



NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH

RDTR KAWASAN PERKOTAAN PURBALINGGA

TAHUN 2020-2040

DAFTAR ISI

Daftar Isi.....	i
Daftar Tabel.....	ii
Daftar Pustaka.....	38
 BAB 1 PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Kegunaan.....	4
1.3.1 Tujuan.....	4
1.3.2 Kegunaan.....	5
1.4 Metode.....	5
 BAB 2 KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	 6
2.1 Kajian Teoritis.....	6
2.2 Kajian Terhadap Asas/prinsip Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang.....	10
2.2.1 Asas.....	10
2.2.2 Prinsip.....	12
2.3 Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Purbalingga.....	14
2.3.1 Bangunan.....	14
2.3.2 Usaha.....	16
2.4 Implikasi Penerapan Ranperda Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga.....	16
 BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	 18
3.1 Undang – Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.....	18
3.2 Peraturan Pemerintah No 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.....	18
3.3 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Tengah	22
3.4 Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga No. 5/2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga 2011-2031.....	24
3.5 Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 8 Tahun 2016 tentang Rencana Pengembangan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Purbalingga 2016-2021.....	24
 BAB 4 LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	 26
4.1 Landasan Filosofis.....	26
4.1.1 Pengertian Ruang.....	26
4.1.2 Kebutuhan Penataan Ruang.....	27
4.2 Landasan Sosiologis.....	28
4.2.1 Watak/Karakter Masyarakat.....	29
4.2.2 Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat.....	30
4.3 Landasan Yuridis.....	31

4.3.1 Peraturan Perundang-undangan Penataan Ruang.....	31
4.3.2 Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	32
 BAB 5 JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN PURBALINGGA.....	
BAB 5 JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN PURBALINGGA.....	33
5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	33
5.1.1 Jangkauan Pengaturan.....	33
5.1.2 Arah Pengaturan.....	34
5.2 Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah RDTR Kawasan Perkotaan Purbalingga.....	34
 BAB 6 PENUTUP.....	
6.1 Kesimpulan.....	36
6.2 Saran.....	36

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Pembagian Sub Urusan Penataan Ruang.....	32
-----------	--	----

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Untuk mempercepat pelaksanaan berusaha di Indonesia, Pemerintah pada tanggal 21 Juni 2018 telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik melalui penyederhanaan regulasi dan mempermudah birokrasi perizinan dengan menyatukan pengajuan, proses, dan pengeluaran perizinan berusaha melalui sistem pengelolaan perizinan terpadu secara elektronik atau *Online Single Submission* (OSS). Setelah investor/pelaku usaha mendapatkan Nomor Induk Berusaha (NIB) dan perizinan dasar, perizinan berusaha/investasi kemudian harus memenuhi perizinan lingkungan dan standar bangunan, yaitu izin yang diperlukan untuk melakukan kegiatan usaha yang sesuai dengan ketentuan tata ruang dan lingkungan hidup; dan kesesuaian dengan standar bangunan yang ditentukan serta kelayakan fungsi bangunan.

Bagi daerah yang belum memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), investor atau pelaku usaha diwajibkan mengajukan Izin Lokasi melalui Sistem OSS. Sedangkan bagi wilayah yang telah memiliki RDTR atau berada dalam Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), Kawasan Industri (KI), Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN), dan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB), tidak memerlukan Izin Lokasi dalam melakukan kegiatan berusaha.

Oleh karena itu, penyelesaian RDTR menjadi sangat signifikan dalam membantu realisasi investasi karena bisa mempersingkat waktu izin pemanfaatan lahan. Namun demikian, baru sebagian kecil kabupaten/kota yang saat ini memiliki Peraturan Daerah tentang RDTR dari 508 kabupaten/kota seluruh Indonesia. Program percepatan pembangunan

terancam stagnan karena investor butuh tambahan waktu untuk mendapatkan Izin Lokasi sebelum dapat memanfaatkan lahannya.

Untuk itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN akan mempercepat penyusunan RDTR sebagai dasar perizinan pemanfaatan ruang dengan mengutamakan kabupaten dan kota tujuan investasi dalam mendukung kemudahan berusaha melalui pelaksanaan perizinan investasi terpadu secara daring atau OSS. Salah satu kabupaten/kota yang akan disusun rencana rinci tata ruangnya adalah Kabupaten Purbalingga, Provinsi Jawa Tengah.

Perkotaan Purbalingga terletak di Kabupaten Purbalingga merupakan bagian dari Provinsi Jawa Tengah. Perkotaan Purbalingga secara ekonomi memiliki produk unggulan berupa bulu mata palsu dan rambut palsu yang telah diekspor ke mancanegara serta produk knalpot kendaraan bermotor yang memiliki pangsa yang besar di tanah air

Sebagai salah satu Pusat Kegiatan Lokal (PKL) di Wilayah Pengembangan Barlingmascakeb (Banjarnegara-Purbalingga-Banyumas-Cilacap-Kebumen), pertumbuhan, perkembangan dan pembangunan di Perkotaan Purbalingga tentu akan berdampak pula pada dinamika kawasan di sekitarnya. Oleh karena itu, diperlukan penataan kawasan yang terintegrasi antara Perkotaaan Purbalingga sebagai PKL khususnya dengan wilayah Kabupaten Purbalingga, baik secara ruang maupun aktivitasnya.

Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang atau RDTR Perkotaan Purbalingga harus melibatkan semua pihak dan mempertimbangkan berbagai aspek. Rencana pengoperasian Bandara Jenderal Besar Soedirman di Wirasaba Kecamatan Bukateja yang berjarak kurang dari 10 km dari pusat Perkotaan Purbalingga, akan menjadi faktor pemicu

perkembangan pembangunan dan investasi sektor swasta di Perkotaan Purbalingga di masa mendatang.

Pemilihan Kabupaten Purbalingga sebagai kabupaten yang mendapatkan Bantuan Teknis Penyusunan RDTR bukannya tanpa alasan. Kabupaten Purbalingga merupakan salah satu dari 5 (lima) besar kabupaten di Jawa Tengah sebagai daerah tujuan investasi. Berdasarkan data dari DPMPTSP, diketahui bahwa terjadi peningkatan pelayanan perizinan dan investasi di Kabupaten Purbalingga semenjak diberlakukannya *Online Single Submission* PP No. 124/2018. Nilai Investasi di Kabupaten Purbalingga pada tahun 2017 sebesar 547,45 Milyar Rupiah, meningkat menjadi 629,74 Milyar Rupiah pada tahun 2018 dan hingga akhir semester 1 2019 sebesar 334,06 Milyar Rupiah

1.2 Identifikasi Masalah

1. Perkotaan Purbalingga menyandang peran sebagai salah satu daerah tujuan investasi di Provinsi Jawa Tengah, yang diarahkan pengembangannya mendukung industri yang ramah lingkungan. Pengembangan Perkotaan Purbalingga ini akan berpotensi menimbulkan dampak sosial, ekonomi lingkungan di Perkotaan Purbalingga sebagai kawasan perkotaan yang semi urban yang harus direncanakan dengan baik oleh Pemerintah Kabupaten Purbalingga. Isu strategis pengembangan perkotaan Purbalingga adalah :
 - a. Belum adanya pembatasan jenis industri;
 - b. Lokasi kegiatan industri masih tersebar, belum dalam 1 hamparan
 - c. LP2B belum diperdakan dan lahan pertanian di tengah kota
 - d. Belum berkembangnya industri pengolahan hasil pertanian
 - e. Pencemaran dan kerusakan lingkungan
 - f. Tenaga kerja industri didominasi pekerja perempuan
 - g. Antisipasi beroperasinya bandara Jenderal Besar Soedirman

2. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga ini diharapkan akan menjadi payung hukum untuk melaksanakan kegiatan pemanfaatan ruang guna mewujudkan ruang Perkotaan Purbalingga yang aman, nyaman produktif dan berkelanjutan.
3. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga ini, secara yuridis mempertimbangkan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang.
4. Sasaran yang akan diwujudkan adalah tersedianya Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga dengan lingkup pengaturan rencana detail atat ruang dan peraturan zonasi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.3 Tujuan dan Kegunaan

1.3.1 Tujuan

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik dirumuskan sebagai berikut::

- a) Melakukan penelitian dan kajian atas permasalahan dalam Penyusunan Rencana Daetail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga dan solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut;
- b) Merumuskan permasalahan hukum dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Perkotan Purbalingga sebagai dasar dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah sebagai dasar hukum dan atau solusi;
- c) Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga

- d) Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga.

1.3.2 Kegunaan

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga.

1.4 Metode

Dalam penyusunan naskah akademik ini, metode atau pendekatan yang digunakan adalah melalui suatu kajian ilmiah secara sistematis dan interdisipliner, dengan metodologi sebagai berikut :

1. Kajian materi yaitu pengkajian terhadap dokumen Rencana Detail tata Ruang Perkotaan Purbalingga, yang dilaksanakan oleh Direktorat Penataan Kawasan, Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN pada Tahun Anggaran 2019
2. Serangkaian kegiatan diskusi/konsultasi publik di Purbalingga dengan pemangku kepentingan, tokoh masyarakat, LSM dan akademisi berupa :
 - a. Penyepakatan deliniasi BWP pada 2 Agustus 2019;
 - b. Konsultasi Publik-1 *Draft* Rencana Struktur dan Pola Ruang pada 18-20 September 2019,
 - c. Konsultasi Publik-2 RDTR dan Peraturan Zonasi 14 November 2019
 - d. Ekspose Akhir RDTR-PZ pada 29 November 2019
3. Kajian peraturan perundang-undangan terkait
4. Analisis dan evaluasi; dan
5. Penyusunan naskah akademik

BAB 2

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIK

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Pembentukan Peraturan Daerah

Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan disebutkan bahwa Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan bersama Bupati/Walikota.

Naskah Akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Selain mencerminkan asas tersebut di atas, Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana tersebut diatas.

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dilakukan dalam Prolegda Kabupaten/Kota. Prolegda memuat program pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dengan judul Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, materi yang diatur, dan keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya. Materi yang diatur serta keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya merupakan keterangan mengenai konsepsi Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang meliputi:

- a. latar belakang dan tujuan penyusunan;
- b. sasaran yang ingin diwujudkan;
- c. pokok pikiran, lingkup, atau objek yang akan diatur; dan
- d. jangkauan dan arah pengaturan.

Materi yang diatur tersebut telah melalui pengkajian dan penyelarasan dituangkan dalam Naskah Akademik.

2.1.2 Penataan Ruang

Pengertian ruang sebagai wadah bagi kegiatan sosial-ekonomi manusia, memiliki keterbatasan serta kesempatan ekonomi yang tidak sama, berdampak pada sering timbulnya konflik pemanfaatan ruang wilayah. Konflik atau pertentangan pemanfaatan ruang seringkali muncul akibat belum tertatanya ruang wilayah untuk berbagai kegiatan secara optimal.

Penataan ruang adalah suatu proses yang berkelanjutan dan akan terus mengalami perkembangan sesuai dengan pemanfaatan ruang dan daya dukung ruang oleh pengguna ruang, sebagai upaya dalam penjabaran pelaksanaan pembangunan, dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang sejalan dengan penerapan desentralisasi dan otonomi daerah sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014. Dalam upaya mewujudkan program pembangunan yang selaras, seimbang dan berkelanjutan sesuai dengan daya tampung dan daya dukung lingkungan,

tentunya diperlukan rencana tata ruang yang telah mengakomodir semua potensi sumber daya yang ada di suatu wilayah.

Pada hakekatnya penataan ruang adalah suatu rangkaian proses siklus, dimulai dengan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang. Sedangkan Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang. Penataan ruang ini secara hukum merupakan wewenang dan tugas pemerintah, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Menurut Undang-Undang No.26/2007 tentang Penataan Ruang, ruang didefinisikan sebagai 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. Mengikuti definisi ini, maka hakekat fungsional dari sebuah ruang adalah bagaimana pengelola wilayah mampu melakukan penataan ruang yang dapat menjamin keberlanjutan seluruh aktivitas manusia dan makhluk hidup lain di dalamnya. Oleh karena tujuan dari penataan ruang adalah menjamin keberlanjutan segenap fungsi, khususnya kegiatan manusia maka proses penataan ruang dan hasilnya yaitu tata ruang menjadi kebutuhan yang fundamental bagi sebuah wilayah. Walaupun definisi penataan ruang menurut UU No.26/2007 merupakan sebuah sistem proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, namun proses dari segenap kegiatan penataan ruang tersebut menjadi hal terpenting agar hasil dari penataan ruang yaitu tata ruang dapat diterima dan dapat diimplementasikan dengan baik. Pada prinsipnya, proses penataan ruang dilakukan secara partisipatif, komprehensif tanpa meninggalkan aspek efektivitas dan efisiensi proses penataan ruang itu sendiri.

Dalam konteks kebijakan pembangunan daerah, ruang merupakan wadah tempat aktivitas pembangunan dilaksanakan baik dalam kerangka

pembangunan ekonomi, sosial, kelembagaan maupun pembangunan bidang lingkungan. Seluruh aktivitas pembangunan tersebut bermuara pada kebutuhan ruang yang didelineasi dalam bentuk ruang wilayah administrasi daerah.

2.1.3 Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

Sub bab ini dicuplik dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

A. Rencana Detail Tata Ruang

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. RDTR merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran RTRW kabupaten/kota yang menjadi rujukan bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang

Rencana detail tata ruang kabupaten/kota merupakan salah satu bentuk dari rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud UU No. 26/2007 Pasal 14 ayat (1) huruf b. Rencana rinci tata ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang (RTRW kabupaten/kota). Rencana rinci tata ruang (RDTR) disusun apabila rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.

Muatan RDTR kabupaten/kota terdiri atas :

- a. Tujuan penataan BWP

- b. Rencana struktur ruang
- c. Rencana Pola Ruang
- d. Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya
- e. Ketentuan pemanfaatan ruang

B. Peraturan Zonasi

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.

PZ disusun untuk setiap zona peruntukan baik zona budidaya maupun zona lindung dengan memperhatikan esensi fungsinya yang ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang dan bersifat mengikat/regulatory. Dalam sistem regulatory, seluruh kawasan perkotaan terbagi habis ke dalam zona peruntukan ruang yang tergambarkan dalam peta rencana pola ruang. Pada setiap zona peruntukan akan berlaku satu aturan dasar tertentu yang mengatur perpetakan, kegiatan, intensitas ruang dan tata bangunan.

Peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR Peraturan zonasi dan berfungsi sebagai:

- a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya air right development dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
- c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
- d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan

- e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.

Peraturan zonasi bermanfaat untuk:

- a. menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan;
- b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
- c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.

Muatan PZ kabupaten/kota meliputi:

- a. aturan dasar; dan/atau
- b. teknik pengaturan zonasi.

Aturan dasar meliputi:

- a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
- c. ketentuan tata bangunan;
- d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
- e. ketentuan khusus;
- f. standar teknis; dan
- g. ketentuan pelaksanaan.

Teknik pengaturan zonasi merupakan ketentuan lain dari aturan dasar yang disediakan atau dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan dasar dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dengan mempertimbangkan karakteristik blok/zona.

C. Prosedur Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

Prosedur penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi meliputi:

- a. persiapan;
- b. pengumpulan data dan informasi;
- c. pengolahan dan analisis data;
- d. perumusan konsep RDTR dan muatan PZ kabupaten/kota;
dan
- e. penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan daerah
tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.

- **Tahap Persiapan**

Tahap persiapan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi meliputi:

- pembentukan tim penyusun;
- kajian awal data sekunder;
- penetapan delineasi awal BWP;
- persiapan teknis pelaksanaan; dan
- pemberitaan kepada publik.

- **Tahap Pengumpulan Data dan Informasi**

Tahap pengumpulan data dan informasi penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi meliputi data primer, dan data sekunder.

- **Tahap Pengolahan dan Analisis Data**

Tahap pengolahan dan analisis data Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi meliputi:

- Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR;
dan
- Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan PZ
kabupaten/kota.

- **Tahap Perumusan Konsep**

Tahap perumusan konsep Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi meliputi:

- a. Perumusan konsep RDTR, terdiri atas:
 - 1. Alternatif konsep rencana;
 - 2. Pemilihan konsep rencana; dan
 - 3. Perumusan rencana terpilih menjadi muatan RDTR; dan
- b. Perumusan muatan PZ kabupaten/kota menghasilkan:
 - 1. Peta rencana pola ruang dalam RDTR yang didalamnya dapat memuat kode pengaturan zonasi; dan
 - 2. Aturan dasar dan/atau teknik pengaturan zonasi yang berlaku untuk setiap zona/sub zona/blok dalam peta

- **Tahap Penyusunan dan Pembahasan Ranperda RDTR**

Tahap Penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota meliputi:

- a. Penyusunan naskah akademik;
- b. Penyusunan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota; dan
- c. Pembahasan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.

Prosedur penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi melibatkan pemangku kepentingan dan masyarakat. Prosedur penyusunan

mencakup juga proses:

- a. Validasi Kajian Lingkungan Hidup Strategis oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan lingkungan hidup; dan
- b. Verifikasi peta dasar oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan informasi geospasial

Keseluruhan prosedur penyusunan dan prosedur penetapan diselesaikan dalam waktu paling lama 24 (dua puluh empat bulan), meliputi:

- prosedur penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan; dan
- prosedur penetapan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan.

Penyusunan dan penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

Tata Cara Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi						
PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI						
RENCANA DETAIL TATA RUANG	Tahap Persiapan	Tahap Pengumpulan Data dan Informasi		Tahap Pengolahan dan Analisis Data	Perumusan Konsep RDTR	Tahap Penyusunan dan Pembahasan Raperda
	1) Pembentukan tim penyusunan RDTR dan PZ 2) Kajian awal data sekunder 3) Penetapan deliniasi awal BWP 4) Persiapan teknis pelaksanaan 5) Pemberitaan kepada publik	Data Primer 1) aspirasi masyarakat 2) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang, konflik pemanfaatan ruang, dan infrastruktur perkotaan 3) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP		1) analisis struktur internal BWP 2) analisis sistem penggunaan lahan (<i>land use</i>) 3) analisis kedudukan dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas 4) analisis sumber daya alam dan fisik atau lingkungan BWP 5) analisis sosial budaya 6) analisis kependudukan 7) analisis ekonomi dan sektor unggulan 8) analisis transportasi (pergerakan) 9) analisis sumber daya buatan 10) analisis lingkungan binaan 11) analisis kelembagaan 12) analisis pembiayaan pembangunan	Hasil kegiatan perumusan konsep RDTR terdiri atas : 1) tujuan penataan BWP 2) rencana struktur ruang 3) rencana pola ruang 4) penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya 5) ketentuan pemanfaatan ruang	1) Penyusunan Naskah Akademik Raperda tentang RDTR dan PZ 2) Penyusunan Raperda tentang RDTR dan PZ 3) Pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ
		Data Sekunder 1) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000: a) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000 b) peta geomorfologi, geologi, topografi & kemampuan tanah c) peta penatagunaan tanah d) peta SWS dan DAS e) peta klimatologis f) peta sektoral tertentu: (1) peta kawasan objek vital nasional dan kepentingan hankam (2) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil (3) dll 2) Data dan informasi a) data wilayah administrasi b) data dan informasi tentang kebijakan c) data fisiografis d) data kondisi fisik tanah e) data dan informasi penggunaan lahan eksisting f) data penatagunaan tanah g) data peruntukan ruang h) data dan informasi izin pemanfaatan ruang eksisting i) data kependudukan dan sosial budaya j) data dan informasi penggunaan lahan eksisting i) dll				
PERATURAN ZONASI	1) peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR 2) data dan informasi a) jenis penggunaan lahan b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang c) jenis dan intensitas kegiatan d) identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan dan kondisi fisik e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan f) standar teknis dan administratif g) peraturan pemanfaatan lahan dan bangunan h) perizinan dan komitmen pembangunan i) peraturan terkait penggunaan lahan		1) analisis karakteristik peruntukan zona 2) analisis jenis dan karakteristik kegiatan 3) analisis kesesuaian kegiatan terhadap zona 4) analisis dampak kegiatan 5) analisis pertumbuhan dan pertambahan penduduk 6) analisis gap antara kualitas zona dengan kondisi eksisting 7) analisis karakteristik spesifik lokasi 8) analisis ketentuan standar setiap sektor 9) analisis kewenangan	Perumusan Muatan PZ Kegiatan perumusan muatan PZ terdiri atas: 1) penentuan deliniasi blok peruntukan 2) perumusan aturan dasar 3) perumusan teknik pengaturan zonasi yang dibutuhkan (jika ada)		

2.2 Kajian Terhadap Asas/prinsip Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang

2.2.1 Asas

Asas yang digunakan dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga adalah :

- a. Keterpaduan;
- b. Keserasian, keselarasan dan keseimbangan;
- c. Keberlanjutan;
- d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. Keterbukaan;
- f. Kebersamaan dan kemitraan;
- g. Pelindungan kepentingan umum;
- h. Kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. Akuntabilitas.

Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah 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.

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

Yang dimaksud dengan “keberdayagunaan dan keberhasilgunaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya

kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

Yang dimaksud dengan “kebersamaan dan kemitraan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

Yang dimaksud dengan “pelindungan kepentingan umum” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum dan keadilan” adalah 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.

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

2.2.2 Prinsip

Prinsip dasar yang digunakan dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga adalah :

- ❑ **Konsisten** : dalam arti **tidak bertentangan** dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku
- ❑ **Operasional** : dalam arti **memenuhi ketentuan kebutuhan** dan memperhatikan **kemampuan implementasi** serta **kewenangan** Pemerintah dan Pemerintah Daerah di dalam pelaksanaan rencana pemanfaatan

ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) di Kabupaten Purbalingga Provinsi Jawa Tengah

- **Mudah** : dalam arti materinya **mudah dipahami** dan **tidak rumit**, sehingga **tidak mengundang penafsiran yang keliru** dalam rangka rencana pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) di Kabupaten Purbalingga Provinsi Jawa Tengah.
- **Utuh** : dalam arti mencakup **semua komponen dan materi penting** (tujuan penataan, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, dan peraturan zonasi baik dalam bentuk peta zonasi dan teks zonasi) yang perlu diakomodasikan dalam suatu Rencana Detail Tata Ruang di Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) sehingga dapat mendorong terwujudnya rencana pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di BWP Kabupaten Purbalingga Provinsi Jawa Tengah.
- **Fleksibel** : dalam arti **tidak rigid (kaku)** sehingga memberi peluang untuk mengembangkan visi dan kreativitas dalam perumusan rencana detail tata ruang guna mengoptimalkan rencana pemanfaatan ruang dan pengendalian

pemanfaatan ruang di BWP Kabupaten Purbalingga Provinsi Jawa Tengah

- **Keberpihakan** : dalam arti memasukkan secara khusus muatan-muatan aturan untuk **pemberdayaan masyarakat** di Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) Kabupaten Purbalingga Provinsi Jawa Tengah.

2.3 Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Purbalingga

2.3.1 Bangunan

A. Izin Mendirikan Bangunan

Dalam UU No. 26/2007 Pasal 61 huruf b disebutkan bahwa *memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang*. Secara umum kegiatan pemanfaatan ruang oleh pemerintah, swasta dan masyarakat di Perkotaan Purbalingga diawali dengan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DMPTSP). Dalam Formulir Permohonan IMB, pemohon mengisi kolom yang berkaitan dengan peraturan zonasi yaitu fungsi bangunan yang merupakan modifikasi dari fungsi bangunan sesuai Perda No. 13/2015 dengan pilihan :

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| • bangunan hunian non komersial; | • bangunan sosial budaya; |
| • bangunan hunian semi komersial; | • bangunan khusus; |
| • bangunan hunian komersial; | • bangunan campuran; |
| • bangunan hunian komersial; | • bangunan menara telekomunikasi; |
| • bangunan bukan gedung; | • bangunan reklame; |
| • bangunan fasilitas pendidikan; | • bangunan fasilitas kesehatan; |

- bangunan kelembagaan; dan
- bangunan perniagaan.

Lebar Garis Sempadan Bangunan (*roilijn*) dengan pilihan :

- 14,5 meter
- 10,75 meter
- 6,5 meter
- 50 meter (khusus menara telekomunikasi)

B. Proses perizinan

Proses perizinan mendirikan bangunan yang diselenggarakan oleh DPMPTSP dengan tahapan terdiri atas :

1. Pengisian formulir dan melengkapi berkas persyaratan
2. Penerimaan formulir permohonan dan penelitian berkas
3. Bersama tim teknis melaksanakan kunjungan lapangan dan rapat teknis
4. OPD teknis memberikan pertimbangan/rekomendasi teknis
5. Penyiapan rancangan keputusan pemberian izin
6. Mengoreksi rancangan keputusan pemberian izin
7. Penandatanganan keputusan pemberian izin
8. Registrasi keputusan pemberian izin
9. Pembayaran retribusi IMB.

C. Proses Perizinan melalui *Online Single Submission*

Permohonan IMB dapat juga melalui sistem OSS dengan tahapan yang terdiri atas :

- Pengajuan IMB melalui OSS
- Sistem OSS menerbitkan IMB
- Pelaku usaha mendapatkan keterangan rencana tata ruang kabupaten dari DPMPTSP
- Pelaku usaha memenuhi persyaratan komitmen.

2.3.2 Usaha

A. Izin usaha

Proses perizinan usaha di Kabupaten Purbalingga saat ini sudah mengacu pada PP No. 24/2018 yaitu dengan sistem *Online Single Submission*.

B. Proses Perizinan

- ❑ Pembuatan dan aktivasi akun
- ❑ Permohonan perizinan berusaha
- ❑ Komitmen Izin Lokasi
- ❑ Komitmen Izin Lingkungan
- ❑ Komitmen Izin Mendirikan Bangunan
- ❑ Izin Usaha
- ❑ 7 Izin Operasional Komersial

Izi Lokasi, Izin Lingkungan dan Izin Mendirikan Bangunan berkaitan erat dengan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Saat ini izin lokasi diberikan dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga. Izin Lingkungan (SPPL, UKL/UPL dan Amdal) diberikan bila pemohon sudah melengkapi dokumen pengelolaan lingkungan. Izin mendirikan bangunan diberikan apabila pemohon sudah melengkapi berkas antara lain gambar teknis bangunan (denah, tampak, potongan).

2.4 Implikasi Penerapan Ranperda Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga

Implikasi sebagai konsekuensi penerapan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga adalah :

- Izin lokasi yang diberikan oleh DPMPSTSP akan mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga/Peta Pola Ruang skala 1 : 5.000.

- Izin lingkungan yang diberikan oleh DPMPTSP akan mengacu pada Peraturan Zonasi/Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
- Izin mendirikan bangunan yang diberikan oleh DPMPTSP akan mengacu Peraturan Zonasi/Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan
- Pemerintah Kabupaten Purbalingga melaksanakan amanat UU No. 26/2007 Pasal 29 ayat (3) untuk menyediakan ruang terbuka hijau (RTH) publik paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah Perkotaan Purbalingga.
- Untuk mewujudkan RTH Publik 20%, maka Pemerintah Kabupaten Purbalingga harus melakukan pembebasan lahan milik masyarakat yang dalam Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga/Peta Pola Ruang skala 1 : 5.000 dinyatakan sebagai ruang terbuka hijau (RTH).

BAB 3

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

3.1 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Dalam UU No. 26/2007 rencana detail tata ruang kabupaten/kota adalah salah satu bentuk rencana rinci tata ruang (Pasal 14 ayat (3) huruf c). Rencana rinci tata ruang merupakan operasionalisasi rencana umum tata ruang yang dalam pelaksanaannya tetap memperhatikan aspirasi masyarakat sehingga muatan rencana masih dapat disempurnakan dengan tetap mematuhi batasan yang telah diatur dalam rencana rinci dan peraturan zonasi.

Rencana rinci tata ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang (Pasal 14 ayat (4)). 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 (Pasal 14 ayat (5)).

Rencana detail tata ruang dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi (Pasal 14 ayat (6)).

3.2 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Secara umum UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah dijabarkan ke dalam PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam sub bab ini akan dicuplik pasal-pasal dalam PP

No. 15/2010 yang berkaitan dengan penyusunan dan penetapan rencana deta tata ruang.

Paragraf 4

Penyusunan dan Penetapan Rencana Detail Tata Ruang

Pasal 59

- (1) Setiap rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota harus menetapkan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun rencana detail tata ruangnya.
- (2) Bagian dari wilayah kabupaten yang akan disusun rencana detail tata ruangnya dapat merupakan kawasan perkotaan dan/atau kawasan strategis kabupaten.
- (3) Bagian dari wilayah kota yang akan disusun rencana detail tata ruangnya dapat merupakan kawasan strategis kota.
- (4) Rencana detail tata ruang harus sudah ditetapkan paling lama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak penetapan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (5) Rencana detail tata ruang merupakan dasar penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan bagi zona-zona yang pada rencana detail tata ruang ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan.
- (6) Ketentuan mengenai kriteria zona yang penanganannya diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan peraturan Menteri.

Pasal 60

- (1) Dalam hal adanya prioritas pembangunan baru, bupati/walikota dapat menetapkan bagian baru dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun rencana detail tata ruangnya dengan keputusan bupati/walikota.

- (2) Penetapan bagian wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (3) Penetapan bagian wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperintahkan dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (4) Rencana detail tata ruang untuk bagian baru dari wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak penetapan bagian wilayah kabupaten/kota yang akan disusun rencana detail tata ruangnya.

Pasal 61

- (1) Prosedur penyusunan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 untuk rencana detail tata ruang meliputi:
 - a. proses penyusunan rencana detail tata ruang;
 - b. pelibatan peran masyarakat pada tingkat kabupaten/kota dalam penyusunan rencana detail tata ruang; dan
 - c. pembahasan rancangan rencana detail tata ruang oleh pemangku kepentingan di tingkat kabupaten/kota.
- (2) Proses penyusunan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a untuk rencana detail tata ruang dilakukan 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 fisiografis;
 3. data kependudukan;
 4. data ekonomi dan keuangan;

5. data ketersediaan prasarana dan sarana dasar;
 6. data peruntukan ruang;
 7. data penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan;
 8. data intensitas bangunan; dan
 9. peta dasar rupa bumi dan peta tematik yang dibutuhkan termasuk peta penguasaan lahan, peta penggunaan lahan, peta peruntukan ruang, dan peta daerah rawan bencana pada skala peta minimal 1:5.000.
- c. Pengolahan data dan analisis paling sedikit meliputi:
1. teknik analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup yang ditentukan melalui kajian lingkungan hidup strategis;
 2. teknik analisis keterkaitan antarwilayah kabupaten/kota;
 3. teknik analisis keterkaitan antarkomponen ruang kabupaten/kota; dan
 4. teknik perancangan kawasan.
- d. Perumusan konsepsi rencana paling sedikit harus:
1. mengacu pada:
 - a) rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan
 - b) pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang.
 2. memperhatikan:
 - a) rencana pembangunan jangka panjang kabupaten/kota; dan
 - b) rencana pembangunan jangka menengah kabupaten/kota.
 3. merumuskan rencana detail rancangan kawasan.
- e. Penyusunan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Prosedur penetapan rencana detail tata ruang meliputi:

- a. pengajuan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang dari bupati/walikota kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kabupaten/kota;
 - b. penyampaian rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang kepada Menteri untuk memperoleh persetujuan substansi dengan disertai rekomendasi gubernur;
 - c. persetujuan bersama rancangan peraturan daerah kabupaten tentang rencana rencana detail tata ruang antara bupati/walikota dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kabupaten/kota yang didasarkan pada persetujuan substansi dari Menteri;
 - d. penyampaian rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana rencana detail tata ruang kepada gubernur untuk dievaluasi; dan
 - e. penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana rencana detail tata ruang oleh bupati/walikota.
- (2) Persetujuan substansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terhadap rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang dapat didekonsentrasikan kepada gubernur.

3.3 Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Tengah

Dalam sub bab ini merupakan cuplikan dari Perda Jawa Tengah No. 16 Tahun 2019 khususnya yang berkaitan dengan Kabupaten Purbalingga dalam konteks pengembangan wilayah yaitu :

- Pengembangan Kawasan Agropolitan Kabupaten Purbalingga (Pasal 12 ayat (3) huruf c)
- Pengembangan Kawasan Perkotaan Purbalingga (Pasal 16 huruf c)
- Pengembangan Pusat Kegiatan Lokal (PKL) Perkotaan Purbalingga (Pasal 16 huruf s)

- Kabupaten Purbalingga merupakan bagian dari Wilayah Pengembangan (WP) Barlingmascakeb (Pasal 17 ayat (2)).
- Arah pengembangan WP Barlingmascakeb meliputi (Pasal 17 ayat (3) huruf a):
 1. memadukan pengembangan kawasan perkotaan Cilacap -Purwokerto – Sokaraja – **Purbalingga** - Klampok;
 - 2 pengembangan wilayah yang didasarkan pada sektor unggulan meliputi:
 - a) pertanian;
 - b) industri;
 - c) pariwisata;
 - d) perdagangan dan jasa; dan
 - e) perikanan;
 - f) pertambangan; dan
 - g) panas bumi.
- Jalan Kolektor Primer 2 meliputi (Pasal 20 C ayat (1) huruf a)
 - Nomor 50 : Purbalingga – Bobotsari;
 - Nomor 51 : Sokaraja – Kalimanah
 - Nomor 52 : Kalimanah – Purbalingga
 - Nomor 53 Jl. Sungkono (Purbalingga)
 - Nomor 55 Klampok – Purbalingga.
- Pengembangan terminal A dan B (Pasal 20 F ayat (2) huruf c)
- Pengembangan Bandara Pengumpan Jenderal Besar Soedirman (Pasal 24 ayat (2) huruf c)
- Pengembangan kawasan pariwisata Purbalingga dan sekitarnya (Pasal 88 huruf e)
- Pangkalan Yon Infanteri 406 (Pasal 96 A huruf vv)
- Pengembangan Kawasan Strategis Provinsi (KSP) Kawasan Agropolitan MANGGA EMAS (Pemalang-Purbalingga-Tegal-Brebes-Banyumas) (Pasal 102 huruf b.)

3.4 Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga No. 5/2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga 2011-2031

3.4.1 Kawasan Perkotaan Purbalingga

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga 2011-2031 sistem pusat kegiatan terdiri atas (Pasal 6):

- Sistem perkotaan ; dan
- Sistem perdesaan.

Sistem perkotaan di Kabupaten Purbalingga terdiri atas (Pasal 7 ayat (1)):

- Pusat Kegiatan Lokal yang selanjutnya disebut PKL
- Pusat kegiatan Lokal promosi yang selanjutnya disebut PKLp; dan
- Pusat Pengembangan Kawasan yang selanjutnya disebut sebagai PPK

Perkotaan Purbalingga merupakan salah satu Pusat Kegiatan Lokal di Kabupaten Purbalingga.

3.4.2 Rencana Detai Tata Ruang Perkotaan Purbalingga

Penyusunan rencana detail tata ruang kawasan sebagai penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga ditetapkan paling lambat 3 (tiga) tahun setelah ditetapkan Perda RTRW (Pasal 111 ayat (1). Rencana detail tata ruang meliputi Perkotaan Purbalingga (Pasal 111 ayat (2). Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga yang disusun ini pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari **amanah** dari Perda No. 5/2011 Pasal 111 ayat (1).

3.5 Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 8 Tahun 2016 tentang Rencana Pengembangan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Purbalingga 2016-2021

Visi Kepala Daerah adalah ***Purbalingga yang mandiri dan berdaya saing menuju masyarakat yang sejahtera dan berakhlak mulia***

Misi sebagai penjabaran visi kepala daerah yaitu :

1. Menyelenggarakan pemerintahan yang profesional, efisien, efektif, bersih dan demokratis, sehingga mampu memberikan pelayanan secara prima kepada masyarakat
2. Mendorong kehidupan masyarakat religius yang beriman dan bertaqwa ke hadirat Allah SWT serta mengembangkan paham kebangsaan guna mewujudkan rasa aman dan tenteram dalam masyarakat yang berdasar pada realitas kebhinekaan.
3. Mengupayakan kecukupan kebutuhan pokok manusia utamanya pangan dan papan secara layak.
4. Meningkatkan kualitas sumberdaya manusia utamanya melalui peningkatan derajat pendidikan dan derajat kesehatan masyarakat.
5. Mempercepat pertumbuhan dan pemerataan ekonomi rakyat, dengan mendorong simpul-simpul perekonomian utamanya industri pengolahan dan manufaktur, perdagangan , jasa pariwisata, industri kreatif dengan tetap berorientasi pada kemitran dan pengembangan potensi lokal, serta didukung dengan penciptaan iklim kondusif untuk pengembangan usaha dan penciptaan lapangan kerja.
6. Mewujudkan kawasan perkotaan dan perdesan yang sehat dan menarik untuk melaksanakan ekonomi, sosial dan budaya melalui gerakan masyarakat, yang didukung dengan penyediaan infrastruktur/sarana prasarana wilayah yang memadai.
7. Mewujudkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

BAB 4

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

4.1 Landasan filosofis

4.1.1 Pengertian Ruang

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 (UU No. 26/2007 Pasal 1 angka 1).

Secara umum ruang merupakan sumber daya alam yang terbatas dan tetap, mengingat ruang tidak dapat ditambah dan diperbesar. Sementara peningkatan populasi penduduk dari masa ke masa mengakibatkan meningkatnya kegiatan ekonomi sosia budaya masyarakat. Semua kegiatan tersebut berlangsung berada dalam ruang dan permintaan kebutuhan akan ruang semakin meningkat. Bila dilihat dari daya dukungnya, ruang pada sisi *supply* relatif tetap, sedangkan kegiatan ekonomi sosial budaya yang membutuhkan ruang pada sisi *demand* semakin meningkat. Untuk itulah perlunya dilakukan penataan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, naman, produktif, dan berkelanjutan berladaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan nasional. (UU No. 26/2007 Pasal 3). Pengendalian merupakan bagian dari penataan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang (UU No. 26/2007 Pasal 1 angka 15).

Konsep ruang mempunyai beberapa unsur, yaitu: jarak, lokasi, bentuk, dan ukuran. Konsep ruang sangat berkaitan erat dengan waktu, karena pemanfaatan bumi dan segala kekayaannya membutuhkan organisasi/pengaturan ruang dan waktu. Unsur-unsur tersebut di atas secara bersama-sama menyusun unit tata ruang yang disebut wilayah. Selanjutnya Budiharsono (2001) menyebutkan

definisi wilayah sebagai suatu unit geografi yang dibatasi oleh kriteria tertentu yang bagian-bagiannya tergantung secara internal dalam dimensi ruang yang merupakan wadah bagi kegiatan-kegiatan sosial ekonomi yang memiliki keterbatasan serta kesempatan ekonomi yang tidak sama. Disamping itu, perlu pula diperhatikan bahwa kegiatan sosial ekonomi dalam ruang dapat menimbulkan dampak positif maupun negatif terhadap kegiatan lainnya (Sumber : <http://jembatan4.blogspot.com/2013/10/konsep-ruang-dan-wilayah.html>)

4.1.2 Kebutuhan Penataan Ruang

Kawasan Perkotaan Purbalingga di Kabupaten Purbalingga merupakan salah satu kawasan perkotaan yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting sebagai kabupaten di Provinsi Jawa Tengah dengan pertumbuhan investasi yang cukup tinggi. Untuk mengantisipasi minat investasi yang tinggi di Kabupaten Purbalingga, dibutuhkan perencanaan tata ruang yang lebih rinci yang dapat mewadahi kegiatan investasi yang akan berkembang di kawasan Perkotaan Purbalingga.

Dalam upaya penataan kawasan Perkotaan Purbalingga untuk mewadahi perkembangan kegiatan investasi tersebut di atas, maka melalui Direktorat Penataan Kawasan Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, pada Tahun 2019 akan melaksanakan kegiatan *Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Purbalingga* guna menciptakan tertib tata ruang di kawasan Perkotaan Purbalingga.

Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga 2011-2031 yang bersifat regional dibuat dalam skala peta 1 : 50.000 belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang di kawasan Perkotaan Purbalingga, untuk itu perlu dilakukan

Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga pada skala 1 : 5.000 yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi.

Ruang sebagai salah satu sumber daya pembangunan nasional dan daerah bersifat relatif terbatas, tidak dapat diperluas, sementara perkembangan kegiatan ekonomi, sosial dan budaya masyarakat semakin meningkat dan beragam. Di lain pihak belum adanya rencana tata ruang dalam skala rinci 1 : 5.000 sebagai acuan dalam pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang di Perkotaan Purbalingga. Untuk mengantisipasi berbagai permasalahan pemanfaatan ruang dan dampak sosial, ekonomi dan lingkungan yang akan timbul maka diperlukan suatu dokumen perencanaan ruang berupa Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga. Secara teknis, Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga ini akan bermuatan :

1. Tujuan Penataan Bagian Wilayah Perencanaan;
2. Rencana Struktur Ruang
3. Rencana Pola Ruang
4. Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya
5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang

4.2 Landasan Sosiologis

Suatu peraturan perundang-undangan akan berlaku secara efektif apabila dalam pembentukannya dilandasi oleh pertimbangan sosiologis yaitu menyangkut dengan kebutuhan masyarakat/aparatur pemerintah terhadap peraturan tersebut. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga 2020-2040 menjawab permasalahan tentang penyelenggaraan pembangunan serta pemanfaatan ruang yang ada sesuai dengan kebutuhan wilayah daerah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

4.2.1 Watak/Karakter Masyarakat

Secara sosiologis masyarakat di Kabupaten Purbalingga khususnya atau Masyarakat Banyumas pada umumnya yang dikenal dengan slogan *Ora Ngapak Ora Kepenak* memiliki beberapa sifat/watak/karakter khas yaitu :

- **Suka bekerja keras**

kerja keras manusia Banyumas dalam menghadapi segala tantangan kehidupan diungkapkan dalam *sikil nggo endhas, endhas nggo sikil*.

- **Egaliter**

Orang Banyumas kadang-kadang tidak memperhatikan sebutan yang erat dengan status sosial. Asalkan ia mengenal dengan baik nama orang itu, maka ia berperilaku penuh dengan keakraban. Orang menyebut dengan *inyong* untuk dirinya sendiri dan *ko, kono, dan kowe*, atau *rika* untuk orang lain. Ini membuktikan bahwa orang Banyumas menganut prinsip kesepadanan dalam pergaulan sosialnya.

- **Orang-orang bebas**

Orang-orang Banyumas adalah orang-orang bebas dalam kehidupan yang sesungguhnya. Kebebasan yang tercermin dalam pergaulan sehari-hari, misalnya mereka berbicara *cowag* yang kesannya seperti orang-orang yang sedang bertengkar. Kesan itu timbul pada orang-orang luar yang baru datang ke daerah Banyumas sehingga mereka sering terkecoh.

- **Jujur dan apa adanya**

Orang Banyumas juga dikenal sebagai orang yang jujur dalam menggunakan bahasa yang nyaman didengar orang lain. *Cablaka* atau *blakasuta* adalah karakter universal Banyumas.

- **Bersahaja**

Orang Banyumas dan sekitarnya merefleksikan kepribadian dirinya pada tokoh *Bawor*. Dalam pewayangan, tokoh ini dikenal tokoh kelas bawah, merakyat, tidak terlalu pandai namun jujur.

Ungkapan-ungkapan dalam bahasa ngapak pun menggambarkan sikap hidup warganya yang sederhana.

- Dekat dengan Alam

Ada ungkapan, orang Banyumas sebagai *Adoh ratu cedhak watu*. Itu artinya, orang Banyumas adalah orang yang jauh dari penguasa namun dekat dengan alam. Ungkapan ini ada benarnya. Sebab, mayoritas penduduk Banyumas di lembah Sungai Serayu memang menekuni profesi sebagai petani. Dalam keseharian, mereka dekat dengan sungai, sawah, pepohonan, rerpumputan, bahkan hutan (Sumber : Sugeng Priyadi). Watak /karakter masyarakat Banyumas tersebut di atas dapat menjadi modal sosial yang dapat digunakan untuk melaksanakan dan menerapkan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga.

4.2.2 Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat

Dilihat dari aspek sosiologis, hak dan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah bahwa setiap orang, kelompok dan badan hukum memiliki hak dan kewajiban dalam penataan ruang, baik pada tahap penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang maupun tahap pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam hal ini partisipasi masyarakat adalah untuk berperan serta dalam penataan ruang menunjukkan adanya peningkatan kesadaran tanggung jawab terhadap pelaksanaan pembangunan.

Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga dari awal sudah melibatkan masyarakat. Konsultasi publik I (pertama) diselenggarakan di Pendopo Kabupaten Purbalingga pada 20 September 2019. Konsultasi Publik ini bertujuan menampung aspirasi masyarakat, dan Lembaga Swadaya Masyarakat tentang apa yang seharusnya direncanakan. Konsultasi Publik ke II (kedua) diselenggarakan di Restoran Joglo pada 14 November 2019 untuk

memaparkan hasil perencanaan detail dan menerima masukan/saran dari pemangku kepentingan, tokoh masyarakat, LSM, dan akademisi. Hasil perencanaan berupa Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga yang proses penyusunannya sudah melalui pendekatan teknokratis dan partisipatif, harus pula didukung secara politis, dengan menjadikan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga ini sebagai memiliki kekuatan hukum berupa peraturan daerah.

Selain itu kebijakan yang dibuat dalam bentuk Peraturan Daerah tidak boleh merugikan masyarakat dan dunia usaha. Pemanfaatan ruang harus dilakukan secara aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kesehatan masyarakat dan lingkungan; memberikan manfaat secara ekonomi sosial budaya, serta dapat mengubah perilaku masyarakat lebih positif.

4.3 Landasan Yuridis

4.3.1 Peraturan Perundang-undangan Penataan Ruang

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga yang disusun ini akan mengacu pada :

- 1) Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
- 4) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Jawa

Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah 2009-2029; dan

- 5) Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Purbalingga 2011-2031

4.3.2 Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Salah satu wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penataan ruang adalah sebagaimana tercantum dalam UU No. 26/2007 Pasal 11 ayat (2) adalah:

- a. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota;
- b. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Berdasarkan UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Lampiran C tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pekerjaan Umum dan penataan Ruang disebutkan bahwa kabupaten dan Kota melakukan Penyelenggaraan Penataan ruang Daerah kabupaten/kota (Tabel 4.1)

Tabel 4.1
Pembagian Sub Urusan Penataan Ruang

No.	Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten/Kota
11	Penataan Ruang	a. Penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional. b. Pelaksanaan kerja sama penataan ruang antarnegara.	Penyelenggaraan penataan ruang Daerah provinsi	Penyelenggaraan penataan ruang Daerah kabupaten/kota

Sumber : UU No. 23/2014

Bila mengacu pada PP No 38/2017 tentang Inovasi Daerah, Lampiran e Bidang Penataan Ruang yang merupakan urusan Pemerintah Kabupaten/Kota adalah :

A. Perencanaan Tata Ruang

1. Penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRWK).
2. Penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis kabupaten/kota.
3. Penetapan rencana detail tata ruang untuk RTRWK.

B. Pemanfaatan Ruang

1. Penyusunan program dan anggaran kabupaten/kota di bidang penataan ruang.
2. Pemanfaatan kawasan strategis kabupaten/kota.
3. Pemanfaatan NSPK bidang penataan ruang.
4. Pemanfaatan kawasan andalan sebagai bagian dari RTRWK.
5. Pemanfaatan investasi di kawasan strategis kabupaten/kota dan kawasan lintas kabupaten/kota bekerjasama dengan pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha.
6. Pemanfaatan SPM di bidang penataan ruang.
8. Perumusan kebijakan strategis operasionalisasi RTRWK dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis kabupaten/kota.
9. Perumusan program sektoral dalam rangka perwujudan struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.
10. Pelaksanaan pembangunan sesuai program pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.

C. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

1. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

2. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
3. Penyusunan peraturan zonasi sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang kabupaten/kota.
4. Pemberian izin pemanfaatan ruang yang sesuai dengan RTRWK.
5. Pembatalan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRWK.
9. Pembentukan lembaga yang bertugas melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang tingkat kabupaten/kota.

BAB 5

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG PERKOTAAN PURBALINGGA

5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan

5.1.1 Jangkauan Pengaturan

Perkotaan Purbalingga di dalam revisi RTRW Kabupaten Purbalingga memiliki fungsi sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL, dimana seluruh kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat berpusat di Perkotaan Purbalingga.

Selain itu, berdasarkan Kajian Lingkungan Hidup Strategis yang disusun isu pembangunan berkelanjutan prioritas yang ada di Perkotaan Purbalingga yaitu:

1. Belum optimalnya pengelolaan sampah
2. Potensi pencemaran air/sungai
3. Alih fungsi lahan
4. Produktivitas pertanian masih rendah
5. Masih banyaknya warga miskin yang belum terdata
6. Terbatasnya RTH kawasan perkotaan

Sedangkan dalam Rancangan Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga, penataan Perkotaan Purbalingga memiliki tujuan sebagai pusat kegiatan lokal dan kawasan permukiman perkotaan yang aman, nyaman dan ramah lingkungan.

Berdasarkan arahan dalam draft revisi RTRW Kabupaten Purbalingga, isu pembangunan berkelanjutan prioritas, dan tujuan penataan ruang pada ranperda RDTR Perkotaan Purbalingga maka jangkauan pengaturan yang ingin dicapai adalah terwujudnya

Kawasan Perkotaan Purbalingga sebagai PKL yang tertib tata ruang sehingga tercipta kualitas lingkungan yang aman, nyaman produktif dan berkelanjutan.

5.1.2 Arah Pengaturan

Arah pengaturan yang ingin dicapai pada Rancangan Peraturan Daerah RDTR Perkotaan Purbalingga yaitu:

- Memberikan informasi rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kepada masyarakat
- Peta rencana pola ruang dalam RDTR Perkotaan Purbalingga sebagai dasar pemberian izin pemanfaatan ruang dan pemberian izin usaha melalui sistem *Online Single Submission*;
- Program pembangunan untuk mewujudkan rencan struktur dan pola ruang
- Peraturan zonasinya sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang agar tercipta tertib tata ruang; dan
- Adanya sanksi bagi setiap pelanggar rencana tata ruang.

5.2 Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah RDTR Perkotaan Purbalingga

Ruang lingkup materi yang termuat dalam Muatan Rancangan Peraturan Daerah tentang RDTR Perkotaan Purbalingga terdiri dari:

BAB I : KETENTUAN UMUM

Pada bab ini termuat pengertian-pengertian dari istilah yang akan digunakan pada pasal-pasal dari batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah RDTR Perkotaan Purbalingga.

BAB II : DELINEASI DAN TUJUAN PENATAAN BAGIAN WILAYAH PERENCANAAN

Pada bab ini termuat mengenai delineasi Perkotaan Purbalingga dan juga tujuan penataan kawasan perkotaan. Delineasi yang dibahas pada bab ini yaitu luas kawasan, jumlah dan nama wilayah yang masuk ke dalam delineasi perkotaan

serta jumlah sub BWP yang ada di dalam Kawasan Perkotaan Purbalingga.

BAB III : RENCANA STRUKTUR RUANG

Pada bab ini dibahas mengenai pengembangan pusat pelayanan yang ada di Perkotaan Purbalingga. Selain itu pada bab ini juga membahas mengenai sistem jaringan transportasi dan sistem jaringan prasarana lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat di Kawasan Perkotaan Purbalingga.

BAB IV : RENCANA POLA RUANG

Pada bab ini dibahas mengenai rencana pola ruang yang terdiri dari zona lindung dan zona budidaya. Pada bab ini juga dibahas mengenai peruntukkan zona dan sub zona pada masing-masing blok perencanaan.

BAB V : PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA

Pada bab ini dibahas mengenai sub BWP yang diprioritaskan penanganannya. Hal yang dibahas terkait lokasi sub BWP yang diprioritaskan, luasan sub BWP yang menjadi prioritas, dan arahan tema pengembangan yang akan dilakukan pada sub BWP prioritas.

BAB VI : KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Pada bab ini dibahas mengenai ketentuan pemanfaatan ruang yang ada di Perkotaan Purbalingga. Ketentuan ini berisikan program-program pembangunan per 5 (lima) tahun untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang.

BAB VII : PERATURAN ZONASI

Pada bab ini dibahas mengenai peraturan zonasi yang berisikan mengenai ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata

bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, ketentuan khusus, standar teknis, dan ketentuan pelaksanaan.

BAB VIII : KETENTUAN PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

Pada bab ini dibahas perizinan yang dibutuhkan untuk melakukan pemanfaatan ruang.

BAB IX : INSENTIF DAN DISINSENTI PEMANFAATAN RUANG

Pada bab ini dibahas pemberian insentif dan disinsentif dalam rangka pemanfaatan ruang yang sesuai/tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

BAB X : KETENTUAN SANKSI

Pada bab ini akan dibahas sanksi administratif dan sanksi pidana terkait pelanggaran rencana tata ruang.

BAB XI : KETENTUAN LAIN-LAIN

Pada bab ini dibahas, jangka waktu, dan album peta rencana.

BAB XII : KETENTUAN PERALIHAN

Pada bab ini dibahas tentang izin yang dikeluarkan sebelum berlakunya perda

BAB XIII : PENUTUP

BAB 6

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan:

- a. Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga disusun agar terwujudnya Kawasan Perkotaan Purbalingga sebagai PKL yang tertib tata ruang sehingga tercipta lingkungan yang aman, nyaman dan ramah lingkungan.
- b. Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan merupakan penjabaran dari Draft Revisi RTRW Kabupaten Purbalingga yang hingga sampai naskah akademik ini disusun masih dalam masa revisi.
- c. Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga digunakan sebagai acuan pemerintah daerah, pihak swasta, dan masyarakat dalam memanfaatkan ruang yang ada di Perkotaan Purbalingga. Selain itu adanya peraturan zonasi dalam muatan RDTR ini maka dapat digunakan sebagai dasar pemberian perizinan bagi kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang memanfaatkan ruang..

Untuk menjawab permasalahan pemanfaatan ruang Perkotaan Purbalingga hingga 20 tahun ke depan, maka diperlukan Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga

6.2 Saran

Adapun saran yang diberikan untuk memaksimalkan peraturan daerah Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga adalah:

- a. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga diharapkan dapat menjadi sebuah alternatif baru dalam mewujudkan pelaksanaan pembangunan.

- b. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Purbalingga diharapkan dapat menjadi sebuah solusi dalam pemberian izin kepada para calon investor yang akan mengembangkan usaha di Perkotaan Purbalingga.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

- a) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- b) Peraturan Pemerintah No 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
- e) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang RTRW Provinsi Jawa Tengah
- f) Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga No. 5/2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purbalingga 2011-2031
- g) Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 13 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung Kabupaten Purbalingga Tahun 2015
- h) Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 8 Tahun 2016 tentang Rencana Pengembangan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Purbalingga 2016-2021

2. Buku dan Internet

- a) Pontoh, Nia K. 2008. *Pengantar Proses Perencanaan Perkotaan*. Bandung: Penerbit ITB
- b) <http://jembatan4.blogspot.com/2013/10/konsep-ruang-dan-wilayah.html>, diakses tanggal 31 Januari 2020
- c) <https://www.hukumonline.com/klinik/bacagrafis/lt5c6cf3963eade/arti-landasan-filosofis--sosiologis--dan-yuridis/>, diakses tanggal 31 Januari 2020

3. Laporan

- a) Tim Penyusun Materi Teknis RDTR Kawasan Perkotaan Purbalingga. 2019. *Materi Teknis RDTR Kawasan Perkotaan Purbalingga*. Jakarta : Direktorat Penataan Kawasan Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- b) Tim Penyusun Dokumen KLHS RDTR Kawasan Perkotaan Purbalingga. 2019. *Kajian Lingkungan Hidup Strategis RDTR Kawasan Perkotaan Purbalingga*. Jakarta : PT Dhika Architama

