



BUPATI PURWAKARTA
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR 259 TAHUN 2020

TENTANG

PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
KAWASAN SEKITAR PINTU TOL SADANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa jalan tol sebagai salah satu prasarana transportasi merupakan unsur penting dalam pengembangan kehidupan berbangsa dan bernegara, dalam pembinaan persatuan dan kesatuan bangsa, wilayah negara, dan fungsi masyarakat serta dalam memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa pembangunan jalan tol memberikan dampak perubahan dan alih fungsi lahan yang memberikan perubahan tata guna lahan sekitar jalan tol, sehingga perlu pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar kawasan jalan tol guna mewujudkan tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah Kabupaten Purwakarta sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purwakarta Tahun 2011-2031;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah

diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5492);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang

Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif Dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal Di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2017 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6110).

21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan, Ekonomi serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/PRT/M/2014 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang;
28. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purwakarta Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2012 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 1);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Purwakarta (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2016 Nomor 9).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN SEKITAR PINTU TOL SADANG DI KABUPATEN PURWAKARTA**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Purwakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Purwakarta.
4. Ruang adalah 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.
5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola ruang.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
8. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
9. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purwakarta yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang berisi tujuan,
11. Kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur wilayah kabupaten, pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
12. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel;
13. Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol;
14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.

15. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
16. 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.
17. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
18. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
19. Peraturan Zonasi Kabupaten yang selanjutnya disingkat PZ kabupaten 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.
20. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
21. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
22. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
23. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh luas lantai bangunan gedung dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

26. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
27. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
28. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
29. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).
30. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disebut TKPRD adalah tim *ad-hoc* yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, yang mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas bupati dalam pelaksanaan koordinasi penataan ruang di daerah.

Bagian Kedua
Fungsi, Tujuan, dan Manfaat

Pasal 2

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang pada Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang berfungsi sebagai kendali mutu pemanfaatan ruang.
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang pada Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang bertujuan untuk mewujudkan tertib tata ruang.
- (3) Pengendalian pemanfaatan ruang pada Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang bermanfaat sebagai:
 - a. alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pembangunan fisik di Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang;
 - b. alat dalam pengendalian intensitas pemanfaatan ruang pada Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang;
 - c. alat pengendalian dalam sistem perizinan kegiatan pemanfaatan ruang pada Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang; dan
 - d. alat pengendalian dalam penentuan insentif dan disinsentif kegiatan pemanfaatan ruang Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang.

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup

Pasal 3

- (1) Ruang lingkup pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang meliputi:
 - a. ruang lingkup wilayah; dan
 - b. ruang lingkup pengaturan.
- (2) Ruang lingkup wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang seluas 2.080,49 (dua ribu delapan puluh koma empat puluh sembilan) hektar diluar badan air dan badan jalan, yang meliputi:
 - a. Kecamatan Babakan Cikao, meliputi:
 1. Desa Cigelam seluas 172,94 (seratus tujuh puluh dua koma sembilang puluh empat) hektar;
 2. Desa Ciwareng seluas 232,51 (dua ratus tiga puluh dua koma lima puluh satu) hektar;
 3. Desa Maracang seluas 23,30 (dua puluh tiga koma tiga puluh) hektar; dan
 4. Desa Mulyamekar seluas 504,96 (lima ratus empat koma sembilan puluh enam) hektar.
 - b. Kecamatan Bungursari, meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 437,85 (empat ratus tiga puluh tujuh koma delapan puluh lima) hektar; dan
 2. Desa Ciwangi seluas 216,50 (dua ratus enam belas koma lima puluh) hektar.
 - c. Kecamatan Purwakarta meliputi Kelurahan Ciseureuh seluas 492,44 (empat ratus sembilan puluh dua koma empat puluh empat) hektar.
- (3) Lingkup wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta dengan skala peta 1:5000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I sebagai bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Ruang lingkup pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. teknik pengaturan zonasi;
 - c. perizinan;
 - d. pemberian insentif dan disinsentif;
 - e. ketentuan sanksi administratif;
 - f. peran masyarakat;
 - g. kelembagaan;
 - h. kerja sama; dan
 - i. pembinaan dan pengawasan.

BAB II PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

Pengendalian pemanfaatan ruang pada Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang meliputi:

- a. kawasan pengendalian;
- b. peruntukan ruang;
- c. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
- d. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
- e. ketentuan tata bangunan; dan
- f. ketentuan prasarana dan sarana minimal.

Bagian Kedua Kawasan Pengendalian

Pasal 5

- (1) Kawasan pengendalian ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, meliputi Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan menetapkan zona kendali.
- (3) Zona kendali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
 - a. zona kendali 1 seluas 32,67 (tiga puluh dua koma enam puluh tujuh) hektar;
 - b. zona kendali 2 seluas 173,22 (seratus tujuh puluh tiga koma dua puluh dua) hektar;
 - c. zona kendali 3 seluas 30,76 (tiga puluh koma tujuh puluh enam) hektar; dan
 - d. zona kendali 4 seluas 527,30 (lima ratus dua puluh tujuh koma tiga puluh) hektar.
- (4) Zona kendali 1 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, ditentukan sejauh 40-75 (empat puluh sampai dengan tujuh puluh lima) meter dari garis sempadan jalan tol sisi kiri maupun kanan yang disesuaikan dengan kondisi fisik kawasan.
- (5) Zona kendali 2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, ditentukan sejauh 500 (lima ratus) meter diluar dari zona kendali 1 jalan tol sisi kiri maupun kanan yang disesuaikan dengan kondisi fisik kawasan;
- (6) Zona kendali 3 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, ditentukan 30-40 (tiga puluh sampai dengan empat puluh) meter

sepanjang feeder atau jalan penghubung jalan tol dalam radius 2 (dua) kilo meter yang disesuaikan dengan kondisi fisik kawasan.

- (7) Zona kendali 4 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, ditentukan sejauh radius 2 (dua) kilo meter dari area akses masuk/keluar jalan tol yang disesuaikan dengan kondisi fisik kawasan.
- (8) Zona kendali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga Peruntukan Ruang

Pasal 6

- (1) Peruntukan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, ditentukan berdasarkan rencana pola ruang RTRW Kabupaten Purwakarta, meliputi:
 - a. zona Ruang Terbuka Hijau (RTH);
 - b. zona perlindungan setempat;
 - c. zona perumahan;
 - d. zona perdagangan dan jasa;
 - e. zona perkantoran;
 - f. zona kawasan peruntukan industri;
 - g. zona sarana pelayanan umum; dan
 - h. zona peruntukan lainnya.
- (2) Ketentuan pada zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. sub zona taman kota seluas 64,95 (enam puluh empat koma sembilan puluh lima) hektar, yang meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 5,40 (lima koma empat puluh) hektar;
 2. Desa Cigelam seluas 13,27 (tiga belas koma dua puluh tujuh) hektar;
 3. Kelurahan Cisereuh seluas 6,67 (enam koma enam puluh tujuh) hektar;
 4. Desa Ciwangi seluas 3,96 (tiga koma sembilan puluh enam) hektar;
 5. Desa Ciwareng seluas 4,77 (empat koma tujuh puluh tujuh) hektar;
 6. Desa Maracang seluas 2,83 (dua koma delapan puluh tiga) hektar; dan
 7. Desa Mulyamekar seluas 28,05 (dua puluh delapan koma nol lima) hektar.

- b. sub zona pemakaman seluas 10,15 (sepuluh koma lima belas) hektar, yang meliputi:
 - 1. Desa Cibening seluas 0,62 (nol koma enam puluh dua) hektar;
 - 2. Kelurahan Cisereuh seluas 3,15 (tiga koma lima belas) hektar;
 - 3. Desa Ciwangi seluas 2,43 (dua koma empat puluh tiga) hektar;
 - 4. Desa Ciwareng seluas 0,34 (nol koma tiga puluh empat) hektar; dan
 - 5. Desa Mulyamekar seluas 3,62 (tiga koma enam puluh dua) hektar.
- (3) Ketentuan pada zona perlindungan setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa sempadan sungai seluas 31,08 (tiga puluh satu koma nol delapan) hektar, yang meliputi:
 - a. Desa Cibening seluas 17,33 (tujuh belas koma tiga puluh tiga) hektar;
 - b. Desa Cigelam seluas 0,41 (nol koma empat puluh satu) hektar;
 - c. Kelurahan Cisereuh seluas 7,34 (tujuh koma tiga puluh empat) hektar;
 - d. Desa Ciwangi seluas 7,30 (tujuh koma tiga puluh) hektar;
 - e. Desa Ciwareng seluas 1,88 (satu koma delapan puluh delapan) hektar; dan
 - f. Desa Mulyamekar seluas 31,08 (tiga puluh satu koma nol delapan) hektar.
- (4) Ketentuan pada zona perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari:
 - a. sub zona perumahan kepadatan tinggi seluas 628,64 (enam ratus dua puluh delapan koma enam puluh empat) hektar, yang meliputi:
 - 1. Desa Cibening seluas 51,40 (lima puluh satu koma empat puluh) hektar;
 - 2. Kelurahan Cisereuh seluas 263,76 (dua ratus enam puluh tiga koma tujuh puluh enam) hektar;
 - 3. Desa Ciwangi seluas 72,10 (tujuh puluh dua koma sepuluh) hektar;
 - 4. Desa Ciwareng seluas 88,82 (delapan puluh delapan koma delapan puluh dua) hektar; dan
 - 5. Desa Mulyamekar seluas 146,89 (seratus empat puluh enam koma delapan puluh sembilan) hektar.
 - b. sub zona perumahan kepadatan sedang seluas 322,55 (tiga ratus dua puluh dua koma lima puluh lima) hektar, yang meliputi:
 - 1. Desa Cibening seluas 78,20 (tujuh puluh delapan koma dua puluh) hektar;

2. Desa Cigelam seluas 108,33 (seratus delapan koma tiga puluh tiga) hektar;
 3. Kelurahan Cisereuh seluas 17,03 (tujuh belas koma nol tiga) hektar;
 4. Desa Ciwangi seluas 32,56 (tiga puluh dua koma lima puluh enam) hektar;
 5. Desa Ciwareng seluas 41,10 (empat puluh satu koma sepuluh) hektar;
 6. Desa Maracang seluas 7,87 (tujuh koma delapan puluh tujuh) hektar; dan
 7. Desa Mulyamekar seluas 37,46 (tiga puluh tujuh koma empat puluh enam) hektar.
- c. sub zona perumahan kepadatan rendah seluas 99,35 (sembilan puluh sembilan koma tiga puluh lima) hektar, yang meliputi:
1. Desa Cibening seluas 64,36 (enam puluh empat koma tiga puluh enam) hektar;
 2. Kelurahan Cisureuh 9,06 (sembilan koma nol enam) hektar;
 3. Desa Ciwareng seluas 25,92 (dua puluh lima koma sembilan puluh dua) hektar;
 4. Desa Mulyamekar seluas 0,01 (nol koma nol satu) hektar.
- (5) Ketentuan pada zona perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
- a. sub zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota seluas 6,30 (enam koma tiga puluh) hektar, meliputi:
1. Kelurahan Cisereuh seluas 0,46 (nol koma empat puluh enam) hektar;
 2. Desa Ciwangi seluas 2,16 (dua koma enam belas) hektar;
 3. Desa Ciwareng seluas 3,53 (tiga koma lima puluh tiga) hektar; dan
 4. Desa Mulyamekar seluas 0,16 (nol koma enam belas) hektar.
- b. sub zona Perdagangan dan Jasa Skala BWP seluas 53,88 (lima puluh tiga koma delapan puluh delapan) hektar, yang meliputi:
5. Desa Cibening seluas 10,48 (sepuluh koma empat puluh delapan) hektar;
 6. Kelurahan Cisereuh seluas 24,01 (dua puluh empat koma nol satu) hektar;
 7. Desa Ciwangi seluas 14,24 (empat belas koma dua puluh empat) hektar; dan
 8. Desa Ciwareng seluas 0,02 (nol koma nol dua) hektar; dan
 9. Desa Mulyamekar seluas 5,12 (lima koma dua belas) hektar.

- c. sub zona Perdagangan dan Jasa Skala Sub-BWP seluas 8,68 (delapan koma enam puluh delapan) hektar, yang meliputi:
 1. Desa Ciwareng seluas 3,19 (tiga koma sembilan belas) hektar; dan
 2. Desa Maracang seluas 5,50 (lima koma lima puluh).
- (6) Ketentuan pada zona perkantoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri dari sub zona perkantoran pemerintah seluas 6,19 (enam koma sembilan belas) hektar, meliputi:
 - a. Desa Cibening seluas 0,28 (nol koma dua puluh delapan) hektar;
 - b. Kelurahan Cisereuh seluas 3,37 (tiga koma tiga puluh tujuh) hektar;
 - c. Desa Ciwangi seluas 0,51 (nol koma lima puluh satu) hektar;
 - d. Desa Ciwareng seluas 1,36 (satu koma tiga puluh enam) hektar; dan
 - e. Desa Mulyamekar seluas 4,01 (empat koma nol satu) hektar.
- (7) Ketentuan pada zona kawasan peruntukan industri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f seluas 145,40 (seratus empat puluh lima koma empat puluh) hektar, meliputi:
 - a. Desa Cibening seluas 34,32 (tiga puluh empat koma tiga puluh dua) hektar;
 - b. Desa Ciwangi seluas 16,59 (enam belas koma lima puluh sembilan) hektar; dan
 - c. Desa Mulyamekar seluas 94,49 (sembilan puluh empat koma empat puluh sembilan) hektar.
- (8) Ketentuan pada zona sarana pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g terdiri dari:
 - a. sub zona Sarana Pelayanan Umum Skala RW seluas 2,33 (dua koma tiga puluh tiga) hektar, meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 0,65 (nol koma enam puluh lima) hektar;
 2. Kelurahan Cisereuh seluas 1,14 (satu koma empat belas) hektar;
 3. Desa Ciwangi seluas 0,17 (nol koma tujuh belas) hektar;
 4. Desa Ciwareng seluas 0,28 (nol koma dua puluh delapan) hektar;
 5. Desa Maracang seluas 0,05 (nol koma nol lima) hektar; dan
 6. Desa Mulyamekar seluas 0,05 (nol koma nol lima) hektar.
 - b. sub zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan/Desa seluas 8,72 (delapan koma tujuh puluh dua) hektar, meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 3,46 (tiga koma empat puluh enam) hektar;
 2. Kelurahan Cisereuh seluas 3,57 (tiga koma lima puluh tujuh) hektar;
 3. Desa Ciwangi seluas 0,71 (nol koma tujuh puluh satu) hektar;

4. Desa Ciwareng seluas 0,53 (nol koma lima puluh tiga) hektar; dan
 5. Desa Mulyamekar seluas 0,45 (nol koma empat puluh lima) hektar.
 - c. sub zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan seluas 19,84 (sembilan belas koma delapan puluh empat) hektar, meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 16,73 (enam belas koma tujuh puluh tiga) hektar;
 2. Desa Cigelam seluas 0,43 (nol koma empat puluh tiga) hektar;
 3. Kelurahan Cisereuh seluas 0,66 (nol koma enam puluh enam) hektar;
 4. Desa Ciwangi seluas 0,81 (nol koma delapan puluh satu) hektar;
 5. Desa Ciwareng seluas 0,92 (nol koma sembilan puluh dua) hektar; dan
 6. Desa Mulyamekar seluas 0,28 (nol koma dua puluh delapan) hektar.
 - d. sub zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota seluas 16,83 (enam belas koma delapan puluh tiga) hektar, meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 3,92 (tiga koma sembilan puluh dua) hektar;
 2. Kelurahan Cisereuh seluas 5,08 (lima koma nol delapan) hektar;
 3. Desa Ciwangi seluas 2,22 (dua koma dua puluh dua) hektar;
 4. Desa Ciwareng seluas 1,10 (satu koma sepuluh) hektar; dan
 5. Desa Mulyamekar seluas 4,52 (empat koma lima puluh dua) hektar.
- (9) Ketentuan pada zona peruntukan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h terdiri dari:
- a. sub zona pertanian seluas 288,19 (dua ratus dela) hektar, yang meliputi:
 1. Desa Cibening seluas 118,79 (seratus delapan belas koma tujuh puluh sembilan) hektar;
 2. Desa Cigelam seluas 42,20 (empat puluh dua koma dua puluh) hektar;
 3. Kelurahan Cisereuh seluas 10,66 (sepuluh koma enam puluh enam) hektar;
 4. Desa Ciwangi seluas 17,06 (tujuh belas koma nol enam) hektar;
 5. Desa Ciwareng seluas 16,48 (enam belas koma empat puluh delapan) hektar; dan
 6. Desa Mulyamekar seluas 83,01 (delapan puluh tiga koma nol satu) hektar.

b. sub zona pertahanan dan keamanan seluas 50,05 (lima puluh koma nol lima) hektar, yang meliputi:

1. Desa Cibening seluas 0,19 (nol koma sembilan belas) hektar;
2. Kelurahan Cisereuh seluas 33,61 (tiga puluh tiga koma enam puluh satu) hektar;

1. Desa Ciwangi seluas 16,25 (enam belas koma dua puluh lima) hektar.

c. sub zona hutan produksi tetap seluas 146,49 (seratus empat puluh enam koma empat puluh sembilan) hektar, yang meliputi:

1. Kelurahan Cisereuh seluas 74,39 (tujuh puluh empat koma tiga puluh sembilan) hektar;

2. Desa Ciwareng seluas 34,90 (tiga puluh empat koma sembilan puluh) hektar; dan

3. Desa Mulyamekar seluas 37,20 (tiga puluh tujuh koma dua puluh) hektar.

d. sub zona pariwisata seluas 49,18 (empat puluh sembilan koma delapan belas) hektar, meliputi:

1. Desa Cibening seluas 17,83 (tujuh belas koma delapan puluh tiga) hektar;

2. Kelurahan Cisereuh seluas 0,84 (nol koma delapan puluh empat) hektar;

3. Desa Ciwangi seluas 15,69 (lima belas koma enam puluh sembilan) hektar;

4. Desa Mulyamekar seluas 14,82 (empat belas koma delapan puluh dua) hektar;

(10) Peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Pasal 7

(1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, meliputi:

- a. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan (I);
- b. pemanfaatan bersyarat secara terbatas (T);
- c. pemanfaatan bersyarat tertentu (B); dan
- d. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan (X).

(2) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada:

- a. zona kendali 1;
- b. zona kendali 2;

- c. zona kendali 3; dan
 - d. zona kendali 4.
- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran IV.A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 8

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d, meliputi:
- a. KDB maksimum;
 - b. KLB minimum dan maksimum; dan
 - c. KDH minimal.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada:
- a. zona kendali 1;
 - b. zona kendali 2;
 - c. zona kendali 3; dan
 - d. zona kendali 4.
- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran IV.B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 9

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, meliputi:
- a. ketinggian bangunan maksimum;
 - b. garis sempadan bangunan (GSB) minimum; dan
 - c. garis sempadan samping (GSS) minimum.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada:
- a. zona kendali 1;
 - b. zona kendali 2;
 - c. zona kendali 3; dan
 - d. zona kendali 4.
- (3) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran IV.C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh
Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Pasal 10

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf f, berupa ketentuan yang mengatur kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada:
 - a. zona kendali 1;
 - b. zona kendali 2;
 - c. zona kendali 3;
 - d. zona kendali 4.
- (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran IV.D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III
TEKNIK PENGATURAN ZONASI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

Ketentuan teknik pengaturan zonasi terdiri dari:

- a. pengalihan hak membangun (*transfer development right*);
- b. zona bonus (*bonus zoning*); dan
- c. pemanfaatan khusus (*conditional uses*).

Bagian Kedua
Pengalihan Hak Membangun (*Transfer of Development Right*)

Pasal 12

- (1) Teknik pengaturan zonasi pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a merupakan teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan pemilik tanah untuk menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain, sehingga pembeli dapat membangun propertinya dengan intensitas lebih tinggi.
- (2) Teknik pengaturan zonasi pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk mencegah terjadinya alih fungsi lahan.

- (3) Teknik Pengaturan Zonasi Pengalihan hak membangun berlaku pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dan penggunaan lahan pertanian atau penggunaan lahan hijau lainnya.
- (4) Teknik pengaturan zonasi pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi zona kendali 1 seluas 231,12 (dua ratus tiga puluh satu koma dua belas) hektar.
- (5) Lokasi pengenaan teknik pengaturan zonasi pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan pada peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Zona Bonus (*Bonus Zoning*)

Pasal 13

- (1) Teknik pengaturan zonasi zona bonus (*bonus zoning*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b merupakan teknik pengaturan zonasi yang memberikan izin kepada pengembang untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang melebihi aturan dasar, dengan kompensasi pengembang harus menyediakan sarana publik tertentu.
- (2) Teknik Pengaturan Zonasi Zona Bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. diberikan pada pengembang yang belum atau tidak pernah menambah intensitas pemanfaatan ruangnya;
 - b. diberlakukan pada zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, dan zona perumahan, khususnya untuk pembangunan rumah susun; dan
 - c. didahului dengan analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (3) Teknik pengaturan zonasi zona bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi zona kendali 3 seluas 58,66 (lima puluh delapan koma enam puluh enam) hektar.
- (4) Lokasi pengenaan teknik pengaturan zonasi zona bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan pada peta sebagaimana tercantum tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Khusus (*Conditional Uses*)

Pasal 14

- (1) Teknik pengaturan zonasi pemanfaatan khusus (*conditional uses*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c merupakan teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan suatu pemanfaatan ruang

- yang dianggap penting atau diperlukan keberadaannya, untuk dimasukkan ke dalam satu zona peruntukan tertentu sekalipun karakteristiknya tidak memenuhi kriteria zona peruntukan tersebut.
- (2) Pelaksanaan teknik pengaturan zonasi pemanfaatan khusus (*conditional uses*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah melalui pertimbangan dan pembahasan BKPRD.
 - (3) Teknik pengaturan zonasi pemanfaatan khusus (*conditional uses*) diterapkan dengan kriteria:
 - a. pemanfaatan ruang yang akan diberi izin memiliki tingkat kepentingan yang nyata bagi kepentingan orang banyak atau kawasan perkotaan secara keseluruhan;
 - b. pemanfaatan ruang yang akan diberi izin tidak mengganggu fungsi ruang di sekitarnya; dan
 - c. pemberian izin harus melalui pertimbangan BKPRD.
 - (4) Pelaksanaan teknik pengaturan zonasi pemanfaatan khusus (*Conditional Uses*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. zona kendali 2 seluas 173,22 (seratus tujuh puluh tiga koma dua puluh dua) hektar; dan
 - b. zona kendali 4 seluas 527,30 (lima ratus dua puluh tujuh koma tiga puluh) hektar.
 - (5) Lokasi pengenaan teknik pengaturan zonasi pemanfaatan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan pada peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV PERIZINAN

Pasal 15

- (1) Ketentuan perizinan merupakan proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang dan berfungsi untuk:
 - a. menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang;
 - b. mengendalikan penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - c. menjadi rujukan dalam pelaksanaan pembangunan.
- (2) Perizinan dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan penilaian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Penilaian pelaksanaan ketentuan dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan terhadap :

- a. konfirmasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar pintu tol;
 - b. persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar pintu tol; dan
 - c. rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar pintu tol.
- (5) Ketentuan mengenai jenis izin, mekanisme dan tata cara perizinan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Segala bentuk kegiatan serta pembangunan prasarana dan sarana harus memperoleh izin pemanfaatan ruang yang mengacu pada RTRW Kabupaten dan ketentuan pemanfaatan ruang dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah izin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas pertimbangan dan tujuan sebagai berikut:
 - a. melindungi kepentingan umum;
 - b. menghindari eksternalitas negatif; dan
 - c. menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan pemerintah daerah.
- (4) Pelaksanaan prosedur izin pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh instansi yang berwenang dengan mempertimbangkan rekomendasi hasil forum koordinasi BKPRD.

Pasal 17

- (1) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar dan/atau tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang diatur dalam Peraturan Bupati ini, dapat dibatalkan oleh Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Izin pemanfaatan ruang yang telah diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang diatur dalam Peraturan Bupati ini, termasuk akibat adanya perubahannya dapat dibatalkan.
- (3) Setiap Pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang diatur dalam Peraturan Bupati ini.

Pasal 18

- (1) Bupati dan organisasi perangkat daerah terkait yang membidangi urusan penataan ruang melakukan pengendalian secara ketat terhadap kepatuhan dalam pelaksanaan perizinan dan/atau penilaian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar pintu tol.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala dengan memperhatikan realisasi pemanfaatan ruang dengan izin pemanfaatan ruang dan/atau konfirmasi, persetujuan dan rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan.
- (3) Pelanggaran terhadap izin pemanfaatan ruang dan/atau konfirmasi, persetujuan dan rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 19

- (1) Pemerintah daerah dapat memberikan insentif dan disinsentif terhadap kegiatan yang memanfaatkan ruang.
- (2) Ketentuan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.
- (3) Ketentuan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua Insentif

Pasal 20

- (1) Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. keringanan atau pembebasan pajak daerah dan/atau retribusi;
 - b. kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. imbalan;

- e. sewa ruang; dan
 - f. kontribusi saham.
- (3) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. pembangunan dan pengadaan prasarana;
 - b. kemudahan prosedur perizinan; dan
 - c. penghargaan.
- (4) Insentif yang diberikan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan ketentuan pemanfaatan ruang, terdiri atas:
- a. insentif yang diberikan pemerintah daerah kepada masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang; dan
 - b. insentif yang diberikan pemerintah daerah kepada pengusaha dan swasta dalam pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
- (5) Insentif yang diberikan pemerintah daerah kepada masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a terdiri atas:
- a. keringanan biaya sertifikasi tanah;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur; dan
 - c. pemberian penghargaan kepada masyarakat.
- (6) Insentif yang diberikan pemerintah daerah kepada pengusaha dan swasta dalam pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b terdiri atas:
- a. kemudahan prosedur perizinan;
 - b. kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. imbalan;
 - e. sewa ruang;
 - f. kontribusi saham; dan
 - g. pemberian penghargaan.

Bagian Ketiga Disinsentif

Pasal 21

- (1) Pemberian disinsentif diberikan kepada masyarakat, pengusaha dan swasta dalam pelaksanaan kegiatan yang tidak sejalan dengan ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Disinsentif yang diberikan kepada masyarakat, pengusaha, dan swasta dalam pelaksanaan kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pengenaan pajak daerah dan/atau retribusi yang tinggi, disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang;
- b. pembatasan penyediaan infrastruktur;
- c. penghentian izin; dan
- d. penalti.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Insentif dan Disinsentif

Pasal 22

- (1) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dilaksanakan oleh instansi berwenang.
- (2) Tata cara pemberian insentif dan disinsentif dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
KETENTUAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

Ketentuan arahan pengenaan sanksi merupakan acuan dalam pengenaan sanksi yang meliputi:

- a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam Peraturan Bupati ini;
- b. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
- c. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- d. menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum; dan/atau
- e. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

Pasal 24

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana yang dimaksud ayat (1) terdiri dari:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;

- f. pembatalan izin;
 - g. pembongkaran bangunan;
 - h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
 - i. denda administratif.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI PERAN MASYARAKAT

Pasal 25

Peran masyarakat dalam penataan ruang di Daerah dilakukan antara lain melalui:

- a. partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
- b. partisipasi dalam pemanfaatan ruang; dan
- c. partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Pasal 26

Bentuk peran masyarakat pada tahap perencanaan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a dapat berupa:

- a. memberikan masukan mengenai:
 - 1. persiapan penyusunan rencana tata ruang;
 - 2. penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
 - 3. pengidentifikasian potensi dan masalah wilayah atau kawasan;
 - 4. perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan/atau
 - 5. penetapan rencana tata ruang.
- b. melakukan kerjasama dengan Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

Pasal 27

Bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b dapat berupa:

- a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
- b. kerjasama dengan pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam pemanfaatan ruang;
- c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- d. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang udara, dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan

- f. kegiatan investasi dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

Bentuk peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c dapat berupa:

- a. masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi;
- b. keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi;
- c. pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- d. pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
- e. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 29

- (1) Peran masyarakat dalam bidang penataan ruang dapat disampaikan secara lisan dan/atau tertulis.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disampaikan kepada Bupati.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dapat disampaikan melalui perangkat daerah terkait yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 30

Dalam rangka meningkatkan peran masyarakat, Pemerintah Daerah membangun sistem informasi dan dokumentasi penataan ruang yang dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara peran masyarakat dalam penataan ruang mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII KELEMBAGAAN

Pasal 32

- (1) Guna mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan dalam penataan ruang di Daerah dibentuk Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD).
- (2) Pengintegrasian berbagai kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui koordinasi antar perangkat daerah dan antar tingkat pemerintahan.

Pasal 33

- (1) BKPRD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dibentuk oleh berdasarkan Keputusan Bupati.
- (2) Struktur organisasi, pelaksanaan koordinasi, pelaporan dan pembiayaan BKPRD dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII KERJA SAMA

Pasal 34

- (1) Pemerintah Daerah mengembangkan kerja sama dalam pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar pintu tol sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. Pemerintah Daerah lain;
 - b. lembaga pemerintah/swasta dalam negeri; dan/atau
 - c. lembaga atau pemerintah daerah di luar negeri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu Pembinaan

Pasal 35

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan Pengendalian Pemanfaatan Ruang melalui:
 - a. koordinasi;
 - b. sosialisasi;
 - c. pemberian pedoman dan standar;
 - d. bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
 - e. penelitian dan pengembangan;

- f. penyebaran informasi;
 - g. pengembangan sistem informasi;
 - h. pendidikan dan pelatihan; dan
 - i. pengembangan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat.
- (2) Kegiatan pembinaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan secara berkesinambungan yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pengawasan

Pasal 36

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang sesuai dengan wewenangnyanya melalui:

- a. pemantauan;
- b. evaluasi; dan
- c. pelaporan.

Pasal 37

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud Pasal 36 huruf a meliputi:
- a. pengamatan;
 - b. pencatatan;
 - c. perekaman;
 - d. pemeriksaan laporan; dan/atau
 - e. peninjauan secara langsung.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 36 huruf b, dilakukan melalui kegiatan analisis dan penilaian terhadap hasil pemantauan yang hasilnya sebagai dasar peninjauan atas pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c, disampaikan oleh Kepala instansi yang mengeluarkan izin dan rekomendasi kepada Bupati secara berkala atau sesuai kebutuhan.
- (4) Jangka waktu pemantauan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku izin Pemanfaatan ruang Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang yang telah ada yang dikeluarkan berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang lama tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, semua peraturan yang mengatur pemanfaatan ruang Kawasan Sekitar Pintu Tol Sadang yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Purwakarta.

Ditetapkan di : Purwakarta.
pada tanggal : 10-12-2020

BUPATI PURWAKARTA,

ANNE RATNA MUSTIKA

Diundangkan di : Purwakarta
pada tanggal : 10-12-2020

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA,

IYUS PERMANA

BERITA DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN 2020 NOMOR