Peruntukan ruang untuk melakukan proses penyimpanan, pemeliharaan, dan pemindahan barang.
 108. Zona Badan Jalan dengan kode BJ adalah bagian jalan yang terdapat di antara kisi-kisi jalan dan merupakan lajur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.
 109. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
 110. Konfirmasi KKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.

111. Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut PZ kabupaten/kota adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana detail tata ruang.
112. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
113. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
114. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
115. Luas Kaveling Minimum adalah pengaturan luasan untuk zona perumahan yang disepakati oleh pemerintah daerah kabupaten/kota dengan kantor pertanahan setempat.
116. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat TB adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu dan diukur dari jarak maksimum puncak atap bangunan terhadap (permukaan) tanah yang dinyatakan dalam satuan meter.
117. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan.
118. Jarak Bebas Antarbangunan yang selanjutnya disingkat JBAB merupakan jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar bangunan dengan bangunan lainnya.
119. Jarak Bebas Samping yang selanjutnya disingkat JBS adalah jarak minimum antara batas petak samping terhadap dinding bangunan terdekat.

120. Jarak Bebas Belakang yang selanjutnya disingkat JBB adalah jarak minimum antara garis batas petak belakang terhadap dinding bangunan terbelakang.
121. Ketentuan Khusus adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya.
122. Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik atau Online Single Submission yang selanjutnya disingkat OSS adalah Perizinan Berusaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS untuk dan atas nama menteri, pimpinan lembaga, gubernur, atau bupati/wali kota kepada Pelaku Usaha melalui sistem elektronik yang terintegrasi.
123. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
124. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
125. Forum Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat FPR adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

b. Asas

RDTR WP Mundu disusun berdasarkan asas sebagai berikut:

- a. Pemanfaatan ruang untuk semua kepentingan secara terpadu, berdayaguna dan berhasiguna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
- b. Persamaan, keadilan dan perlindungan hukum; dan
- c. Keterbukaan, akuntabilitas dan partisipasi masyarakat.

c. Maksud, Tujuan dan Sasaran

Maksud dibentuknya Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu merupakan rencana rinci dari tata ruang sebagai penjabaran RTRW Kabupaten/Kota yang menjadi dasar hukum dan pedoman bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu bertujuan untuk:

1. Mewujudkan pemanfaatan ruang kawasan yang serasi

dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung, pertumbuhan dan perkembangan kawasan berdasarkan RTRW Kabupaten;

2. Pedoman bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Kabupaten;
3. kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kota berdasarkan RTRW Kabupaten;
4. pedoman bagi pemberian Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
5. pedoman penentuan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.

Sasaran dari pembentukan Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu ini terdiri atas:

1. Mempersiapkan dukungan ruang bagi penambahan penduduk selama 20 (dua puluh) tahun ke depan melalui alokasi ruang dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan, struktur kependudukan yang terbentuk, kecenderungan distribusi penduduk dalam sektor ekonomi, serta potensi bencana alam;
2. Mendorong pertumbuhan di WP Mundu sebagai pusat pelayanan lingkungan di Kabupaten Cirebon.

D. Materi Pokok Rancangan Rencan Detail Tata Ruang WP Mundu

1. Ruang Lingkup Peraturan Bupati RDTR WP Mundu

Ruang lingkup Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu terdiri atas:

- a. ruang lingkup Wilayah Perencanaan (WP);
- b. tujuan penataan Wilayah Perencanaan;
- c. rencana struktur ruang;
- d. rencana pola ruang;
- e. ketentuan pemanfaatan ruang;
- f. peraturan zonasi; dan
- g. kelembagaan dan peran masyarakat.

2. Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan

Delineasi WP Mundu ditetapkan berdasarkan penyepakatan delineasi yaitu seluas 2.753,96 (dua ribu tujuh ratus lima puluh tiga koma sembilan enam) hektare yang terletak di Kecamatan Mundu terdiri dari 12 Desa. Ruang lingkup WP dibagi menjadi 4 (empat) dengan masing – masing SWP didalamnya.

3. Tujuan Penataan Wilayah Perencanaan

Tujuan penataan WP adalah Mewujudkan WP Mundu sebagai salah satu pusat pertumbuhan Kabupaten Cirebon berskala regional berbasis industri dan pariwisata, dengan memperhatikan kelestarian lingkungan. Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka penataan ruang pada ketiga SWP sebagai berikut:

- a. SWP II.A
- b. SWP II.B
- c. SWP II.C
- d. SWP II.D

4. Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang dari WP Mundu meliputi:

- a. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

Rencana Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan, Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan dan Pusat Lingkungan.

- b. Rencana Jaringan Transportasi

Jaringan transportasi merupakan hal pokok masyarakat untuk beraktifitas dan mobilitas yang berpengaruh terhadap penyediaan atau perpindahan barang atau orang, jasa, kebutuhan konsumsi juga kualitas hidup. Sistem transportasi di WP Mundu memerlukan perencanaan pembangunan prasarana dan sarana transportasi untuk mendukung kelancaran aktifitas, interaksi antar maupun intra wilayah baik transportasi laut, udara dan darat, sehingga terciptanya keterpaduan perkembangan sosial ekonomi. Dalam hal ini pembentukan jaringan transportasi yang akan menghubungkan pusat – pusat pelayanan. Menjadi sangatlah penting oleh karena itu sebagai pusat

pemerintahan provinsi, perdagangan dan jasa serta permukiman maka rencana jaringan transportasi yang di akan dibentuk terdiri dari:

1. Jaringan Jalan, meliputi:

- a) pengembangan jalan arteri primer;
- b) pengembangan jalan kolektor primer;
- c) pengembangan jalan kolektor sekunder;
- d) pengembangan jaringan jalan lokal sekunder;
- e) pembangunan jaringan jalan lingkungan sekunder;
- f) pengembangan jaringan jalan Tol
- g) pengembangan jembatan;
- h) pengembangan jaringan jalur kereta api antarkota;
- i) pengembangan jaringan jalur kereta api khusus;
- j) pengembangan stasiun kereta api; dan
- k) pengembangan pangkalan pendaratan ikan.

c. Rencana Jaringan Energi;

Tujuan utama dari pembangunan energi adalah menjamin pengadaan energi secara berkesinambungan dalam jumlah dan mutu yang sesuai dengan kebutuhan di kawasan perencanaan. Pembangunan energi diarahkan untuk mendorong kegiatan industry dan ekonomi dengan memanfaatkan energi yang tersedia, baik untuk konsumsi masyarakat maupun kebutuhan kegiatan perkotaan melalui perencanaan kebijaksanaan pengembangan energi yang menyeluruh dan terpadu.

Sasaran pembangunan energi adalah tercukupinya kebutuhan energi untuk seluruh kegiatan di WP Mundu maka rencana jaringan energi WP Mundu meliputi:

- a) Pengembangan Jaringan yang Menyalurkan Gas Bumi dari Kilang Pengolahan-Konsumen;
- b) Pengembangan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);

- c) Pengembangan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT);
- d) Pengembangan Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
- e) Pengembangan Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR); dan
- f) Pengembangan Gardu Listrik.

d. Rencana Jaringan Telekomunikasi;

Tujuan utama dari pembangunan jaringan telekomunikasi adalah untuk membantu konektivitas masyarakat di WP Mundu sehingga dapat memudahkan untuk berinteraksi dan mendapatkan informasi dengan luas dengan teknologi komunikasi yang akan membantu perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi di WP Mundu. Untuk mencapai tujuan pembangunan telekomunikasi maka sasaran dan pengembangan dengan meningkatkan jaringan telekomunikasi melalui perkembangan jaringan telepon sistem kabel dan jaringan seluler serta menunjang dan meningkatkan kemudahan pelayanan telekomunikasi untuk berbagai aktivitas.

Berdasarkan kondisi eksisting maka Rencana Jaringan Telekomunikasi meliputi:

1. Pembangunan Menara *Base Transceiver Station* (BTS);
2. Pemeliharaan Menara *Base Transceiver Station* (BTS);
3. Pengembangan jaringan serta optik;
4. Pengembangan Sentra Telepon Otomat (STO);
5. Pengembangan Pusat Otomasi Sambungan Telepon.

e. Rencana Jaringan Sumber Daya Air;

Sistem jaringan sumber daya air merupakan sistem sumber daya air pada setiap wilayah sungai dan cekungan air tanah. Arahkan pemanfaatan ruang pada wilayah sungai harus memperhatikan pola pengelolaan dan pengembangan sumber daya air. Pengelolaan sumber daya air merupakan upaya merencanakan, melaksanakan, memantau dan mengevaluasi penyelenggaraan sumber

daya air, pendayagunaan air dan pengendalian daya rusak air. Pengembangan sumber daya adalah merupakan upaya pendayagunaan sumber – sumber air secara terpadu dengan upaya pengelolaan, pengendalian dan pelestariannya. Tujuan utama dari rencana jaringan sumber daya air di WP Mundu yaitu Sistem Pengendalian Banjir sepanjang Sungai yang melintas di WP Mundu untuk mengatasi genangan atau luapan air hujan pada musim penghujan. Adapun Rencana Jaringan Sumber Daya Air meliputi:

1. Pengembangan saluran irigasi yang berhirarki
2. Pengembangan jaringan irigasi primer dari setupatok untuk lahan pertanian
3. Pengembangan jaringan irigasi tersier dan sekunder untuk lahan pertanian
4. Memberikan jaringan pengendali banjir di pesisir pantai untuk mencegah banjir rob

f. Rencana Jaringan Air Minum;

Total kebutuhan air minum WP Mundu sampai tahun 2045 sebesar 154,75 l/detik dengan asumsi pelayanan sebesar 100% terlayani jaringan air bersih. Meningkatkan jangkauan pelayanan melalui pengembangan SPAM (Sistem Penyediaan Air Minum) untuk melayani daerah yang belum terlayani oleh masyarakat atau individu (non PDAM) Mengembangkan jaringan perpipaan untuk mendistribusikan air bersih dari sumber air ke penduduk. Menempatkan kran umum pada tempat publik dan pusat kegiatan Alternatif potensi sumber air untuk dimanfaatkan melalui sumur bor dan desalinasi.

g. Rencana Jaringan Drainase

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 12 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Sistem Drainase Perkotaan, sistem drainase perkotaan adalah satu kesatuan sistem teknis dan non teknis dari prasarana dan sarana drainase perkotaan. Prasarana drainase adalah lengkungan atau saluran air di permukaan atau dibawah tanah, baik yang terbentuk

secara alami maupun dibuat oleh manusia, yang berfungsi menyalurkan kelebihan air dari suatu kawasan ke badan air penerima. Sarana drainase adalah bangunan pelengkap yang merupakan bangunan yang ikut mengatur dan mengendalikan sistem aliran air hujan agar aman dan mudah melewati jalan, belokan daerah curam, bangunan tersebut seperti gorong-gorong, pertemuan saluran, bangunan terjunan, jembatan, tali- tali air, pompa dan pintu air.

Tujuan utama dari pengembangan prasarana drainase yaitu terbentuknya sistem dalam WP Mundu dengan kapasitas dan desain geometric yang memadai atau sesuai dengan kondisi alamnya sehingga pengembangan saluran drainase dapat mengalirkan limpasan air hujan agar tidak terjadi genangan air/banjir. Adapun rencana Sistem Jaringan Drainase terdiri dari :

1. Pembangunan saluran drainase tersier;
2. Pemeliharaan saluran drainase primer;
3. Pemeliharaan saluran drainase sekunder; dan
4. Pembangunanna bangunan peresapan (kolam retensi).

h. Rencana Jaringan Pengelolaan Air Limbah

Setiap aktivitas masyarakat, baik domestik maupun non domestic pasti akan menghasilkan sisa atau buangan (limbah). Seiring dengan perkembangan kegiatan masyarakat di WP Mundu maka semakin banyak buangan atau limbah yang dihasilkan. Limbah yang dibuang tanpa melalui pengelolaan akan menimbulkan beberapa dampak, yaitu aspek estetika, kesehatan, daya dukung lingkungan, maupun perekonomian. Air Limbah dapat membahayakan kesehatan, hal ini diakibatkan oleh karakter air limbah yang dapat menjadi media penyakit.

i. Rencana Jaringan Persampahan

Tujuan utama dari penyusunan pengembangan pengelolaan sampah adalah untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup dan terwujudnya lingkungan WP Mundu yang bersih dan sehat dengan sistematika pengelolaan sampah yang efektif sehingga mendukung terciptanya kota yang bersih sehat dan indah. Sistem

pelayanan persampahan di WP Mundu saat ini belum tersedia, sebagian besar masyarakat saat ini mengelola sampah dengan dibuang langsung atau dibakar.

Adapun rencana pengembangan jaringan persampahan terdiri dari :

1. Pembangunan Tempat Pengolahan Sampah (TPS) 3R beserta pengadaan sarana pengangkutannya;
2. Pembangunan Tempat Penampungan Sementara (TPS);
3. Penyediaan sistem pengangkutan sampah.

j. Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai dengan kebutuhan pengembangan dari Bagian Wilayah Perkotaan, untuk kondisi eksisting WP Mundu bahwa di perlukannya, membuat jalur evakuasi bencana serta pengembangan jalur sepeda. Adapun untuk rencana jaringan prasarana lainnya terdiri dari :

- 1) Rencana Jaringan Evakuasi Bencana meliputi :
 - a) Pembangunan jalur evakuasi bencana;
 - b) Pembangunan tower evakuasi bencana;
 - c) Pembangunan tempat evakuasi akhir;
 - d) Penyediaan titik kumpul sementara;
 - e) Pemeliharaan Ekosistem mangrove sebagai upaya mitigasi abrasi.
- 2) Jalur Sepeda meliputi :
 - a) Pengembangan Jalur sepeda pada ruas – ruas utama jalan perkotaan
 - b) Pengembangan jalur pejalan kaki.

5. Rencana Pola Ruang

Rencana Pola Ruang merupakan distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan fungsi ruang untuk fungsi budidaya. Rencana Pola Ruang yang akan diatur di WP Mundu meliputi:

Tabel V-1 Tabel Klasifikasi Zona Lindung dan Zona Budidaya di WP Mundu

No	Zona	Kode	Sub Zona	Kode
----	------	------	----------	------

No	Zona	Kode	Sub Zona	Kode
A	KAWASAN LINDUNG			
	Badan Air	BA	Badan Air	BA
	Perlindungan Setempat	PS	Perlindungan Setempat	PS
	Ruang Terbuka Hijau	RTH	RTH Taman Kota	RTH-2
			RTH Taman Kecamatan	RTH-3
			RTH Taman Kelurahan	RTH-4
			Pemukaman	RTH-7
			Jalur Hijau	RTH-8
	Ekosistem Mangrove	EM	Ekosistem Mangrove	EM
B	KAWASAN BUDIDAYA			
	Badan Jalan	BJ	Badan Jalan	BJ
	Pertanian	P	Tanaman Pangan	P-1
			Holtikultura	P-2
	Pariwisata	W	Pariwisata	W
	Kawasan Peruntukan Industri	KPI	Kawasan Peruntukan Industri	KPI
	Pergaraman	KEG	Pergaraman	KEG
	Perumahan	R	Perumahan Kepadatan Tinggi	R-2
			Perumahan Kepadatan Sedang	R-3
			Perumahan Kepadatan Rendah	R-4
	Sarana Pelayanan Umum	SPU	SPU Skala Kota	SPU-1
			SPU Skala Kecamatan	SPU-2
			SPU Skala Kelurahan	SPU-3
			SPU Skala RW	SPU-4
	Perdagangan dan Jasa	K	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	K-1
			Perdagangan dan Jasa Skala WP	K-2
			Perdagangan dan Jasa Skala SWP	K-3
	Perkantoran	KT	Perkantoran	KT
	Peruntukan Lainnya	PL	Pergudangan	PL-6
	Transportasi	TR	Transportasi	TR
	Pertahanan dan Keamanan	HK	Pertahanan dan Keamanan	HK

a. Zona Lindung

Zona lindung adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk melindungi kelestarian kemampuan lingkungan hidup mencakup sumberdaya alam, sumberdaya buatan guna kepentingan pembangunan berkelanjutan. Pengelolaan zona lindung adalah upaya penetapan, pelestarian dan pengendalian zona lindung. Adapun sasaran

dari kawasan lindung menurut Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah :

- a) Mengingat fungsi lindung terhadap tanah air, iklim, tumbuhan dan satwa serta nilai sejarah dan budaya bangsa,
- b) Mempertahankan keanekaragaman tumbuhan, satwa, tipe ekosistem, dan keunikan alam,
- c) Mengembalikan dan meningkatkan fungsi kawasan lindung akibat pengembangan kegiatan budidaya, dan memelihara keseimbangan ekosistem,
- d) Mengendalikan pemanfaatan dan penggunaan kawasan yang berpotensi mengganggu fungsi lindung dan,
- e) Meningkatkan fungsi kawasan lindung dan meningkatkan daya dukung daerah aliran sungai.

B. Zona Budidaya

Zona budidaya adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik budidaya. Pengembangan zona budidaya dilakukn dengan pendekatan ketersediaan dan kebutuhan lahan terhadap pengembangan potensi ekonomi, sosial dan lingkungan di WP Mundu. Prinsip dasarnya adalah dapat mengembangkan pemanfaatan ruang kawasan budi daya secara optimal berdasarkan kendala yang ada. Adapun penetapan zona budidaya bertujuan untuk memudahkan pengembangan fungsi ruang yang sesuai dengan daya dukung, penyediaan prasaran dan sarana, pemantauan kegiatan pemanfaatan ruang dan pengelolaan dampak lingkungan akibat adanya kegiatan budidaya.

6. Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Ketentuan pemanfaatan ruang merupakan acuan dalam mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang yang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu. Ketentuan Pemanfaatan Ruang terdiri atas :

a. Program Pemanfaatan Prioritas

Program pemanfaatan prioritas meliputi :

- 1) Program pemanfaatan ruang prioritas perwujudan struktur ruang dan
- 2) Program pemanfaatan ruang prioritas perwujudan pola ruang.

b. Indikasi Sumber pendanaan

Indikasi sumber pendanaan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

c. Indikasi instansi pelaksanaan

Instansi pelaksana terdiri dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota, swasta dan/atau masyarakat.

d. Indikasi waktu pelaksanaan.

Indikasi waktu pelaksanaan terdiri dari 4 (empat) tahapan, sebagai dasar bagi instansi pelaksana baik pusat maupun daerah, dalam menetapkan prioritas pembangunan pada WP Mundu, yang meliputi:

- 1) Tahapan pertama pada periode tahun 2025-2029;
- 2) Tahapan kedua pada periode tahun 2030-2034;
- 3) Tahapan ketiga pada periode tahun 2035-2039; dan
- 4) Tahapan keempat pada periode tahun 2040-2044.

7. Peraturan Zonasi

Peraturan zonasi disusun untuk setiap zonasi dengan memperhatikan esensi dari fungsi kawasan yang ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang dan bersifat mengikat. Setiap zona peruntukan terdapat satu aturan dasar tertentu yang mengatur peruntukannya, kegiatan, intensitas ruang dan tata bangunan. Peraturan zonasi terdiri dari dua yaitu aturan dasar dan Teknik pengaturan zonasi.

a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan lahan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan menunjukkan boleh tidaknya sebuah sistem kegiatan dikembangkan dalam sebuah klasifikasi penggunaan lahan. Jika terdapat sebuah penggunaan ruang yang belum tercantum dalam

jenis kegiatan penggunaan ruang makai zin untuk penggunaan ruang tersebut ditentukan menggunakan ketentuan yang berlaku. Jika penggunaan ruang tersebut diperbolehkan, maka penggunaan ruang baru tersebut ditambahkan pada jenis kegiatan penggunaan ruang melalui ketentuan yang berlaku. Ketentuan pemanfaatan ruang untuk tiap -tiap zona di WP Mundu dapat dilihat table berikut:

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah tingkat pemanfaatan ruang yang diukur dari besaran luas daerah perencanaan, besaran kepadatan bangunan yang dapat dibangun melalui indikator Koefisien Dasar Bangunan (KDB), besaran luas bangunnan yang dapat dibangun melalui indikator Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan jumlah ketinggian bangunan maksimum yang dapat dibangun. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR Nomor 11 Tahun 2021, pengertin dari kententuan intensitas pemanfaatan ruang, mengatur besaran pembangunan yang diperbolehkan pads suatu zona yang meliputi :

- 1) KDB Minimum, ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase dan jenis penggunaan lahan dan kebutuhan terhadap keterbukaan jarak anta bangunan
- 2) KLB Maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan) dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi dan pembiayaan.
- 3) Ketinggian Bangunan Maksimum dan
- 4) KDH Minimal, digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona, KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan/atau kapasitas drainase kawasan.

Koefisiensi Dasar Hijau (KDH) Blok peruntukan adalah rasio perbandingan luas ruang terbuka hijau blok

peruntukan dengan luas blok peruntukan atau merupakan suatu hasil pengurangan antara luas blok peruntukan dengan luas wilayah terbangun dibagi dengan luas blok peruntukan.

Koefesien Lantai Bangunan adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah (tapak), berguna untuk mengatur rasio/persyaratan tinggi bangunan pada suatu kawasan. Dalam KLB ketinggian bangunan diatur sedemikian rupa untuk memperoleh tatanan yang baik, sehingga ketinggian massa pada suatu deretan bangunan hanya dimungkinkan untuk alasan – alasan lain seperti penghindaran kesan monoton atau mengurangi rintangan pandangan dari unit- unit sekitarnya.

c. Ketentuan Tata Bangunan

Ketentuan tata bangunan adalah ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, perletakan dan tampilan bangunan pada suatu zona. Komponen ketentuan tata bangunan minimal terdiri atas:

- 1) GSB minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko, kebakaran, kesehatan, kenyamanan dan estetika;
- 2) Tinggi bangunan maksimum atau minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, teknologi, estetika dan prasarana;
- 3) Jarak bebas antarbangunan minimal yang harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan dan;
- 4) Tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minumum

Ketentuan prasarana dan sarana minimal berfungsi sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui

penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai dengan zona berfungsi secara optimal. Prasarana yang diatur dalam peraturan zonasi dapat berupa prasarana parkir, aksesibilitas untuk difabel, jalur pedestrian, jalur sepeda, bongkar muat, dimensi jaringan jalan, kelengkapan jalan dan kelengkapan prasarana lainnya yang diperlukan. Ketentuan prasarana dan sarana minimal ditetapkan sesuai dengan ketentuan mengenai prasarana dan sarana yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

e. Ketentuan khusus

Ketentuan khusus adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya. Selain itu ketentuan pada zona – zona yang digambarkan di peta khusus yang memiliki pertampalan (overlay) dengan zona lainnya dapat pula dijelaskan disini. Komponen ketentuan khusus terdiri dari:

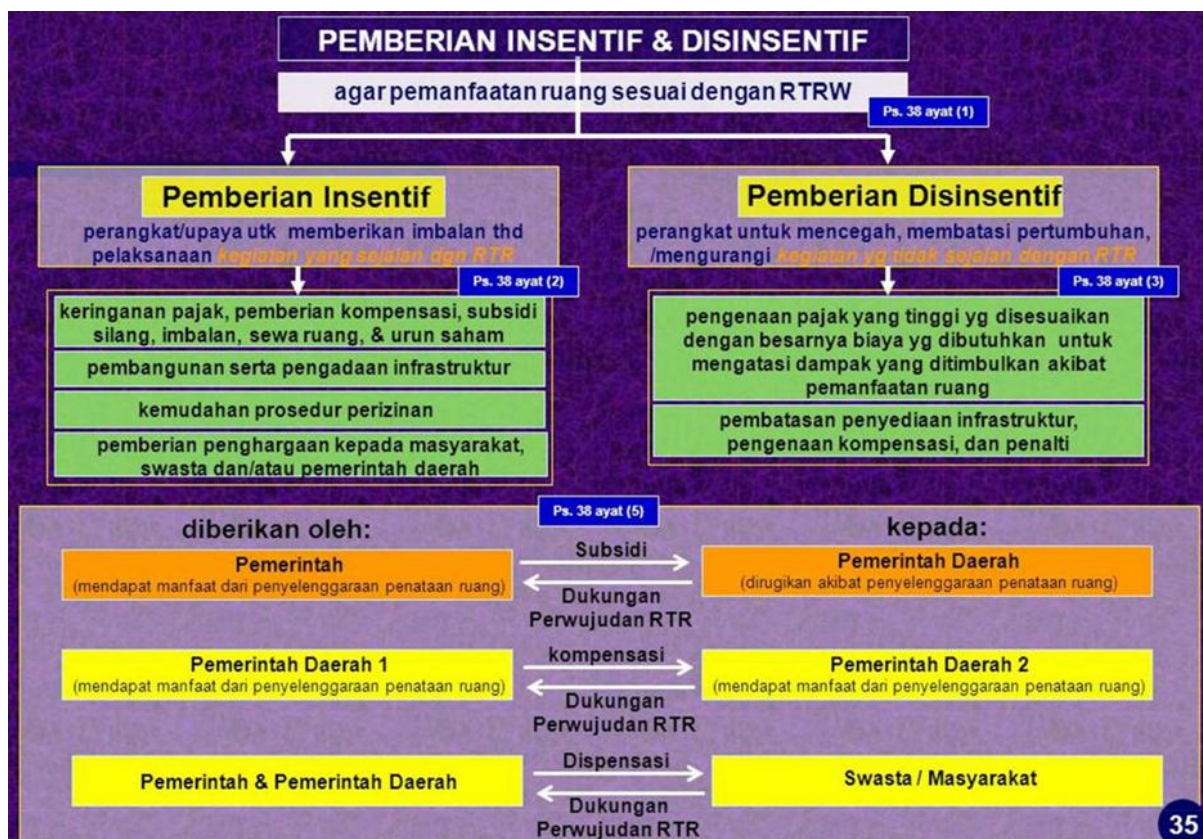
- Ketentuan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP)
- lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B);
- kawasan rawan bencana; dan
- tempat evakuasi bencana (TES dan TEA).
- kawasan sempadan.

f. Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan merupakan aturan yang berkaitan dengan pelaksanaan penerapan peraturan daerah RDTR yang terdiri dari:

- 1) Ketentuan pemberian izin, sebagai salah satu pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan UU No.26 Tahun 2007, Pasal 35. Dalam Pemanfaatan ruang setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang. Bentuk Perizinan sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

- 2) Ketentuan insentif dan disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang dan juga perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Ketentuan insentif dan disinsentif agar pemanfaatan sesuai dengan RTRW dapat diberikan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah seperti tercantum pada Pasal 38 ayat (1) dalam UU Nomor 26 Tahun 2007.



Gambar V-1 Pemberian Insentif dan Disinsentif

8. Kelembagaan dan Peran Masyarakat

A. Kelembagaan

Permasalahan penataan ruang bukanlah permasalahan yang bisa diatasi oleh satu pihak saja, penataan ruang akan terlaksana dengan baik melalui kerjasama dan koordinasi yang intensif dari berbagai instansi terkait. Lembaga – lembaga pemerintah yang memiliki wewenang mengawasi dan sebagai tim

pengendali pemanfaatan ruang harus melakukan koordinasi antar lembaga pemerintah sesuai dengan tanggung jawabnya.

Tabel V-2 Kelembagaan

OPD/ Instansi Terkait	Lingkup Kegiatan Perencanaan	Lingkup Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Lingkup kegiatan Pengendalian Ruang
BAPPELITBANGDA	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinator Perencanaan Pembangunan Daerah • Sosialisasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring • Pengarahan RPJP • Pengarahan RPJM 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan Pengendalian Ruang agar sesuai dengan rencana pemanfaatan • Sosialisasi untuk pengendalian pemanfaatan ruang
Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinator Perencanaan RDTR • Sosialisasi • Masukan program penataan ruang, jaringan jalan, sumber daya air dan infrastruktur permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengarahan RTRW • Pengarahan RDTR • Pelaksanaan pengembangan jaringan jalan, sumber daya air, dan infrastruktur permukiman • Pemanfaatan ruang strategis kota 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemberian rekomendasi tentang pendirian bangunan dan penataan kota • Sosialisasi untuk pengendalian pemanfaatan ruang
Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> • Masukan program pengembangan perumahan dan permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksana pengembangan perumahan dan permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan dan pengendalian pengembangan perumahan dan permukiman
Dinas Lingkungan Hidup	<ul style="list-style-type: none"> • Masukan ruang fungsi ekologi, fungsi lindung dan RTH 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemantauan kualitas lingkungan dalam pelaksanaan kepanfaatan ruang 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemberian izin untuk usaha yang memiliki dampak pada lingkungan
Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	<ul style="list-style-type: none"> • Masukan Program / Permintaan Investasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Motivator Pemanfaatan Ruang Investasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan Ruang Kegiatan Investasi
BPN	<ul style="list-style-type: none"> • Masukan Eksisting Pemanfaatan Lahan • Peta – Peta Acuan/Baku 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemantauan dan Pendataan Status Penguasaan dan pemanfaatan Lahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemantauan dan Pendataan Status Penguasaan dan pemanfaatan Lahan
Dinas Pertanian	<ul style="list-style-type: none"> • Masukan ruang 	<ul style="list-style-type: none"> • Motivator 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan

OPD/ Instansi Terkait	Lingkup Kegiatan Perencanaan	Lingkup Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Lingkup kegiatan Pengendalian Ruang
	potensi produksi pertanian dan perkebunan	pemanfaatan ruang kegiatan budidaya pertanian, dan perkebunan	ruang budidaya pertanian, dan perkebunan
Dinas Perhubungan	<ul style="list-style-type: none"> Masukan program pengembangan sistem dan jaringan transportasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksanaan Pengembangan Sistem dan jaringan transportasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan Sistem dan jaringan transportasi
Dinas Perdagangan dan Perindustrian	<ul style="list-style-type: none"> Masukan ruang potensi strategis perindustrian dan usaha kecil menengah Masukan program investasi perdagangan 	<ul style="list-style-type: none"> Motivator pemanfaatan ruang strategis kegiatan perindustrian dan usaha kecil menengah Motivator pengembangan investasi perdagangan 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan Ruang kegiatan industri dan usaha kecil menengah Pembinaan ruang bernilai strategis ekonomi
BPBD	<ul style="list-style-type: none"> Masukan terkait jenis dan lokasi kawasan rawan bencana 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksanaan upaya penganggulangan bencana Penyediaan ruang evakuasi bencana 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan dan sosialisasi terkait rawan bencana
KADIN	<ul style="list-style-type: none"> Masukan program investasi pembangunan oleh sektor swasta 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksana pemanfaatan ruang fungsi ekonomi perdagangan dan investasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan ruang bernilai strategis ekonomi
PLN	<ul style="list-style-type: none"> Masukan Ketersediaan Listrik dan Peluang Pengembangannya 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksana pengembangan jaringan energi listrik 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan penggunaan energi listrik
TELKOM	<ul style="list-style-type: none"> Masukan Ketersediaan jaringan telekomunikasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksana pengembangan jaringan telekomunikasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan penggunaan telekomunikasi
PDAM	<ul style="list-style-type: none"> Masukan dat ketersediaan air bersih dan potensi pengembangannya 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksana pengembangan pelayanan air bersih 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan pemanfaatan air bersih
Kecamatan Mundu	<ul style="list-style-type: none"> Masukan perencanaan jenis kegiatan dan lokasi potensi 	<ul style="list-style-type: none"> Pemanfaatan ruang untuk melakukan kegiatan 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaporan dan pengaduan terhadap gangguan fungsi

OPD/ Instansi Terkait	Lingkup Kegiatan Perencanaan	Lingkup Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Lingkup kegiatan Pengendalian Ruang
	<p>perekenomian yang dapat dikembangkan</p> <ul style="list-style-type: none"> Masukan informasi permasalahan yang terdapat pada kawasan 	masyarakat	kegiatan pemanfaatan ruang yang sudah ditetapkan

B. Peran Masyarakat

Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat dalam penataan ruang antara lain:

- 1) Partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
- 2) Partisipasi dalam pemanfaatan ruang dan
- 3) Partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Pelibatan peran masyarakat dalam penyusunan RDTR menurut Permen ATR Nomor 11 Tahun 2021 yaitu terlibat dalam bentuk pengajuan usulan, keberatan dan sanggahan terhadap Naskah Raperbup RDTR melalui:

- 1) Media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
- 2) Website resmi lembaga pemerintah yang berkewenangan menyusun RTDT Kabupaten/Kota;
- 3) Surat terbuka di media massa;
- 4) Kelompok kerja (*working group/Public advisory group*) dan/atau;
- 5) Diskusi temu warga (*public hearing/meeting*), konsultasi public, workshops, FGD, seminar, konferensi dan panel.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian bab-bab sebelumnya dan indikator-indikator Naskah Akademik Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Urgensi pembentukan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu merupakan perangkat operasional rencana umum tata ruang atau penjabaran dari Peraturan Daerah Nomor Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon. Di samping itu, rencana detail tata ruang disusun apabila rencana tata ruang umum belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dan/atau rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.
2. Landasan filosofis Rancangan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu yaitu memberikan gambaran mengenai tujuan negara dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dengan pembangunan yang memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan.

Landasan sosiologis penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu adalah tentang bagaimana keterpaduan pembangunan di WP Mundu antar sektor, wilayah dan masyarakat untuk mendukung peran dan fungsi WP Mundu sebagai pusat pelayanan kawasan yang layak huni dan berdaya saing.

Landasan yuridis penyusunan Naskah Akademik Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu, antara lain amanat dari:

- a. Pasal 18, Pasal 18 A dan Pasal 18B Undang-Undang

- Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043);
 - c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Jawa Barat;
 - d. Undang-Undang No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 86 tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4412) sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
 - e. Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 132 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4444) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
 - f. 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 Republik Indonesia 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);
- g. Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara No. 11 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No. 4966) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia 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);
 - h. Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara No. 140 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No. 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia 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);
 - i. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara No. 7 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara No. 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
 - j. Undang-Undang No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara No. 4 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5492) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan

- Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
- k. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara No. 244 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 6856);
 - l. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara No. 21 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No. 6633);
 - m. Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara No. 15 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No. 6617); dan
 - n. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan Kembali, Revisi dan Penertiban Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang.
3. Sasaran/ruang lingkup yang akan diwujudkan dalam penyusunan Naskah Akademik Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu meliputi :
 - a. Mempersiapkan dukungan ruang bagi pertambahan penduduk selama 20 (dua puluh) tahun ke depan melalui alokasi ruang dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan, struktur kependudukan yang terbentuk, kecenderungan distribusi penduduk dalam sektor ekonomi, serta potensi bencana alam.
 - b. Mendorong pertumbuhan di WP Mundu sebagai pusat pelayanan kawasan di Kabupaten Cirebon.

B. Saran

Sehubungan dengan kesimpulan tersebut di atas, dapat diuraikan beberapa saran berkaitan dengan pembentukan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan proses yang aspiratif, akomodatif dan partisipasif dari berbagai pemangku kepentingan (*stakeholders*) dalam perumusan, penyusunan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu memuat substansi atau materi yang telah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan. Maka kiranya Naskah Akademik Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam tahap perumusan maupun tahap pembahasan dalam pembentukan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu.
2. Dengan adanya Naskah pembentukan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu yang paling sedikit memuat landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis, serta pokok dan lingkup materi muatan yang sesuai dengan sistematika penyusunan peraturan perundang-undangan yang baik serta taat asas pembentukan peraturan perundang-undangan, maka diharapkan pelaksanaan pembentukan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu. dapat dilaksanakan secara efektif dan optimal.
3. Bahwa Pemerintah Daerah dan unsur DPRD secara bersama-sama, diharapkan segera menetapkan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang WP Mundu, dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat secara umum dalam aspek ekonomi dan bisnis, penataan ruang, penatagunaan tanah, pemerintahan yang bersih dari korupsi, lingkungan hidup yang lebih baik, ketahanan terhadap bencana yang mumpuni, dan seterusnya.