NASKAH AKADEMIK DAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI TENTANG PENYELENGGARAAN PEMANFAATAN RUANG

KERJASAMA
BAGIAN HUKUM SEKRETARIAT DAERAH KOTA BEKASI
DENGAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PADJADJARAN
2022

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga atas perkenan-Nya, kami masih diberi kesempatan untuk dapat menyelesaikan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Penyelenggaran Pemanfaatan Ruang.

Kami sangat menyadari bahwa gagasan pemikiran, perumusan dan pembahasan dalam Naskah Akademik ini, tidak terlepas dari dukungan, arahan dan bantuan dari para akademisi, praktisi, profesional yang melalui pemikirannya dapat melengkapi naskah akademik yang disusun.

Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Penyelenggaran Pemanfaatan Ruang, untuk itu kami sampaikan terima kasih kepada para pihak memberikan arahan dan masukan untuk penyempurnaan naskah akademik ini, serta dukungan bagian hukum yang banyak memfasilitasi rangkaian kegiatan sehingga dapat dirumuskan naskah akademik maupun Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Penyelenggaran Pemanfaatan Ruang

Demikian disampaikan, semoga rumusan pemikiran dalam naskah akademik maupun Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Penyelenggaran Pemanfaatan Ruang dapat menjadi sumbangan bagi bangsa dan negara Indonesia.

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

..... i

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI..... ii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. LATAR BELAKANG 1

B. IDENTIFIKASI MASALAH 4

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN KEGIATAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK5

D. METODE 6

..... 1

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS 10

A. KAJIAN TEORETIS 10

B. KAJIAN TERHADAP ASAS/PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA 24

C. KAJIAN TERHADAP PRAKTIK PENYELENGGARAAN, KONDISI YANG ADA, SERTA PERMASALAHAN YANG DIHADAPI MASYARAKAT 25

D. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU PERATURAN DAERAH DAMPAKNYA TERHADAP BEBAN KEUANGAN NEGARA DAN MASYARAKAT . 28

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT 30

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS 64

A. LANDASAN FILOSOFIS 64

B. LANDASAN SOSIOLOGIS 71

C. LANDASAN YURIDIS 73

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH 77

A. JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN 77

B. RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH 77

BAB VI PENUTUP 80

A. KESIMPULAN 80

B. SARAN 81

DAFTAR PUSTAKA 82

LAMPIRAN 85

1

BAB I
PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia adalah suatu negara yang terdiri dari ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, serta ruang bawah tanah dan seisinya yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sebagai tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatan keberlangsungan hidupnya. Ruang wilayah yang tidak terbatas menjadi tanggung jawab bangsa Indonesia untuk mengelola dan memanfaatkannya agar dapat bermanfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Oleh karena itu, ruang wilayah harus dikelola dan dimanfaatkan baik dan optimal dengan menyelenggarakan pemanfaatan ruang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 14 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang, mendefinisikan pemanfaatan ruang sebagai upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program serta pembiayaannya. Dalam hal pemanfaatan ruang perlu memperhatikan karakteristik, daya dukung, daya tampung lingkungan, tahapan dan pengelolaan pembangunan, serta pembinaan kemampuan kelembagaan dan sumber daya manusia yang ada dan tersedia.[1] Selain itu, pemanfaatan ruang juga diselenggarakan dengan kebijakan otonomi daerah, yang mana wewenang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan pemanfaatan ruang yang didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Untuk mewujudkan keseimbangan, tata ruang merupakan sebuah kunci untuk mengendalikan ruang dengan

[1] Edward James Sinaga, "Penataan Ruang dan Peran Masyarakat dalam Pembangunan Wilayah", *Pandecta Vol. 15 No. 2,* Desember 2020, 242-260, hlm. 243.

pengaturan apa yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan untuk memastikan keselamatan dan kelestarian fungsi ekologi.[2] Seluruh kegiatan tersebut diwujudkan dalam bentuk perizinan pemanfaatan ruang, baik untuk kegiatan berusaha mau pun kegiatan non-berusaha.

Ada dua hal mengapa pemanfaatan ruang pada kegiatan berusaha mau pun non-berusaha membutuhkan izin dari pemerintah yang berwenang. *Pertama,* agar tidak menimbulkan kerugian terhadap orang lain atas pemanfaatan ruang yang dilaksanakan oleh pemanfaat ruang; dan *kedua,* agar penyelenggaraan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang dimiliki oleh daerah guna mewujudkan penataan yang baik dan teratur, aman, tertib, dan nyaman. Bentuk dari pemanfaatan ruang tidak hanya berkaitan dengan perizinan lingkungan saja, melainkan juga dalam hal mendirikan bangunan karena dalam melaksanakan pembangunannya perlu memperhatikan tata ruang wilayah di daerah tersebut.

Pasca berlakunya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) tentunya berdampak juga pada perubahan atas UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Terdapat beberapa implikasi atas adanya perubahan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu nomenklatur izin diubah menjadi persetujuan, termasuk perizinan pemanfaatan ruang, termasuk pada perizinan pemanfaatan ruang yang diubah menjadi Konfirmasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang/Persetujuan Kegiatan Pemanfaatan Ruang; perubahan pengambilalihan wewenang pemanfaatan ruang oleh pemerintah pusat; adanya Forum Penataan Ruang; dan simpilfikasi peraturan perundang-undangan yang mengatur rencana tata ruang daerah.[3] Selain UU No. 26 Tahun 2007 tentang

---

[2] Nyayu Tiara Masayu, "Implikasi Undang-Undang Cipta Kerja Terhadap Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Melaksanakan Penataan Ruang Nasional dan Penyelenggaraan Penataan Ruang", *Jatiswara Vol. 36 No. 3,* November 2021, 238-249, hlm. 243.

[3] Maret Priyanta, dkk, *Buku Ajar Hukum Tata Ruang,* Bandung: Logoz, hlm. 30-35.

Penataan Ruang, UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga terdampak atas disahkannya UU Cipta Kerja. Perubahan tersebut ditujukan untuk meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha dengan cara penyederhanaan persayaratan dasar perizinan berusaha meliputi persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi.

Setiap daerah memiliki ruang wilayah yang berbeda-beda, sehingga penataan ruang wilayahnya dan pemanfaatan ruangnya akan disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan yang dimiliki. Seperti halnya Kota Bekasi yang memiliki luas wilayah seluas 210, 49 km^2 yang terletak pada 106° 48' 28" – 107° 27' 29" Bujur Timur dan 6° 10' 6" - 6° 30' 6" Lintang Selatan, serrta berbatasan dengan Kabupaten Bekasi (sebelah utara dan timur); Kabupaten Bogor dan Kota Depok (sebelah selatan); dan Provinsi DKI Jakarta (sebelah barat).[4] Kondisi topograri dengan kemiringan antara 0 – 2% dan terletak pada ketinggan antara 11 – 81 m di atas permukaan laut merupakan kondisi wilayah dengan ketinggian dan kemiringan yang rendah menyebabkan sebagian daerah di Kota Bekasi banyak genangan, terutama pada saat musim hujan.[5] Kota Bekasi memiliki jumlah penduduk yang padat, yaitu 2,2 juta jiwa yang tersebar di 12 kecamatan, yaitu Kecamatan Pondok Gede, Jati Sampurna, Jati Asih, Bantar Gebang, Bekasi Timur, Rawa Lumbu, Bekasi Selatan, Bekasi Barat, Medan Satria, Bekasi Utara, Mustika Jaya, dan Pondok Melati. Selain itu, Kota Bekasi yang merupakan salah satu wilayah hinterland DKI Jakarta, sehingga mengalami perkembangan yang sangat pesat. Tingginya pertumbuhan penduduk mengakibatkan pemanfaatan ruang di Kota Bekasi menjadi kurang terkendali.[6]

Berdasarkan kebutuhan dan adanya perubahan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan UU No. 28 Tahun 2002

---

[4] https://www.bekasikota.go.id/pages/kondisi-geografis-wilayah-kota-bekasi

[5] Ibid.

[6] Yulia Asyiawati & Nur Evy Oktavya, "Strategi Pengendalian Pemanfaatan Lahan Sekitar Kawasan Kalimalang Kota Bekasi Secara Berkelanjutan", *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 14 No. 1.*

tentang Bangunan Gedung oleh UU Cipta Kerja, Kota Bekasi dalam penyelenggaraan pemanfaatan ruangnya perlu disesuaikan kembali, khususnya pada hal yang berkaitan dengan perizinan pemanfaatan ruang baik untuk berusaha mau pun non-berusaha. Adanya penyesuaian peraturan yang dimiliki oleh Kota Bekasi ditujukan untuk mendorong pembangunan dan kemudahan berusaha di Kota Bekasi dalam rangka menjamin kepastian hukum.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dalam pembahasan diatas, maka dapat dirumuskan 4 (empat) pokok masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Pelaksanaan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang saat ini belum dapat dilakukan secara optimal yang menyebabkan ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum baik tata cara dan prosedur dalam perizinan untuk kegiatan berusaha dan non berusaha.
2. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang sangat dibutuhkan dalam rangka menjamin kepastian hukum sekaligus mengantisipasi ke depan perizinan yang transparan, adil, dan pasti.
3. Perizinan sebagai proses pada prinsipnya merupakan kewajiban pemerintah daerah dan hak bagi masyarakat, sehingga proses dan manfaatnya bagi masyarakat harus sesuai dengan tujuan Negara dalam mewujudkan kemakmuran dan kesejahtaraan rakyat.
4. Sasaran yang akan diwujudkan meliputi perizinan yang berlandaskan pemerintah yang baik, sehingga ruang lingkup diarahkan tertib secara tata cara dan tahapan yang dijadikan dasar pemerintah daerah dalam rangka perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN KEGIATAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK

Naskah akademis tentang rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan pemanfaatan ruang diharapkan memberi manfaat dalam perwujudan rencana tata ruang di Kota Bekasi. Naskah ini diharapkan pula menjadi fondasi kuat untuk sebuah peraturan daerah tentang penyelenggaraan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan berbagai perubahan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang serta mampu mengantisipasi dinamika pembangunan nasional kedepan baik ekonomi, politik, sosial, dan budaya.

Naskah akademik ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang permasalahan-permasalahan yang timbul dan pemikiran-pemikiran ke depan mengenai pemanfaatan ruang yang menjadi kewenangan kota untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sesuai amanat UUD 1945.

Lebih lanjut tujuan dari penyusunan naskah akademik ini antara lain:

1. Mengetahui pelaksanaan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang saat ini belum dapat dilakukan secara optimal sehingga menyebabkan ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum baik tata cara dan prosedur dalam perizinan untuk kegiatan berusaha dan non berusaha.
2. Mengetahui Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang yang dibutuhkan oleh Kota Bekasi dalam rangka menjamin kepastian hukum sekaligus mengantisipasi ke depan perizinan yang transparan, adil, dan pasti.
3. Merumuskan peraturan mengenai perizinan sebagai proses pada prinsipnya merupakan kewajiban pemerintah daerah dan hak bagi masyarakat, sehingga proses dan manfaatnya bagi masyarakat harus sesuai dengan tujuan Negara dalam mewujudkan kemakmuran dan kesejahtaraan rakyat.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan meliputi perizinan yang berlandaskan pemerintah yang baik, sehingga

ruang lingkup diarahkan tertib secara tata cara dan tahapan yang dijadikan dasar pemerintah daerah dalam rangka perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Keluaran yang diharapkan adalah tersusunnya naskah akademik yang berisi kajian dan rekomendasi tentang penyelenggaraan pemanfaatan ruang yang memuat beberapa isu strategis antara lain: perizinan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berusaha mau pun kegiatan non-berusaha, Penilaian Pelaksanaan KKPR, Forum Penataan Ruang Daerah, dan Pengawasan.

D. METODE

Naskah akademik peraturan daerah tentang penyelenggaraan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan metode penelitian secara yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada data sekunder sebagai bahan penelitian utamanya. Penggunaan data primer tetap dibutuhkan sepanjang untuk memperkuat dan melengkapi data sekunder. Data sekunder berupa bahan hukum dan non hukum yang bersifat kualitatif serta merupakan dasar untuk membuat keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap permasalahan hukum yang konkrit.

Pada masyarakat modern yang dinamis dan struktur masyarakat yang semakin kompleks, keputusan hukum (*legal decision*) tidaklah semata-mata didasarkan pada pertimbangan normatif hukum, namun juga mempertimbangkan faktor-faktor non hukum lainnya, dalam pemanfaatan ruang.

Bahan hukum yang dipergunakan berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa bahan pustaka, rancangan peraturan maupun bahan hukum tersier yang muatannya terkait dengan materi penelitian. Dalam penelitian juridis normatif yang diterapkan, penelitian ini menggunakan metode pendekatan yang memungkinkan peneliti memanfaatkan hasil-hasil penelitian juridis empiris dan penelitian non juridis lainnya yaitu ekonomi, keuangan, administrasi, dan kelembagaan, untuk kepentingan analisis.

Dalam mengkaji permasalahan digunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan teori/konseptual, pendekatan kasus dan pendekatan analitis. Ruang lingkup penelitian juridis normatif ini juga mencakup penelitian terhadap asas-asas/unsur-unsur hukum serta penelitian terhadap inventarisasi hukum positif dan penelitian terhadap sistematika hukum. Dari sudut spesifikasinya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat menemukan data dan informasi seluas-luasnya tentang variabel-variabel yang terdapat dalam materi penelitian.

Untuk memperkuat dan melengkapi data sekunder berupa bahan hukum di atas, maka dilengkapi oleh data primer yang sebagian besar berupa data non hukum yang diperoleh dari narasumber-narasumber yang telah ditetapkan secara purposif (*judgemental*) sesuai dengan tujuan penelitian. Data primer dari narasumber salah satunya diperoleh dengan menggunakan studi lapangan (studi empirik) melalui serangkaian diskusi dan tukar pendapat antar para ahli dan pelaku yang terkait dengan proses penyusunan, implementasi dan evaluasi perencanaan dan pengangaran pembangunan baik di tingkat nasional maupun di tingkat daerah. Wujud dari pelaksanaan kajian empirik adalah serangkaian *Focus Group Discussion* (FGD) dan penyebaran kuesioner kepada para stakeholder.

Data penelitian, baik data sekunder maupun data primer, dilakukan analisis yang bersifat juridis kualitatif dengan menggunakan teknik penalaran hukum sebagai bentuk pertanggung jawaban ilmiah dari segi ilmu hukum. Dalam hal ini terutama dalam bentuk peraturan perundang-undangan khususnya terkait dengan pemanfaatan ruang. Teknik penalaran hukum dilakukan dengan menggunakan metode penafsiran hukum, terutama penafsiran gramatikal, penafsiran sejarah, penafsiran sistematis dan penafsiran sosiologis.

Naskah akademik ini terdiri dari 6 (enam) bab. Sebagai gambaran, berikut adalah kerangka penulisan dari naskah akademik.

BAB I	:	PENDAHULUAN
BAB II	:	KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTEK EMPIRIS
BAB III	:	EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT
BAB IV	:	LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS
BAB V	:	JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MUATAN PERATURAN DAERAH
BAB VI	:	PENUTUP

2

BAB II
KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. KAJIAN TEORETIS

Mewujudkan masyarakat adil dan makmur merupakan tanggung jawab sekaligus tujuan negara Indonesia, pemerintah melalui sebuah sistem perencanaan yang terarah, tertib dan teratur menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan, dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia. Kebutuhan pembangunan terhadap ruang yang terbatas memerlukan pengaturan untuk tetap menjamin pembangunan berkelanjutan.

Peran pemerintah dalam upaya mewujudkan pembangunan berkelanjutan melalui penaatan hukum yang mengedepankan prinsip pencegahan dini dan kehati-hatian melalui sistem perizinan untuk mengurangi dampak terhadap lingkungan. Pada prinsipnya rencana tata ruang telah menjadi salah satu instrumen penting dalam kegiatan pembangunan, sehingga perlu lebih dipahami berkenaan dengan kedudukan tata ruang dalam sistem hukum lingkungan Indonesia dan keterkaitan tata ruang dengan pembangunan berkelanjutan.

Pembangunan berkelanjutan pada hakikatnya harus mengedepankan proses penataan dalam arti pencegahan. Rencana tata ruang sebagai dasar penetapan lokasi seluruh kegiatan pada ruang pada prinsipnya sudah dapat menjadi penapis awal sebuah kegiatan secara kesesuaian ruang dapat diberikan persetujuan atau izin oleh pemerintah. Kedudukan rencana tata ruang menjadi instrumen awal dan penting terlebih paradigma melanggar merupakan perbuatan melawan hukum terlihat dari pengaturan sanksi tidak hanya kepada penerima izin melainkan juga diancam kepada pemberi izin dengan sanksi pidana dalam hal pemerintah menerbitkan izin tidak berdasarkan rencana tata ruang. Hal ini menunjukkan pergeseran paradigma dalam konsepsi rencana di Indonesia, di mana melanggar rencana adalah melanggar hukum.

Indonesia merupakan Negara hukum berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UUD 1945, hal ini memaknai peran hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan menjadi instrumen penting dalam penyelenggaraan pemerintahan Negara termasuk pelaksanaan pembangunan. Mochtar Kusuma-atmadja menyatakan bahwa tujuan utama hukum pada umumnya adalah ketertiban dan keadilan. Tujuan keadilan dikaitkan dengan tujuan hukum di dalam suatu Negara hukum dan keadilan di Indonesia mengacu pada sila kelima Pancasila yaitu keadilan sosial. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang esensinya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur harus diwujudkan dalam koridor hukum, sehingga perkembangan hukum dalam arti pengaturan harus bersumber pada ilmu pengetahuan lain yang esensinya non hukum dengan seiring dengan pendekatan utuh menyeluruh dan multidisipliner.

Pembangunan pada prinsipnya mengarahkan suatu keadaan menjamin lebih baik bagi lingkungan khususnya manusia dan makhluk hidup lainnya, dalam mewujudkan hal tersebut peran ilmu pengetahuan dan teknologi memegang peranan terpenting. Indonesia berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Konstitusi 1945 merupakan Negara hukum, sehingga dalam penyelenggaraan Negara termasuk dalam mewujudkan tujuan berbangsa dan bernegara, fungsi hukum menjadi dominan dan terpenting termasuk manakala berbagai ilmu pengetahuan akan diimplementasikan agar memiliki kekuatan mengikat.

Lebih lanjut pada konteks Indonesia, Munir menyatakan bahwa fokus perhatian perencanaan masih pada penyediaan dan penataan prasarana yang bersifat fisik, tetapi aspek sosial dan ekonomi masih kurang mendapatkan perhatian. Hal ini mengindikasikan bahwa pada konteks negara berkembang, sifat meta disiplin dari ilmu perencanaan masih dalam proses kematangan dan berupaya untuk mendapat pengakuan yang luas. Kecanggungan perencana untuk membahas aspek yang luas dan membatasi diri pada perencanaan fisik, sebenarnya juga terjadi di negara maju.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang meliputi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi. Dalam kaitan dengan perizinan, diatur mengenai proses untuk mendapatkan dokumen kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sebagau pengganti terminologi izin pemanfaatan ruang khususnya izin lokasi dalam pengaturan sebelum perubahan. UUPR 2007 pada prinsipnya menitipkan amanah dalam proses mendapatkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang telah berlaku. Amanah yang dimaksud adalah menambahkan pertimbangan teknis bidang penataan ruang dalam proses mendapatkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk melihat kesesuaian antara rencana kegiatan dengan rencana tata ruang. Paradigma yang harus dimiliki semua pihak adalah bahwa dalam setiap kegiatan usaha harus disesuaikan terlebih dahulu dengan wadah yaitu rencana tata ruang, sehingga undang-undang tentang penataan ruang bertanggung jawab salah satunya untuk menghasilkan rencana tata ruang yang berkualitas serta telah benar-benar disusun berdasarkan daya tampung, daya dukung dan daya lenting lingkungan.

Perubahan terminologi izin pemanfaatan ruang menjadi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang secara konsep hukum tidak mengalami perubahan, di mana keduanya sama-sama merupakan terminologi dalam konteks perizinan. Teori-teori yang disampaikan di bawah ini terkait dengan perizinan, dan koordinasi antar organ pemerintahan. Teori perizinan digunakan untuk mengetahui hakikat perizinan dan elemen-elemen penting dari perizinan. Di samping itu akan disampaikan mengenai hubungan antara organ pemerintahan mengingat bahasan kajian ini adalah mengenai integrasi perizinan. Selanjutnya akan dipaparkan mengenai konsep-konsep yang berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-

undangan. Izin dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/ pembebasan dari suatu larangan.

Ada berbagai pendapat mengenai perizinan yang dikemukakan oleh beberapa pakar, misalnya Bagir Manan menyebutkan bahwa izin dalam arti luas berarti persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu. Pendapat sejalan terutama mengenai hal yang pada awalnya dilarang, disampaikan oleh Ateng Syafrudin yaitu izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh. Oleh sebab itu pada umumnya Pasal undang-undang berbunyi "Dilarang tanpa izin……..".Sementara Sjachran Basah menekankan izin pada tindakan administrasi negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, pendapatnya mengenai izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan ditinjau dari tujuan penggunaan instrumen perizinan, Prajudi mengemukakan bahwa izin adalah jenis penetapan yang timbul dari strategi dan teknik yang dipergunakan oleh pemerintah untuk menguasai atau mengendalikan berbagai keadaan, yakni dengan melarang tanpa izin tertulis untuk melakukan kegiatan-kegiatan apa pun yang hendak diatur atau dikendalikan oleh pemerintah. Teori ini sejalan dengan yang disampaikan oleh N.M. Spelt dan J.B. Jm ten Berge yaitu izin merupakan instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan konkret. Keduanya mengaitkan izin dengan pengelolaan aspek-aspek pengelolaan negara untuk mencapai tujuan tertentu. Pada prinsipnya, Izin merupakan suatu keputusan administrasi negara. Keputusan (tertulis) secara khusus dan mendalam adalah sangat penting dalam lingkup hukum administrasi negara, mengingat keputusan

(dalam bentuk tertulis termasuk izin) merupakan obyek sengketa dalam Pengadilan tata Usaha Negara.

Karakteristik suatu keputusan administrasi negara antara lain:

1. Penetapan tertulis dan dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara.
2. Berisi tindakan hukum dalam bidang tata usaha Negara.
3. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bersifat Konkret, Individual dan Final.
5. Menimbulkan akibat hukum bagi sesorang atau badan hukum
6. perdata.

Berkenaan dengan keputusan (beschikking) menurut Van der Pot dan Van Vollehoven, dan diperkenalkan ke Indonesia oleh WF Prinsh,keputusan (beschikking) merupakan:

1. Perbuatan hukum publik yang bersegi satu atau perbuatan sepihak dari pemerintah dan bukan merupakan hasil persetujuan dua belah pihak. Dalam hal ini diantara para pakar masih terdapat silang pendapat, Van Praag menyatakan bahwa tidak ada hukum publik bersegi dua, jika pemerintah mengadakan perjanjian dengan pihak swasta, maka perjanjian itu senantiasa menggunakan hukum privat;
2. Sifat hukum publik diperoleh dari/ berdasarkan wewenang atau kekuasaan istimewa. Wewenang atau kekuasaan istimewa itu diperoleh dari undang-undang (asas legalitas), sesuai dengan prinsip negara hukum yang meletakan undang-undang sebagai sumber kekuasaan. Badan pemerintah tanpa dasar peraturan umum tidak mempunyai wewenang untuk melaksanakan perbuatan hukum administrasi. Akibatnya semua wewenang hukum administrasi pemerintah harus berlandaskan atas
3. Dengan maksud terjadinya perubahan dalam lapangan hubungan hukum, dimana perbuatan pemerintah harus merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat-

akibat hukum tertentu yang kemudian melahirkan dan atau dituangkan dalam bermacam-macam/jenis keputusan atau penetapan.

Secara umum, sebuah keputusan yang sah haruslah dibuat oleh badan/organ yang berwenang, harus diberi bentuk sesuai peraturan yang menjadi dasarnya dan mengikuti prosedur, tidak boleh memuat kekurangan-kekurangan yuridis (penipuan, paksaan, dan kesesatan) serta isi dan tujuannya harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasarnya.

Sedangkan perbuatan administrasi negara yang menyalahgunakan wewenang adalah apabila pejabat administrasi negara menggunakan wewenangnya untuk mencapai kepentingan umum yang lain daripada kepentingan umum yang dimaksud oleh peraturan yang menjadi dasar kewenangannya itu atau perbuatan untuk kepentingan diri sendiri atau untuk kepentingan orang lain atau golongan lain dan mengacu pada "apabila badan administrasi ternyata telah mengambil keputusan yang bertentangan dengan asas pemerintahan yang sehat yang hidup pada kesadaran hukum pada umumnya" yang harus disesuaikan dengan Pancasila dan UUD 1945.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan elemen-elemen pokok izin paling tidak adalah :

a. Peraturan perundang-undangan : Seperti pendapat yang disampaikan oleh Bagir Manan, Sjachran Basah ataupun N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berge bahwa izin adalah tindakan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, baik substansi izin, prosedur izin maupun pihak yang terlibat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Izin adalah tindakan administrasi negara, sehingga apapun dan dalam bentuk apapun administrasi negara berbuat di sana mesti ada aturanaturan hukum administrasi negara (administrative rechtsregels) yang harus membenarkan kegiatan tersebut secara hukum (jurisdische rechtsvaardiging). Dalam implementasinya di

Indonesia, sistem hukum nasional diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan bersifat hierarki, artinya ketentuan yang paling bawah harus bersumber dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang lebih atas derajatnya sehingga tidak menjadi tumpang tindih dalam pelaksanaannya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

1) Undang-Undang Dasar 1945;
2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3) Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang;
4) Peraturan pemerintah;
5) Peraturan Presiden;
6) Peraturan Daerah Provinsi; dan
7) Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota.

Sedangkan Peraturan perundang-undangan lainnya selain yang tersebut diatas diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Jenis Peraturan Perundang-undangan yang mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/ Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

b. Organ yang berwenang : Suatu izin dikeluarkan oleh organ yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan sesuai dengan asas legalitas sebagaimana

penjelasan di atas.Menurut P Nicolai kewenangan adalah kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Kewenangan terdiri dari wewenang-wewenang yang dapat dialihkan kepada pihakpihak lainnya, seperti pendapat Prajudi bahwa di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtsbevoegdheden). Wewenang adalah kekuasan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik, misalnya wewenang menandatangani/menerbitkan surat-surat izin dari seorang pejabat atas nama Menteri, sedangkan kewenangan tetap berada di tangan Menteri (delegasi wewenang). Ditekankan kembali sesuai dengan asas legalitas kewenangan maupun pelimpahannya atau pengalihannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Adapun kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat dimana H.D. Van Wijk/ Willem Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut: Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

c. Instrumen yuridis berupa ketetapan Perizinan adalah merupakan salah satu instrumen yuridis yang berupa ketetapan atau keputusan. Dengan demikian penerbitan izin dilakukan dengan suatu ketetapan. Adapun penetapan (*beschikking*) dapat dirumus sebagai perbuatan hukum

sepihak yang bersifat administrasi Negara dilakukan oleh pejabat atau instansi penguasa (Negara) yang berwenang dan berwajib khusus untuk itu. Sedangkan sifat norma hukum ketetapan adalah konkret dan individual dalam arti tidak diperuntukan untuk umum. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 mendefinisikan ketetapan sebagai, "suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

d. Persyaratan perizinan : Pendapat yang disampaikan oleh N.M. Spelt dan J.B.J.M Ten Berge di atas mengenai izin dimaksudkan agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu yang dicantumkan dalam ketentuan-ketentuan perizinan, dapat diartikan bahwa 'cara tertentu' yang dimaksud adalah persyaratan perizinan. Dengan kata lain tindakan tertentu akan diperkenankan dengan syarat tertentu. Persyaratan digunakan pemerintah untuk mengatur dan mengendalikan kegiatan yang dimaksud di dalam izin. Meskipun demikian pemerintah tidak boleh membuat atau menentukan prosedur dan persyaratan menurut kehendaknya sendiri secara arbiter (sewenang-wenang), tetapi harus sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dari perizinan tersebut.

e. Pengawasan : Izin yang telah dikeluarkan harus ditindaklanjuti dengan pengawasan untuk bahwa izin digunakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan persyaratan yang diberikan. Dalam konsep pengawasan dalam pemerintahan dikenal beberapa asas yang tidak tertulis terkait dengan pengawasan yaitu:

1) Asas legalitas, yaitu pelaksanaan pengawasan harus berdasarkan suatu kewenangan menurut undang-undang.
2) Asas pengawasan terbatas yaitu pengawasan yang dibatasi pada sasaran-sasaran yang telah dijadikan pedoman pada waktu kewenangan itu diberikan.
3) Asas motivasi yaitu bahwa alasan-alasan untuk melaksanakan pengawasan harus dapat mendukung keputusan yang diambil berdasarkan pengawasan tadi dan keputusan itu harus dimotivasi kepada masyarakat luar.
4) Beberapa asas tentang prosedur seperti asas kecermatan
5) Asas kepercayaan.

f. Instrumen Negara untuk Mencapai Tujuan Tertentu

Sedangkan ditinjau dari tujuan penggunaan instrumen perizinan Prajudi mengemukakan bahwa izin adalah jenis penetapan yang timbul dari strategi dan teknik yang dipergunakan oleh pemerintah untuk menguasai atau mengendalikan berbagai keadaan, yakni dengan melarang tanpa izin tertulis untuk melakukan kegiatan-kegiatan apapun yang hendak diatur atau dikendalikan oleh pemerintah. Teori ini sejalan dengan yang disampaikan oleh N.M. Spelt dan J.B. Jm ten Berge yaitu izin merupakan instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan konkret. Keduanya menempatkan izin salah satu instrumen pemerintah mencapai tujuan tertentu. Tindakan-tindakan yang terkait dengan izin diatur sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Mengacu pada uraian tersebut, perizinan adalah salah satu alat yang digunakan untuk mencapai tujuan yang dikehendaki oleh pengelola negara. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa sistem perizinan kehutanan yang ada sesungguhnya adalah cermin dari

> tujuan pengelolaan hutan yang dikehendaki oleh pengelola negara. Terkait dengan tujuan Negara di atas yang berkembang adalah konsep Negara kesejahteraan Menurut Bessant, Watts, Dalton dan Smith, ide dasar negara kesejahteraan beranjak dari abad ke-18 ketika Jeremy Bentham mempromosikan gagasan bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin *the greatest happiness (atau welfare) of the greatest number of their citizens*. Dalam upaya mencapai tujuan negara, konsep negara kesejahteraan (w*elfare state*) diarahkan mewujudkan kegiatan penyelenggaraan negara yang ikut aktif secara langsung dalam urusan-urusan yang menyangkut kesejahteraan rakyat. Dalam bentuk negara ini diutamakan perlindungan konstitusi terhadap hak-hak warga negara, kebebasan menyatakan pendapat dan peran serta masyarakat yang luas dalam penyelenggaraan negara. Konsep negara kesejahteraan tidak hanya mencakup deskripsi mengenai sebuah cara pengorganisasian kesejahteraan (*welfare*) atau pelayanan sosial (*social Services)*, melainkan juga sebuah konsep normatif atau sistem pendekatan ideal yang menekankan bahwa setiap orang harus memperoleh pelayanan sosial sebagai haknya.

Persyaratan yang penting untuk melaksanakan kebijaksanaan lingkungan adalah pembinaan peraturan perundang-undangan lingkungan yang tangguh, dipersiapkan secara cermat dengan memperhitungkan unsur keterpaduan dalam sistem pengaturan, sehingga efektivitasnya dapat tercapai secara maksimal. Kebijaksanaan lingkungan ditetapkan secara nasional, sektoral dan daerah dan merupakan bagian terpadu dari keseluruhan kebijaksanaan pemerintah di bidang pembangunan.

Lingkungan hidup pada hakekatnya merupakan suatu ekosistem, maka hukum yang mengatur segi-segi lingkungan hidup harus pula dipandang sebagai suatu sistem pula. Sistem hukum

sebagaimana dikemukakan oleh Sunaryati Hartono terdiri atas sub sistem – sub sistem hukum, yang antara lain adalah sub sistem hukum lingkungan. Sub sistem Hukum Lingkungan terdiri dari asas-asas, kaidah-kaidah dan juga meliputi lembaga-lembaga dan proses-proses guna mewujudkannya dalam kenyataan. Metode pendekatan dalam pengelolaan lingkungan hidup, menggunakan metode utuh menyeluruh (Komprehensif-integral) dengan selalu mengutamakan keselarasan dan kelestarian.

Sistem Hukum Lingkungan dalam arti sempit, meliputi peraturan perundang-undangan yang secara hierarki terdiri atas Undang Undang Dasar 1945, Undang-undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan Peraturan Daerah. Sejalan dengan hal tersebuti *Stufen bau des Recht Theory* yang dikemukakan Adolf Merkel dan Hans Kelsen yang menyatakan bahwa
" The norm determining the creation of an other norm is the superior, the norm created according to this regulation the inferior norm. The legal order, especially the legal order the personification of which is the state, is therefore not a system of norm coordinated to each other, standing to speak side by side on the same level, but hierarchy of different levels of norms".

Hukum itu bersifat hierarki, artinya ketentuan yang paling bersumber dengan ketentuan yang lebih atas derajatnya. Dalam teorinya tersebut, terdapat kaidah dasar dari suatu tata hukum nasional yang merupakan suatu kaidah fundamental, Kaidah dasar tersebut disebut *grundnorm* yang merupakan asas-asas hukum yang bersifat abstrak, bersifat umum atau hipotesis.

Dalam mendayagunakan sumber daya alam untuk memajukan kesejahteraan umum seperti diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk mencapai kebahagiaan hidup berdasarkan Pancasila, perlu dilaksanakan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup berdasarkan kebijaksanaan nasional yang terpadu dan menyeluruh dengan memperhitungkan kebutuhan generasi masa kini dan generasi masa depan. Hal ini

memberikan gambaran akan batasan dalam pengelolaan lingkungan hidup, yang disatu sisi haruslah digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat namun disisi lain harus tetap memperhatikan kepentingan generasi masa kini dan generasi yang akan datang.

Dalam konsepsi hukum sarana pembaharuan masyarakat di Indonesia, hal yang lebih ditonjolkan adalah perundang-undangan. Konsepsi hukum yang melandasi kebijaksanaan hukum dan perundang-undangan (*recht politik*) dapat dijelaskan menurut perisitilahan dan konsepsi atau teori modern, namun pada hakikatnya konsep tersebut lahir dari masyarakat Indonesia sendiri berdasarkan kebutuhan yang mendesak dan dipengaruhi faktor-faktor yang berakar dalam sejarah masyarakat dan bangsa Indonesia.

Dalam konsepsi hukum, urgensi sebuah undang-undang diperlukan untuk mewujudkan tujuan hukum atau mengatasi permasalahan yang terjadi dalam masyarakat. Manakala ada kondisi yang tidak tertib akibat pembangunan atau perkembangan teknologi menyebabkan Negara harus hadir sebagai solusi, begitupun halnya dengan pengaturan tentang bangunan gedung. Meski terlihat sederhana berbicara tentang sebuah obyek berupa bangunan, namun pada prinsipnya bangunan gedung memiliki arti yang penting bagi manusia dalam melakukan aktivitas dalam mewujudkan berbagai sasaran yang lebih luas dalam rangka pembangunan nasional. Dalam tataran undang-undang, perizinan mendirikan bangunan gedung terkait langsung dengan UUBG dan UUPR yang termasuk norma, standar, pedoman dan ketentuan dari peraturan pelaksanaan kedua undang-undang tersebut.

Dalam arti yang lebih konseptual kegiatan dalam bangunan gedung diselenggarakan dengan tertib, berdasarkan fungsi, serta memenuhi syarat administratif termasuk teknis. Aspek administrasi mengarahkan pada terwujudkan kepastian hukum dan perlindungan Negara, sedangkan aspek teknis menjamin

keamanan setiap orang beserta aktivitas yang ada di dalamnya. Dalam pengaturannya keteribatan pengkaji teknis sebagai orang individu atau badan hukum dengan sertifikat keahlian dalam melakukan pengkajian teknis terhadap kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai perundangan menunjukkan bangunan gedung memiliki esensi yang lebih utama yaitu kelaikan fungsi sebuah bangunan.

Adapun pengaturan bangunan gedung ditujukan untuk mewujudkan Kesatu, bangunan gedung yang fungsional, serasi dan selaras dengan lingkungan, Kedua, tertib penyelenggaraan bangunan gedung dengan keandalan teknis dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan dan Ketiga, kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Tujuan tersebut merupakan konsepsi kesejahteraan dan tanggung jawab Negara terhadap warga negaranya, dimana bangunan fungsional dengan mengedepankan dengan keandalan teknis merupakan hal utama.

Dalam keterkaitannya dengan tata ruang, fungsi bangunan gedung yang memiliki kesesuaian lokasi dalam RTRW yang telah ditetapkan, dimana fungsi bangunan gedung memenuhi berbagai persyaratan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan. Hal inilah yang menjadi hal yang utama dalam perizinan mendirikan bangunan, dimana dalam proses perizinan mendirikan bangunan terdapat beberapa dimensi terkait syarat formil yang mutlak harus dilalui bagi setiap orang untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan.

UUPR dalam pelaksanaannya menghasilkan dokumen rencana tata ruang yang ditetapkan secara hierarki dengan tetap memperhatikan masing-masing urusan dan kewenangan pemerintah dalam hal ini pusat serta pemerintah daerah. Instrument utama dalam pengendalian pemanfaatan ruang diamanatkan mengenai izin pemanfaatan ruang, dimana berdasarkan PP 15/2010 diatur Izin mendirikan bangunan

diberikan berdasarkan RDTR dan PZ yang ditetapkan untuk kawasan perkotaan.

Esensi UUBG dan UUPR adalah pertimbangan teknis yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang bersumber dari ilmu pengetahuan tertentu (seperti teknis sipil dan perencanaan wilayah/kota). Dalam pandangan hukum, pertimbangan teknis harus dimaknai sebagai penerapan asas kehati-hatian, dimana penerbitan IMB oleh pemerintah merupakan peristiwa hukum yang melahirkan hak, kewajiban dan tanggung jawab bagi pemberi izin (pemerintah) dan penerima izin (masyarakat).

B. KAJIAN TERHADAP ASAS/PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA

Analisis terhadap penentuan asas-asas ini juga memperhatikan berbagai aspek bidang kehidupan terkait dengan Peraturan Perundang-undangan yang akan dibuat, yang berasal dari hasil penelitian.

Asas-asas yang terkait dengan penyelenggaraan pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

1) Asas keterpaduan

Dengan diterapkannya asas keterpaduan dalam naskah akademik peraturan perundang-undangan ini, diharapkan dapat terwujud keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia berkaitan dengan pemanfaatan ruang.

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.

2) Asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan

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.

3) Asas keberlanjutan

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.

4) Asas keberdayagunaan

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.

C. KAJIAN TERHADAP PRAKTIK PENYELENGGARAAN, KONDISI YANG ADA, SERTA PERMASALAHAN YANG DIHADAPI MASYARAKAT

Dalam mendukung politik hukum pemerintah dalam menarik investasi untuk pembangunan infrastruktur tentunya hal yang menjadi salah satu perhatian ialah kemudahan berusaha terutama kemudahan proses perizinan. Dalam mendukung hal tersebut pada tahun 2018 ditetapkan kebijakan Perizinan bagi pelaku usaha yang Terintegrasi secara online (OSS) dengan penetapan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018. Peraturan tersebut pada prinsipnya mendorong percepatan, peningkatan, investasi dan kegiatan berusaha.

Berkaitan dengan perizinan mendirikan bangunan yang seyogyanya telah diatur oleh UUPR dan UUBG, OSS dengan bentuk penetapan peraturan pemerintah yang secara hierarki seharusnya tidak bertentangan dengan undang-undang mengatur hal-hal yang dapat dianalisis dampak hukumnya lebih lanjut mengingat berpotensi menimbulkan tumpang tindih perizinan mendirikan bangunan, antara lain:

1. IMB merupakan perizinan dan menjadi kewenangan level kabupaten/kota yang diberikan kepada pemohon izin dalam rangka melakukan kegiatan membangun baru, melakukan perubahan, pengurangan, perluasan serta perawatan dengan pemenuhan persyaratan baik administratif maupun persyaratan teknis sesuai ketentuan. Definisi ini menegaskan persyaratan teknis dan administratif yang secara tidak langsung menunjuk peraturan dalam sistem UUPR dan UUBG.
2. IMB berdasarkan Pasal 36 PP OSS tidak memerlukan komitmen (berupa persyaratan) dalam pemberian Izin Usaha dimana lokasi dan kegiatan bangunan gedung:
    a. ditetapkan sebagai KEK (kawasan ekonomi khusus), kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas (Free Trade Zone), serta kawasan industry; dan
    b. ditetapkan lokasinya sebagai PSN (proyek strategis nasional).

Pengaturan ini secara hukum dapat dipermasalahkan mengingat terdapat esensi UUPR dan UUBG yang mungkin diabaikan dalam perizinan mendirikan bangunan. Hal tersebut bisa dilihat dari beberapa pasal pengaturan yang mungkin akan menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian hukum, seperti pada pengaturan dalam satu pemenuhan komitmen IMB dalam rencana teknis bangunan gedung yang harus memiliki aspek teknis yang menjadi pertimbangan dari:

a. ahli (profesi dalam sebuah tim) terkait bangunan gedung jika IMB harus memiliki dokumen Amdal (syarat izin

lingkungan), dimana bangunan gedung memenuhi kategori tidak sederhana, diperuntukkan bagi kepentingan umum, dan bangunan gedung khusus;

b. profesi ahli bangunan gedung jika IMB tidak dipersyaratkan kajian Amdal. dan
c. rekomendasi yang diberikan oleh ketentuan sektor lain secara teknis dengan melihat fungsi bangunan gedung.

Khusus mengenai fungsi dari bangunan gedung merupakan ranah pengaturan UUPR yang memiliki beberapa proses sebelum dinyatakan fungsi dan peruntukan sesuai dengan rencana tata ruang. Berdasarkan beberapa gambaran tersebut dapat diidentifikasi beberapa permasalahan terkait dengan tumpang tindih perizinan mendirikan bangunan antara lain apakah berbagai peraturan perundang-undangan terkait perizinan mendirikan bangunan tumpang tindih dalam pelaksanaannya, kedudukan pertimbangan teknis dalam proses perizinan mendirikan bangunan di Indonesia saat ini serta arah kebijakan pengaturan mendirikan bangunan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa Yang Adil dan Makmur. Pasca ditetapkannya PP OSS belum terdapat tulisan yang membahas mengenai keterkaitan antara ketentuan bangunan Gedung dengan tata ruang, sehingga tujuan penelitian untuk mengetahui dan mengkaji berbagai permasalahan berkenaan dengan sinkronisasi kebijakan perizinan dalam mendirikan bangunan pasca ditetapkannya kebijakan percepatan perizinan secara elektronik yang mengubah beberapa pengaturan terkait dan paradigma konseptual izin sebagai instrument pengendali.

Membahas mengenai dampak hukum tentunya membahas mengenai akibat tidak dipenuhinya persyaratan formil maupun materiil dari sebuah proses perizinan. Berkenaan dengan persyaratan administratif tentunya merupakan hal yang mendasar mengenai kualifikasi subyek hukum yang berhak mengajukan dan memiliki izin. Ketidaklayakan kualifikasi akan menyebabkan akibat

batal demi hukum sebuah izin yang telah diterbitkan manakala ditemukan kualifikasi administrative yang tidak terpenuhi.

Berkenaan dengan sanksi dalam UUBG diatur dalam Pasal 44 sampai Pasal 47, adapun beberapa hal berkenaan dengan sanksi dalam UUBG antara lain bahwa sanksi administrative dan/atau pidana diberikan pada setiap pemilik atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung. Adapun sanksi pidana diarahkan pada setiap pemilik atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan khususnya terkait laik fungsi bangunan. Adapun ancamannya dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda

D. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU PERATURAN DAERAH DAMPAKNYA TERHADAP BEBAN KEUANGAN NEGARA DAN MASYARAKAT

Pada prinsipnya aturan ini ke depan akan menjadi instrumen dasar yang sangat penting dalam perizinan yang berimplikasi langsung manakala aturan ini diterapkan antara lain:

1. terwujudnya Penyelarasan dan integrasi sistem perizinan dengan pemerintah pusat dan pemerintah daerah khususnya Kota Bekasi.
2. adanya terobosan untuk percepatan investasi bagi pelaku usaha
3. pemerintah daerah mendapat peran yang strategis untuk menyelesaikan dan mengelola perizinan sendiri.

Selain implikasi yang dimaksudkan di atas, juga memberi dampak positif terutama di dalam menata sistem atau pengelolaan

perizinan, dan juga menghsadirkan eksistensi lembaga yang lebih optimal dalam rangka mempercepat proses perizinan sebagai mana tujuan dan sasaran yang diatur di dalam ruang lingkup peraturan yang akan disusun Karenanya diharapkan secara rinci substansi yang diatur, memberi kepastian hukum bagi kehidupan masyarakat dan terciptanya stabilitas keuangan negara dan daerah yang akan berdampak positif pada iklim investasi mendukung proses pembangunan menuju tujuan dan cita-cita negara.

3

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Bab ini memuat hasil kajian terhadap Peraturan Perundangundangan terkait yang memuat kondisi hukum yang ada, keterkaitan Peraturan Daerah baru dengan Peraturan Perundang-undangan lain, harmonisasi secara vertikal dan horizontal, serta status dari Peraturan Perundang-undangan yang ada, termasuk Peraturan Perundang-undangan yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku serta Peraturan Perundang-undangan yang masih tetap berlaku karena tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah yang baru.

Kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan ini dimaksudkan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai substansi atau materi yang akan diatur. Dalam kajian ini akan diketahui posisi dari Peraturan Daerah yang baru. Analisis ini dapat menggambarkan tingkat sinkronisasi, harmonisasi Peraturan Perundang-undangan yang ada serta posisi dari Peraturan Daerah untuk menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan. Hasil dari penjelasan atau uraian ini menjadi bahan bagi penyusunan landasan filosofis dan yuridis dari pembentukan Undang-Undang, Peraturan Daerah Provinsi, atau Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang akan dibentuk.

1. **Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang**

   Sebelumnya, ketentuan mengenai penataan ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang hingga akhirnya dicabut karena dinilai sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pengaturan penataan ruang pada saat itu. UU Penataan Ruang Tahun 2007 berlaku sejak diundangkan yaitu pada 27 April 2007 dan telah diubah dengan Undang-Undang Cipta Kerja sejak tanggal 2 November 2020.

Untuk melaksanakan amanat ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pemerintah mengeluarkan UU Penataan Ruang dimana di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU Penataan Ruang disebutkan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya, kewenangan pelaksanaan penyelenggaraan tata ruang diberikan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah secara berjenjang dan komplementer, dengan tetap memperhatikan hak yang dimiliki setiap orang sesuai dengan yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan.

Terdapat pembagian wewenang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan penataan ruang. Pemerintah Pusat berwenang untuk melakukan perencanaan tata ruang wilayah nasional, pemanfaatan ruang wilayah nasional dan mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah nasional. Di dalam melaksanakan wewenangnya tersebut, Pemerintah Pusat juga melakukan pengaturan, pembinaan, pengawasan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan. Sementara itu, Pemerintah Daerah terdiri dari Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, keduanya berwenang menyelenggarakan penataan ruang yang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota, pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kerjasama penataan ruang antar provinsi dan fasilitas kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota. Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota harus mengikuti norma, standar, prosedur, dan kriteria (NSPK) yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Cipta Kerja, bahwa “wewenang Pemerintah Daerah kabupaten/kota dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota;
b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
c. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

Setiap penetapan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota diawali dengan penyusunan rencana detail tata ruang dan harus terlebih dahulu mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat. Hal tersebut untuk memastikan bahwa setiap penetapan rencana tata ruang di tingkat daerah, baik provinsi dan kabupaten/kota, sesuai dan tidak bertentangan dengan rencana tata ruang di tingkat nasional.

Atas pasal tersebut, terdapat implikasi norma kewajiban pengaturan perizinan pemanfaatan ruang yang harus memenuhi norma standar prosedur dan kriteria (NSPK) yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat, sebagaimana diatur dalam beberapa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, diantaranya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan KKPR dan Sinkronisasi Pemanfaatan Ruang dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang sebagai peraturan yang terkait langsung dengan materi muatan pelaksanaan KKPR. Dasar tersebut menjadi urgensi substantif dari diperlukannya perubahan muatan pengaturan perizinan pemanfaatan ruang sebelumnya melalui penyusunan peraturan daerah yang baru.

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup diterbitkan pada tanggal 3 Oktober 2009 dengan beberapa pertimbangan. *Kesatu,* bahwa lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak asasi

setiap warga negara Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi: "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*" *Kedua*, pembangunan ekonomi nasional sebagaimana diamanatkan oleh UUD 1945 diselenggarakan berdasarkan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan. *Ketiga*, semangat otonomi daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia telah membawa perubahan hubungan dan kewenangan antara pemerintah dan pemerintah daerah, termasuk di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup. *Keempat*, bahwa kualitas lingkungan hidup yang semakin menurun telah mengancam kelangsungan perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya sehingga perlu dilakukan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang sungguh-sungguh dan konsisten oleh semua pemangku kepentingan. *Kelima*, agar lebih menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap hak setiap orang untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai bagian dari perlindungan terhadap keseluruhan ekosistem, perlu dilakukan pembaruan terhadap Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup ("**UU 23/1997**"). Selanjutnya, UU Cipta Kerja mengubah, menghapus dan menetapkan pengaturan baru terhadap beberapa ketentuan terkait perizinan berusaha yang diatur di dalam UU Lingkungan Hidup untuk menyesuaikan dengan sistem perizinan berusaha yang diatur dalam UU Cipta Kerja dan peraturan pelaksananya.

Perbedaan mendasar antara UU Lingkungan Hidup yang terbit pada tahun 2009 dan tahun 1997 adalah adanya penguatan yang terdapat dalam versi tahun 2009 tentang prinsip-prinsip perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang didasarkan pada tata kelola pemerintahan yang baik

karena dalam setiap proses perumusan dan penerapan instrumen pencegahan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta penanggulangan dan penegakan hukum mewajibkan pengintegrasian aspek transparansi, partisipasi, akuntabilitas, dan keadilan. Selain itu, UU Lingkungan Hidup juga mengatur:

1) Keutuhan unsur-unsur pengelolaan lingkungan hidup;
2) Kejelasan kewenangan antara pusat dan daerah;
3) Penguatan pada upaya pengendalian lingkungan hidup;
4) Penguatan instrumen pencegahan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup, yang meliputi instrumen kajian lingkungan hidup strategis, tata ruang, baku mutu lingkungan hidup, kriteria baku kerusakan lingkungan hidup, amdal, upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup, perizinan, instrumen ekonomi lingkungan hidup, peraturan perundang-undangan berbasis lingkungan hidup, anggaran berbasis lingkungan hidup, analisis risiko lingkungan hidup, dan instrumen lain yang sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi;
5) Pendayagunaan perizinan sebagai instrumen pengendalian;
6) Pendayagunaan pendekatan ekosistem;
7) kepastian dalam merespons dan mengantisipasi perkembangan lingkungan global;
8) penguatan demokrasi lingkungan melalui akses informasi, akses partisipasi, dan akses keadilan serta penguatan hak-hak masyarakat dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;
9) penegakan hukum perdata, administrasi, dan pidana secara lebih jelas;

10) penguatan kelembagaan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang lebih efektif dan responsif; dan

11) penguatan kewenangan pejabat pengawas lingkungan hidup dan penyidik pegawai negeri sipil lingkungan hidup.

Undang-undang ini memberikan kewenangan yang luas kepada Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan untuk melaksanakan seluruh kewenangan pemerintahan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup serta melakukan koordinasi dengan instansi lain. Melalui UU Lingkungan Hidup, pemerintah pusat memberi kewenangan yang sangat luas juga kepada pemerintah daerah dalam melakukan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup di daerah masing-masing yang sebelumnya tidak diatur dalam UU 23/1997.

UU Lingkungan Hidup memaknai 'perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup' sebagai upaya sistematis dan terpadu yang dilakukan untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan, dan penegakan hukum. Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup dilakukan berdasarkan asas tanggung jawab negara; kelestarian dan keberlanjutan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; manfaat; kehati-hatian; keadilan; ekoregion; keanekaragaman hayati; pencemar membayar; partisipatif; kearifan lokal; tata kelola pemerintahan yang baik; dan otonomi daerah. Ruang Lingkup UU Lingkungan Hidup meliputi perencanaan; pemanfaatan; pengendalian; pemeliharaan; pengawasan; dan penegakan hukum. Dalam upaya melakukan pengendalian pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup, pemerintah pusat, pemerintah daerah dan penanggung jawab usaha, melakukan pencegahan, penanggulangan dan pemulihan.

Instrumen untuk melaksanakan pencegahan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup terdiri dari Kajian Lingkungan Hidup Strategis KLHS; tata ruang; baku mutu lingkungan hidup kriteria baku kerusakan lingkungan hidup; amdal; Upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup ("**UKL-UPL**"); perizinan; instrumen ekonomi lingkungan hidup; peraturan perundang-undangan berbasis lingkungan hidup; anggaran berbasis lingkungan hidup; analisis risiko lingkungan hidup; audit lingkungan hidup; dan instrumen lain sesuai dengan kebutuhan dan/atau perkembangan ilmu pengetahuan. Dalam kaitannya dengan pembahasan Kajian ini, upaya pencegahan melalui penyusunan KLHS memiliki hubungan yang sangat erat dengan penyusunan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Ketentuan Pasal 15 UU Lingkungan Hidup mengatur bahwa pemerintah pusat dan pemerintah daerah wajib membuat KLHS untuk memastikan prinsip pembangunan berkelanjutan menjadi dasar dan terintegrasi dalam suatu wilayah. Dalam penyusunan atau evaluasi rencana tata ruang wilayah (RTRW), pemerintah pusat dan pemerintah daerah wajib untuk melaksanakan KLHS dengan mekanisme kajian kebijakan, perumusan alternatif penyempurnaan kebijakan dan rekomendasi perbaikan untuk pengambilan keputusan kebijakan. KLHS memuat kajian mengenai: kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup untuk pembangunan; perkiraan mengenai dampak dan resiko lingkungan hidup; kinerja layanan/jasa ekosistem; efisiensi pemanfaatan sumber daya alam; tingkat kerentanan dan kapasitas adaptasi perubahan iklim; dan tingkat ketahanan dan potensi keanekaragaman hayati.

Selanjutnya sehubungan dengan perencanaan tata ruang, pemerintah pusat dan pemerintah daerah wajib didasarkan pada KLHS untuk menjaga fungsi lingkungan hidup dan keselamatan masyarakat, dan dilakukan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

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

Pasal 18 ayat (7) UUD 1945 mengatur bahwa susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang. Sebelum diberlakukannya UU Pemerintahan Daerah, ketentuan mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur melalui Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah ("**UU 32/2004**"). Setelah kurang lebih 10 tahun berjalan, UU 32/2004 dirasa perlu diubah karena sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan, ketatanegaraan, dan tuntutan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Penyelenggaraan pemerintahan daerah di dalam ketentuan UU Pemerintahan Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Undang-undang ini juga dibuat untuk mencapai efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah yang masih perlu ditingkatkan dengan lebih memperhatikan aspek-aspek hubungan antara pemerintahan pusat dengan daerah dan antardaerah, potensi dan keanekaragaman daerah, serta peluang dan tantangan persaingan global dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Alinea ketiga Pembukaan UUD 1945 memuat pernyataan kemerdekaan bangsa Indonesia. Sedangkan alinea keempat Pembukaan UUD 1945 memuat pernyataan bahwa setelah menyatakan kemerdekaan, yang pertama kali dibentuk adalah Pemerintah Negara Indonesia yaitu Pemerintah Nasional yang bertanggung jawab mengatur dan mengurus bangsa Indonesia. Tugas Pemerintah Negara Indnoesia adalah melindungi seluruh

bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut memelihara ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Selanjutnya, Pasal 1 ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa: "*Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang berbentuk Republik.*" Konsekuensi logis sebagai negara kesatuan adalah dibentuknya Pemerintah Negara Indonesia sebagai pemerintah nasional untuk pertama kalinya dan kemudian pemerintah nasional tersebutlah yang membentuk daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Pasal 18 ayat (5) UUD 1945 menyatakan bahwa: "*Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.*" Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada pemerintah daerah bertujuan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat.

Penyelenggaraan pemerintahan pusat terdiri atas lembaga eksekutif, legislatif, dan yudikatif. Sedangkan, penyelenggaraan pemerintahan daerah dilaksanakan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah ("**DPRD**") dan kepala daerah. Keduanya berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang diberi mandat rakyat untuk melaksanakan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah. Dengan demikian, DPRD dan kepala daerah berkedudukan sebagai mitra sejajar dimana DPRD mempunyai fungsi pembentukan peraturan daerah, aggaran dan pengawasan, dan kepala daerah berfungsi melaksanakan peraturan daerah dan kebijakan daerah. Dalam mengatur dan mengurus urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah tersebut, DPRD dan kepala daerah dibantu oleh perangkat daerah.

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Pada dasarnya setiap pelaksanaan bangunan gedung meliputi ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan (Pasal 4).

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 tersebut meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus (Pasal 5 ayat (1)).

Lebih lanjut, penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan rencana tata ruang. Keterkaitan tersebut didasarkan kepada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mengatur bahwa fungsi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, yang saat ini diubah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, menjadi peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR. Lebih lanjut, fungsi bangunan gedung yang telah sesuai dengan RDTR dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung dan dalam hal terdapat perubahan fungsi, maka diwajibkan persetujuan kembali dari Pemerintah Pusat.

Persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung menjadi bagian dari persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana diatur dalam ketentuan bangunan gedung.

Sanksi administratif diterapkan melalui pembongkaran bangunan gedung apabila: (a) tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; (b) berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya; (c) tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau (d) ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis Bangunan Gedung. Ketidaksesuaian tersebut meliputi pengertian bangunan gedung yang tidak sesuai peruntukannya

berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, sehingga tidak dapat diproses izin mendirikan bangunannya (Pasal 39 ayat (1) huruf c).

Dalam perubahannya pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, seluruh istilah izin mendirikan bangunan sebagai terminologi yang digunakan dalam perizinan di sektor bangunan gedung di atas, diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam Pasal 13, maka PBG dan sertifikat laik fungsi tersebut menjadi bagian dari penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha. PBG didefinisikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Perubahan substantif atas istilah baru melalui PBG ini menjadi dasar diperlukannya pencabutan dan pembentukan peraturan baru yang dapat menyesuaikan perubahan substantif atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yang mengatur berkenaan dengan pelaksanaan IMB, termasuk beberapa peraturan di tingkat daerah yang mengatur IMB sebagai bagian dari perizinan dalam pemanfaatan ruang.

Beberapa perubahan substantif diantaranya diatur dalam Pasal 36A, bahwa pelaksanaan konstruksi dilakukan setelah mendapatkan PBG. Lebih lanjut persetujuan diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Pusat atau pemerintah Daerah sesuai kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah Pusat.

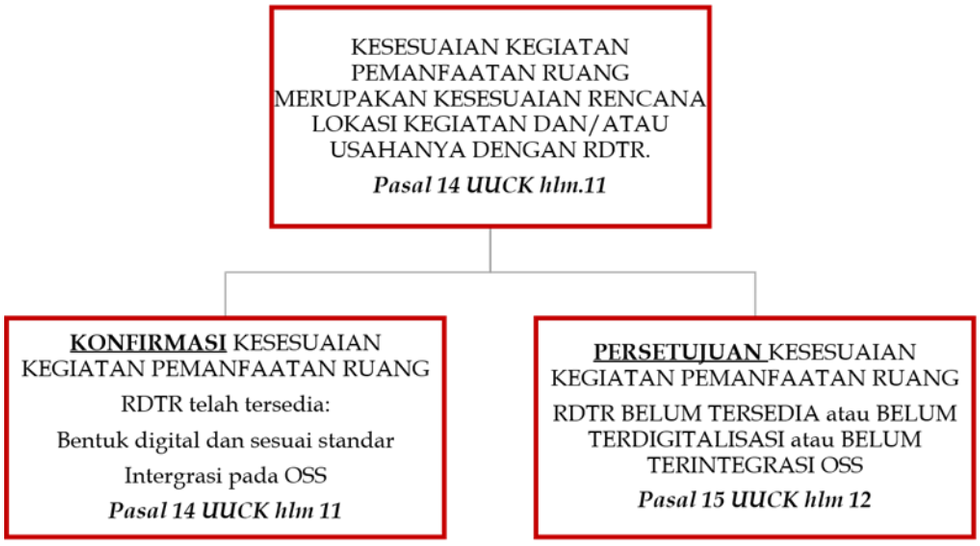
Pasal 37 ayat (2), yang mengatur sertifikat laik fungsi diterbitkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah

sesuai kewenangannya berdasarkan surat pernyataan kelaikan fungsi yang diajukan oleh Penyedia Jasa Pengawasan atau Manajemen Konstruksi kepada Pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Pengaturan di atas menunjukkan sektor bangunan gedung sebagai bagian dari perizinan pemanfaatan ruang (saat ini bagian dari persyaratan dasar perizinan berusaha) menjadi sektor yang terdampak atas pergeseran pengaturan di daerah yang banyak mengacu kepada NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagaimana menjadi ciri utama perubahan sistem perizinan dan pembentukan peraturan perundang-undangan saat ini melalui Undang-Undang Cipta Kerja.

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

Dengan potensi pengembangan berbagai sektor pendapatan bagi masyarakat, daerah, maupun nasional yang berasal dari Kota Bekasi tersebut, maka sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UU Cipta Kerja"), regulasi di bidang tata ruang menjadi salah satu sektor dalam persyaratan dasar perizinan berusaha yang didorong untuk mendukung percepatan, perluasan, dan pertumbuhan ekonomi melalui kemudahan perizinan berusaha. Saat ini, ketentuan yang berlaku mengubah seluruh izin pemanfaatan ruang menjadi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ("KKPR") yang melihat kesesuaian rencana kegiatan usaha dengan kegiatan pemanfaatan ruang yang terdapat dalam Rencana Detail Tata Ruang ("RDTR"), serta penguatan RDTR yang terintegrasi dengan Sistem *Online Single Submission* (OSS) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.



Gambar 1.
Konstruksi RDTR dalam Undang-Undang Cipta Kerja

Pengesahan UU Cipta Kerja berimplikasi terhadap ditetapkannya beberapa peraturan perundang-undangan dibawahnya yang pada hakikatnya menjadi landasan operasional atas keberlakuan UU Cipta Kerja, salah satu peraturan perundang-undangan yang menjadi turunannya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (selanjutnya disebut PP Perizinan Berusaha Berbasis Risiko).

Perbedaan fundamental dari penyelenggaraan perizinan sebelumnya adalah adanya kualifikasi kegiatan dan/atau usaha yang diselenggarakan pelaku usaha dengan pendekatan risiko. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP Perizinan Berusaha Berbasis Risiko mendefinisikan risiko sebagai potensi terjadinya cedera atau kerugian dari suatu bahaya atau kombinasi kemungkinan dan akibat bahaya.

Secara singkat mengenai perizinan berusaha berbasis risiko ini adalah perizinan berusaha yang berdasarkan pada tingkat risiko kegiatan usaha. Perizinan ini diajukan oleh pelaku usaha sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 PP

Perizinan Berusaha yang diartikan sebagai orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.

Perizinan yang kemudian diatur dalam PP Perizinan Berbasis Risiko ini menciptakan paradigma baru yang mana keabsahan suatu kegiatan dan/atau usaha tidak serta merta membutuhkan izin pada konteks tindakan segi satu dari pemerintah/pejabat yang berwenang namun kemudian didasarkan pada bentuk legalitas lain yang harus dipenuhi secara sederhana oleh pelaku usaha untuk menjalankan usahanya. Hal tersebut tertuang pada Nomor Induk Berusaha (NIB) yang menjadi bukti registrasi/pendaftaran Pelaku Usaha untuk melakukan kegiatan usaha dan sebagai identitas bagi Pelaku Usaha dalam pelaksanaan kegiatan usahanya (Pasal 1 angka 12 PP Perizinan Berusaha).

Kemudian terdapat adanya bentuk legalitas baru yakni Sertifikat Standar yang merupakan pernyataan dan/atau bukti pemenuhan standar pelaksanaan kegiatan usaha. Selain itu, terdapat adanya Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (selanjutnya disingkat SPPL) yang merupakan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan ini dalam bab bidang lingkungan hidup sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1 angka 15 PP Perizinan Berusaha.

Melihat pada penyelenggaraan perizinan sebelumnya, penyelenggaraan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik masih diberlakukan dan senantiasa terus disempurnakan dengan sistem elektronik terintegrasi yang dikelola dan diselenggarakan oleh Lembaga Online Single Submission untuk penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Tujuan adanya perizinan berusaha berbasis risiko ini adalah untuk meningkatkan ekosistem investasi dan kergiatan berusaha yang baik melalui:

a. pelaksanaan penerbitan Perizinan Berusaha secara lebih efektif dan sederhana; dan
b. pengawasan kegiatan usaha yang transparan, terstruktur, dan dapat dipertanggungiawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Analisis risiko dalam perizinan berusaha berbasis risiko ini dilakukan berdasarkan penetapan tingkat risiko dan peringkat skala kegiatan usaha meliputi usaha mikro kecil menengah dan/atau usaha besar serta wajib dilakukan secara transparan, akuntabel, dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian berdasarkan data dan/atau penilaian profesional. Penilaian atas analisis risiko ini dilakukan dengan:

a. pengidentifikasian kegiatan usaha;
b. penilaian tingkat bahaya;
c. penilaian potensi terjadinya bahaya;
d. penetapan tingkat risiko dan peringkat skala usaha; dan
e. penetapan jenis Perizinan Berusaha.

Penilaian tingkat bahaya ini dilakukan terhadap aspek kesehatan, keselamatan, lingkungan, dan/atau pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya. Kemudian atas penilaian tingkat bahaya, penilaian potensi terjadinya bahaya, tingkat risiko, dan peringkat skala usaha kegiatan usaha, kegiatan usaha diklasifikasikan menjadi:

a. kegiatan usaha dengan tingkat Risiko rendah;
b. kegiatan usaha dengan tingkat Risiko menengah yang kemudian dibagi menjadi tingkat risiko menengah rendah dan tingkat risiko menengah tinggi; dan
c. kegiatan usaha dengan tingkat Risiko tinggi.
d. Analisis risiko dilakukan dengan melibatkan pejabat administrasi yang berwenang seperti:
    i. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketenagakerjaan;
    ii. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kesehatan;

iii. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup;
iv. menteri dan/atau kepala lembaga sektor terkait; dan
v. Pelaku Usaha dan/atau masyarakat.

Keterlibatan menteri dan/atau kepala lembaga sektor terkait dilakukan dalam rangka koordinasi dan sinkronisasi pengaturan kegiatan usaha yang bersifat lintas sektor dan/atau beririsan antar kementerian/lembaga, sehingga apabila lingkup kegiatan dan/atau usaha masih berada pada satu lingkup kementerian atau lembaga yang sama maka pelibatan menteri lintas sektor tidak diperlukan. Di lain sisi pelaku usaha dalam perizinannya terkait dengan perizinan berusaha berbasis risiko lebih dominan. Hal ini tergambar pada Pasal 19 ayat (3) PP Perizinan Berusaha Berbasis Risiko yang menyatakan dengan lengkap, keterlibatan Pelaku Usaha dan/atau masyarakat dapat berupa:

a. Memberikan masukan terhadap tingkat Risiko kegiatan usaha;
b. Memberikan data dan informasi terkait kegiatan usaha dalam penetapan tingkat risiko; dan
c. Meningkatkan pemahaman kegiatan usaha untuk melakukan manajemen risiko.

Oleh karena itu ketentuan perizinan berusaha dan klasifikasinya sangat juga bergantung pada penilaian atas pelaku usaha yang kemudian dimasukkan dalam sistem OSS, dan selanjutnya akan ditinjau oleh kementerian/lembaga terkait maupun pemerintah daerah dalam lingkup kewenangannya.

Hal yang sama juga terdapat pada tahapan operasional dan/atau komersial kegiatan usaha bagi pelaku usaha, dimana kementerian/lembaga untuk selanjutnya mengidentifikasi perizinan berusaha untuk menunjang kegiatan usaha dengan tetap mempertimbangkan tingkat risiko kegiatan usaha dan/atau produk pada saat pelaksanaan tahap operasional dan/atau komersial kegiatan usahanya sebagaimana diatur pada Pasal 20 ayat (1) PP Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Perubahan ini

sekaligus menjadi momentum perubahan pola pikir dan penyesuaian tata kerja penyelenggaraan layanan berusaha dengan membutuhkan pengaturan yang jelas secara elektronik dengan tujuan agar lebih efektif dan sederhana karena tidak seluruh kegiatan usaha wajib memiliki izin sebagai dasar legalitas usaha, sehingga pada pokoknya adanya Lembaga OSS dalam sistem perizinan yang terintegrasi menawarkan kemudahan dalam birokrasi penyelenggaraan perizinan.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko di Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha di Daerah dibentuk dalam rangka menciptakan ekosistem berusaha dan investasi di daerah yang cepat mudah, terintegrasi, efektif, efisien dan akuntabel (Pasal 176 dan Pasal 185 huruf b UU Cipta Kerja).

Mengacu pada Pasal 1 angka 1 PP Perizinan Berusaha di Daerah menyatakan bahwa penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah ialah kegiatan perizinan berusaha yang proses pengelolaannya secara elektronik mulai dari tahap permohonan sampai dengan terbitnya dokumen yang dilakukan secara terpadu dalam satu pintu.

Cakupan pengaturan penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah ini meliputi:

a. Kewenangan penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah;
b. Pelaksanaan perizinan berusaha di daerah;
c. Perda dan Perkada mengenai perizinan berusaha di daerah; dan
d. Pelaporan penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah.

Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 menjadi dasar hukum yang mengatur bahwa Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, persyaratan dasar Perizinan Berusaha, dan

Perizinan Berusaha sektor dan kemudahan persyaratan investasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan peraturan perundang-undangan di bidang tata ruang, lingkungan hidup, dan bangunan gedung.

1) **Delegasi kewenangan penerbitan perizinan berusaha di daerah kepada DPMPTSP Provinsi dan/atau DPMPTSP Kabupaten/Kota sesuai dengan kewenangannya**

Kewenangan menerbitkan izin pada dasarnya dimiliki oleh kepala daerah, tetapi kemudian didelegasikan kepada DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu) sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan 5 yang menyatakan bahwa:

a. Gubernur mendelegasikan kepada Kepala DPMPTSP Provinsi

   Hal yang didelegasikan meliputi:

   i. penyelenggaraan Perizinan Berusaha yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah provinsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
   ii. penyelenggaraan Perizinan Berusaha yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang dilimpahkan kepada gubernur berdasarkan asas dekonsentrasi dan tugas pembantuan.

b. Bupati/Walikota mendelegasikan kepada Kepala DPMPTSP Kabupaten/Kota

   Hal yang didelegasikan meliputi:

   i. penyelenggaraan Perizinan Berusaha yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
   ii. penyelenggaraan Perizinan Berusaha yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang

dilimpahkan kepada bupati/wali kota berdasarkan asas tugas pembantuan.

2) Sektor Perizinan Berusaha yang diselenggarakan di Daerah

Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah dilakukan untuk meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha. Peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
b. persyaratan dasar Perizinan Berusaha; dan
c. Perizinan Berusaha sektor dan kemudahan persyaratan investasi.

Sektor perizinan berusaha yang diselenggarakan di daerah tersebut terdiri atas sektor:

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

Sektor ketenaganukliran, keagamaan serta pertahanan dan keamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf e, huruf m, dan huruf o merupakan kewenangan Pemerintah Pusat yang proses perizinannya terintegrasi dengan pelayanan Perizinan Berusaha di daerah.

3) Perda dan Perkada mengenai Perizinan Berusaha

Dalam kerangka otonomi daerah, pembentukan perda dan perkada menjadi kewenangan dari pemerintah daerah dalam rangka mengatur perizinan berusaha di daerah. Menurut Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha di Daerah menyatakan bahwa penyusunan Perda dan Perkada dalam rangka Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah berkoordinasi dengan kementerian dalam negeri dan melibatkan ahli dan/atau instansi vertikal di daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pembentukan peraturan perundang-undangan.

Koordinasi tersebut ditujukan agar Perda dan Perkada tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan.

Selanjutnya, merujuk pada Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, ditetapkan kebijakan daerah mengenai rencana tata ruang yang mendukung Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah. Kebijakan daerah mengenai rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: a. Perda mengenai rencana tata ruang wilayah provinsi; b. Perda mengenai rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan c. Perkada mengenai rencana detail tata ruang. Perda dan Perkada mengenai rencana tata ruang sebagaimana

dimaksud pada ayat (2) disusun dan ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4) Pembinaan dan Pengawasan

Berdasarkan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha di Daerah, Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah dilaksanakan sebagai berikut:

a) Untuk Provinsi, dilakukan oleh:
   1. Menteri untuk pembinaan dan pengawasan umum; dan
   2. Menteri teknis/kepala lembaga pemerintah nonkementerian untuk pembinaan dan pengawasan teknis.

b) Untuk kabupaten/kota, dilakukan oleh gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah untuk pembinaan dan pengawasan umum dan teknis, dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("UU Bangunan Gedung") secara normatif telah diatur bahwa rencana tata ruang menjadi dasar bagi pelaksanaan bangunan gedung di Indonesia. Dalam hal ini, tipologi hukum yang dibangun ialah bangunan gedung memiliki fungsi yang melekat padanya, yang meliputi beberapa jenis fungsi, yaitu fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Lebih lanjut bunyi ketentuan dalam UU Bangunan Gedung ialah:

Pasal 6

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi

yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.

(3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dari penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

(4) Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasca perubahan UU Bangunan Gedung dalam UU Cipta Kerja, fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di atas tidak lagi menggunakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota sebagai dasar peruntukan lokasi, tetapi langsung mengacu kepada RDTR.

Pasal 6 UU Cipta Kerja tentang Perubahan UU Bangunan Gedung

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung.

(3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus mendapatkan persetujuan kembali dari Pemerintah Pusat.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

> Lebih lanjut, perubahan fungsi bangunan tidak lagi menjadi kewenangan Pemerintah Daerah untuk diberikan persetujuan, tetapi menjadi kewenangan Pemerintah Pusat. Oleh karenanya, RDTR saat ini memegang peranan penting sebagai bentuk pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung di wilayahnya. Di samping itu, terdapat perubahan dasar legalitas fungsi suatu bangunan gedung, yakni tidak lagi berupa pemberian izin mendirikan bangunan (IMB), tetapi berupa pemberian persetujuan bangunan gedung (PBG).

Untuk melaksanakan norma di atas, setiap bangunan gedung diwajibkan memenuhi fungsi bangunan gedung yang sesuai dengan ketetapan pemenuhan Standar Teknis. (Pasal 4)

Kewajiban di atas disertai dengan pengenaan sanksi administratif bagi pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). (Pasal 12)

Dalam hal ini, ketetapan pemenuhan standar teknis ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan, maupun keandalan bangunan gedung. (Pasal 4)

Aspek kesesuaian dengan tata ruang dilakukan melalui ketentuan tata bangunan gedung, maupun ketentuan keandalan bangunan gedung.

Ketentuan Tata Bangunan Gedung

Ketentuan tata bangunan gedung meliputi ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

1) Ketentuan arsitektur

Pasal 18

(1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

(2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan ketentuan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar Bangunan Gedung.

2) Ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung

a) Ketentuan peruntukan bangunan gedung

Dalam hal ini, ketentuan peruntukan lokasi dilaksanakan berdasarkan RDTR dan/atau RTBL. (Pasal 20)

b) Ketentuan intensitas bangunan gedung

Sedangkan untuk ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan, dan jarak bebas bangunan gedung, yakni meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan ketinggian bangunan, diberlakukan norma bahwa setiap bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL. (Pasal 21)

Pasal 22

(1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a meliputi:

a. KDB;

b. KLB;

c. KBG;

d. KDH; dan

e. KTB.

Seluruh penetapan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung di atas mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL. (Pasal 22 ayat (3))

Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:

a. aspek daya dukung lingkungan;

b. aspek keseimbangan lingkungan;

c. aspek keselamatan lingkungan;

d. aspek keserasian lingkungan; dan

e. aspek perkembangan kawasan.

Pasal 23

(1) Ketentuan jarak bebas Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b meliputi:

a. GSB;

b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan

c. jarak antar-Bangunan Gedung.

Penentuan besaran jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:

a. aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran;
b. aspek kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi;
c. aspek kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran;

d. aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan akses evakuasi;
e. aspek keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan
f. aspek ketinggian Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas Bangunan Gedung.

Untuk melaksanakan norma di atas, fungsi bangunan gedung dicantumkan dalam PBG, SLF (Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung), dan SBKBG (Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung). Sebagaimana tercantum dalam PBG, SLF, dan SBKBG, dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, **Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.** Oleh karenanya, fungsi bangunan tidak dapat berubah dan melanggar ketentuan yang dicantumkan dalam PBG, kecuali disetujui pengajuan perubahan fungsinya. Pelanggaran terhadap norma di atas menimbulkan sanksi yang diatur dalam Pasal 12, yakni:

Pasal 12

(1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. Peringatan tertulis;
    b. Pembatasan kegiatan.

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

Undang-Undang Cipta Kerja memuat perubahan terhadap sebagian pasal pada UU Penataan Ruang yang merupakan salah

satu landasan hukum penyelenggaraan penataan ruang secara nasional yang perlu disinergikan melalui pembentukan peraturan pelaksanaan yang meliputi aspek-aspek dalam penyelenggaraan penataan ruang yang perlu diatur dalam bentuk peraturan pemerintah. Ruang lingkup penyelenggaraan penataan ruang yang diatur di dalam peraturan pemerintah ini meliputi perencanaan tata ruang; pemanfaatan ruang; pengendalian pemanfaatan ruang; pengawasan penataan ruang; pembinaan penataan ruang; dan kelembagaan penataan ruang.

Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilakan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang disusun secara hierarkis yang terdiri dari rencana umum tata ruang wilayah nasional, provinsi, kabupaten dan kota. Rencana detail tata ruang disusun sebagai rencana rinci dari rencana tata ruang wilayah kota. Di dalam penyusunanannya, pemerintah pusat dan pemerintah daerah menyusun dan menyediakan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam bentuk digital dan sesuai standar yang ditetapkan oleh pemerintah. Fungsi dari rencana tata ruang dalam bentuk digital adalah agar dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat untk mendapatkan informasi mengenai kesesuaian rencana lokasi kegiatan dan/atau usahanya dengan rencana tata ruang.

Tahapan penyusunan rencana tata ruang dilakukan melalui tahapan persiapan penyusunan rencana tata ruang, pengumpulan data, pengolahan dan analisis data, perumusan konsepsi rencana tata ruang dan penyusunan rancangan peraturan tentang rencana tata ruang. Dokumen-dokumen yang dihasilkan dari kegiatan tersebut berupa konsepsi rencana rata ruang dan rancangan peraturan. Penyusunan tersebut melibatkan peran masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya dalam suatu konsultasi publik. Hasil dari perencanaan tata ruang ini merupakan acuan bagi penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang KKPR; pemanfaatan ruang untuk seluruh kegiatan pembangunan sektoral dan pengembangan

wilayah dan kawasan yang memerlukan ruang; dan penerbitan perizinan berusaha terkait pemanfaatan di laut serta pemberian hak atas tanah dan pengelolaan.

9. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

PP Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup diterbitkan sebagai bentuk pelaksanaan amanat ketentuan Pasal 22 dan Pasal 185 huruf b UU Cipta Kerja. Pasal 22 UU CIpta Kerja berisi perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Lingkungan Hidup. PP Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup diterbitkan untuk memastikan kualitas lingkungan hidup dan sumber daya alam yang berfungsi untuk menopang kehidupan warga negara selalu berada dalam kondisi yang baik. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 mengatur bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Atas dasar ketentuan tersebut maka pemerintah mengeluarkan UU Lingkungan Hidup yang ditujukan untuk memberikan acuan pengaturan dalam menjamin hak setiap orang dalam mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana amanat dalam UUD 1945, dan PP Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup ini yang ditujukan untuk memberikan arahan dan penjelasan lebih lanjut atas ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, pemerintah juga berkewajiban untuk menjamin kesejahteraan dan penghidupan yang layak dari sisi ekonomi bagi setiap warga negaranya.

Ruang lingkup PP Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup meliputi: (i) persetujuan lingkungan; (ii) perlindungan dan pengelolaan mutu air; (iii) perlindungan dan pengelolaan mutu udara; (iv) perlindungan dan pengelolaan mutu laut; (v)

pengendalian kerusakan lingkungan hidup; (vi) pengelolaan limbah B3 dan pengelolaan limbah non B3; (vii) dana penjaminan untuk pemulihan fungsi Lingkungan Hidup; (viii) sistem informasi lingkungan hidup; (ix) pembinaan dan pengawasan; dan (x) pengenaan sanksi administratif.

Setiap pelaku usaha yang memiliki dampak penting atau tidak penting terhadap lingkungan wajib memiliki persetujuan lingkungan yang juga merupakan syarat untuk mendapatkan perizinan berusaha atau persetujuan pemerintah. Persetujuan lingkungan diterbitkan dengan melakukan penyusunan: (i) Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup ("AMDAL") dan uji kelayakan AMDAL; atau formulir UKL-UPL dan pemeriksaan formulir UKL-UPL. Dalam kaitannya dengan kajian kebijakan ini, persetujuan lingkungan memiliki hubungan yang erat dengan kebijakan tata ruang karena PP Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup mengatur bahwa setiap usaha yang terletak di lokasi yang telah memiliki rencana detail tata ruang yang telah dilengkapi dengan kajian Lingkungan Hidup Strategis akan dikecualikan dari kewajiban untuk menyusun AMDAL dan/atau penyusunan UKL/UPL. Untuk memperoleh pengecualian tersebut, Pasal 21 PP Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup mengatur bahwa setiap pelaku usaha harus memastikan bahwa lokasi rencana usaha tempatnya akan melakukan kegiatan usaha wajib sesuai dengan rencana tata ruang yang dibuktikan dengan rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang

Permen ATR/BPN 13/2021 merupakan peraturan pelaksana UU Cipta Kerja yang mengamanatkan RDTR sebagai dasar pemberian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang melalui

kesesuaian rencana lokasi kegiatan dan/atau usaha dengan RDTR. Hal ini dilakukan untuk menjalankan sistem Perizinan Berusaha secara elektronik melalui kewajiban bagi Pemerintah Pusat untuk mengintegrasikan RDTR dalam bentuk digital. Permen ATR/BPN 13/2021 menjadi dasar hukum pemberian Konfirmasi KKPR untuk kegiatan berusaha agar dilaksanakan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR yang telah terintegrasi dengan Sistem Online Single Submission (OSS). Dalam hal ini, pemeriksaan kesesuaian lokasi usaha dilakukan oleh sistem OSS berdasarkan RDTR yang telah terintegrasi dengan sistem OSS.

Permen ATR/BPN 13/2021 juga menjadi peraturan pelaksana PP 21/2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang yang mengamanatkan pelaksanaan pemanfaatan ruang tidak hanya dilakukan melalui pelaksanaan KKPR, tetapi juga pelaksanaan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang.

Undang-Undang Cipta Kerja mengatur beberapa perubahan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mengubah sistem hukum tata ruang yang saat ini masih berlaku dalam regulasi perizinan tata ruang di berbagai daerah. Implikasi perubahan tersebut khususnya terkait kewenangan pemberian persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ("PKKPR"), yakni pada wilayah yang belum memiliki RDTR yang terintegrasi dengan OSS, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Cipta Kerja bahwa saat ini permohonannya diajukan kepada Pemerintah Pusat. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang dalam hal ini menjadi dasar hukum bahwa kewenangan penerbitan PKKPR tersebut lebih lanjut didelegasikan kepada gubernur, bupati, atau wali kota, dalam hal kegiatan Pemanfaatan Ruang bukan merupakan rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional, tidak bersifat strategis nasional, bukan menjadi

perizinan berusaha yang merupakan kewenangan kementerian/lembaga, dan lokasinya tidak bersifat lintas provinsi. Perubahan ini memiliki implikasi tersendiri terhadap wilayah yang belum memiliki RDTR tersebut, sebagaimana penyelenggaraannya harus dapat mendukung kemudahan berusaha yang menjadi tujuan perubahan melalui Undang-Undang Cipta Kerja, yakni melalui Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("KKKPR") yang penilaiannya dilakukan oleh sistem (*by system)* berdasarkan RDTR yang terintegrasi. Didelegasikannya kewenangan pelaksanaan PKKPR (kegiatan berusaha) kepada Pemerintah Daerah menjadi latar belakang diperlukan pembentukan peraturan untuk mewujudkan amanat tujuan kemudahan berusaha dalam Undang-Undang Cipta Kerja pada sektor tata ruang, khususnya pada daerah-daerah yang belum memiliki RDTR, sebelum dapat terselenggaranya amanat Undang-Undang Cipta Kerja terhadap Pemerintah Daerah untuk wajib menyusun dan menyediakan RDTR dalam bentuk digital dan sesuai standar secara sepenuhnya.

11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 merupakan peraturan pelaksanaan UU Cipta Kerja yang mengamanatkan pengaturan terhadap rangkaian kegiatan penataan ruang pada aspek pengendalian pemanfaatan ruang, serta aspek pengawasan. Pengawasan tersebut diselenggarakan untuk menjamin tercapainya tujuan penataan ruang, menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang penataan ruang, dan meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dalam hal ini meliputi penilaian pelaksanaan KKPR, yakni kepatuhan pelaksanaan

ketentuan KKPR dan pemenuhan prosedur perolehan KKPR terhadap KKKPR yang telah diterbitkan. Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 menjadi dasar hukum penilaian KKPR untuk kegiatan berusaha agar dilaksanakan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR yang telah terintegrasi dengan Sistem *Online Single Submission* (OSS). Dalam hal ini, pemeriksaan kesesuaian lokasi usaha dilakukan oleh sistem OSS berdasarkan RDTR yang telah terintegrasi dengan sistem OSS.

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 juga menjadi peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang yang mengamanatkan ketentuan bentuk pengendalian pemanfaatan ruang lainnya, yang bersifat kumulatif berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021, yaitu meliputi keseluruhan bentuk yang terdiri dari:

(a) penilaian pelaksanaan KKPR dan pernyataan mandiri pelaku UMK;

(b) penilaian perwujudan RTR;

(c) pemberian Insentif dan Disinsentif;

(d) pengenaan Sanksi Administratif;

(e) penyelesaian Sengketa Penataan Ruang.

Beberapa muatan yang terkait dengan pelaksanaan KKPR diantaranya penilaian pelaksanaan KKPR yang meliputi penilaian dampak kegiatan pemanfaatan ruang terhadap KKPR dalam periode pasca pembangunan terhadap kerawanan sosial, gangguan keamanan, kerusakan lingkungan hidup, dan/atau gangguan terhadap fungsi objek vital nasional. Lebih lanjut penilaian dampak tersebut dilakukan berdasarkan laporan atau pengaduan Masyarakat, temuan oleh petugas yang membidangi penataan ruang, hasil pertimbangan Forum Penataan Ruang, atau publikasi hasil penelitian ahli/pakar. Dalam hal

berdasarkan hasil penilaian ditemukan ketidakpatuhan, maka pemegang KKPR diharuskan melakukan penyesuaian dengan ketentuan yang termuat dalam dokumen KKPR. Lebih lanjut dalam hal hasil penilaian pasca pembangunan ditemukan ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang termuat dalam dokumen KKPR, dilakukan pengenaan Sanksi Administratif yang terdiri atas:

(a) peringatan tertulis;

(b) denda administratif;

(c) penghentian sementara kegiatan;

(d) penghentian sementara pelayanan umum;

(e) penutupan lokasi;

(f) pencabutan KKPR;

(g) pembatalan KKPR;

(h) pembongkaran bangunan; dan/atau

(i) pemulihan fungsi Ruang.

Bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang lainnya terdiri atas:

(a) tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang;

(b) tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam rtr;

(c) menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Dalam hal ini, perbuatan tidak menaati RTR meliputi pemanfaatan ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang sesuai/tidak sesuai peruntukannya dan/atau pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam KKPR. Lebih

lanjut, pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam KKPR meliputi:

a. tidak menindaklanjuti KKPR yang diterbitkan;
b. memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan fungsi Ruang yang tercantum dalam KKPR;
c. Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan KKPR yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
d. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan;
e. melanggar ketentuan KLB yang telah ditentukan;
f. melanggar ketentuan KDB dan KDH;
g. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
h. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan;
i. tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam KKPR; dan/atau
j. tidak memenuhi ketentuan lainnya yang dipersyaratkan dalam KKPR.

4

BAB IV
LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. LANDASAN FILOSOFIS

Indonesia adalah negara hukum dengan menempatkan Pancasila sebagai falsafah, pandangan dan hidup bangsa, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam perkembangannya, Indonesia memiliki ideologi Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia. Pancasila dirumuskan sebagai falsafah Negara yang menjadi ciri bangsa Indonesia. Pendekatan adil Negara memiliki kekuasaan tertinggi melalui pendekatan yang dinyatakan oleh Nagel sebagai kedaulatan. Sehingga nilai-nilai keadilan akan bersumber pada kehendak negara berdasarkan kedaulatan dan tanggung jawabnya kepada warga negaranya. Keutamaan moral bangsa dalam keadilan berdasarkan Pancasila menjadi hal yang utama dan penting. Moral sebagai dasar dalam merumuskan konsep keadilan harus diupayakan untuk mewujudkan sebuah tujuan serta tetap bersumber dari filsafat.

Pancasila harus didudukkan sebagai jiwa bangsa (*volksgeist*), serta sebagai dasar Negara. Pancasila sebagai *philosofische grondslag* ditempatkan sebagai sumber dari segala sumber hukum dimana Notonagoro menyatakan bahwa Pancasila adalah nilai-nilai budaya dan kehidupan masyarakat nusantara. Pancasila merupakan hasil dari prestasi budaya yang merefleksikan *local genius*, Pancasila merupakan sarana untuk mewujudkan tujuan negara dan membangun bangsa menjadi maju dan sejahtera. Pancasila sebagai dasar Negara dan pandangan hidup dapat menjadi dasar dalam membangun relasi ekonomi yang memungkinkan tercapainya masyarakat adil dan makmur. Lebih lanjut Sunario Waluyo menyatakan konsep keadilan yang sesuai dengan falsafah Pancasila dimana adil makmur adalah dua pasangan yang tidak terlepaskan dalam falsafah hidup masyarakat dan merupakan tujuan hidupnya. Adil merupakan tekanan utama

dan selalu disebutkan di depan kata makmur adalah suatu penegasan dari prioritas yang perlu didahulu.

Peraturan perundang sebagai dasar penyelenggaraan negara menjadi faktor penting dalam perencanaan pembangunan termasuk pengelolaan sumber daya alam. Teori Hukum Pembangunan sebagai teori yang bercirikan Indonesia yang dikembangkan Mochtar Kusumaatmadja, menjadi salah satu aspek penting dalam tataran implementasi serta menjadi tanggung jawab Negara. Konsep hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat menjadi dasar dalam merubah pola pemikiran masyarakat terhadap suatu aspek. Peraturan perundang-undangan yang baik termasuk aturan dalam perencanaan pembangunan termasuk pengelolaan sumber daya alam menjadi aspek penting dalam pelestarian fungsi lingkungan global.

Di Indonesia, berbagai aliran dan madzab Hukum hidup dan tumbuh bersama-sama dalam masyarakat, sehingga menurut Mochtar Kusumaatmadja, Hukum bukan hanya keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan meliputi juga lembaga-lembaga (*institutions*) dan proses-proses (*process*) yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.

Pembangunan dicirikan dengan adanya perubahan, dan perubahan itu bersifat pasti. Kemampuan untuk mendeskripsikan nilai-nilai yang hidup pada masyarakat dewasa ini, menjadi landasan untuk memprediksi nilai-nilai yang diharapkan, dan dapat merubah sikap tindak masyarakat guna mencapai kebahagian dan kesejahteraan bangsa Indonesia. Sunaryati Hartono mengatakan perlunya pendekatan futuristik guna menjamin perubahan yang terjadi sesuai dengan harapan yang dikehendaki. Beranjak dari pandangan ini, maka Hukum harus berdiri di depan, menunjukan arah bagi terselenggaranya pembangunan nasional secara berkelanjutan. Pandangan ini menempatkan proses perencanaan beserta Rencananya, sebagai

hal yang harus ditaati, sehingga pelanggaran terhadap suatu Rencana harus dimaknai sebagai pelanggaran hukum.

Lili Rasjidi mendeskripsikan beberapa pemikiran Mochtar berkenaan dengan Teori Hukum Pembangunan pada fase kedua, antara lain: *Kesatu*, filsafat Pancasila digunakan sebagai landasan fundamental untuk menggantikan posisi teori-teori dari pemikir asing yang mempengaruhi pemikiran Mochtar Kusumaatmadja pada konsep hukum pembangunan fase pertama, kemudian Mochtar Kusumaatmadja mulai menulis dan menggunakan istilah cita hukum pancasila, filsafat hukum pancasila dan Negara hukum pancasila, *Kedua*, Mochtar Kusumaatmadja tetap setuju bahwa tujuan utama hukum pada umumnya adalah ketertiban dan keadilan. Tujuan keadilan dikaitkan dengan tujuan hukum didalam suatu Negara hukum dan keadilan di Indonesia mengacu pada sila kelima pancasila yaitu keadilan sosial; dan *Ketiga*, pembangunan manusia Indonesia harus dilakukan dengan prinsip-prinsip sebagai berikut: selain percaya pada Tuhan Yang Maha Esa, juga harus percaya pada kemampuan diri sendiri dan pada hari depan Indonesia yang lebih baik dan sebagai insan politik, harus berkomitmen pada sistem politik Negara yang pada titik puncaknya telah menerima Pancasila sebagai asas tunggal yang cocok bagi bangsa Indonesia. Sadar pada hak dan kewajiban, baik sebagai orang perorangan maupun sebagai anggota masyarakat, sehingga pengertian individu tidak dapat dilepaskan dari pengertian masyarakat tempat individu itu mendapat kesempatan berkembang sepenuhnya.

Kedaulatan hukum nasional menjadi faktor penting dalam pembentukan hukum di Indonesia, salah satu pendekatan yang harus dilakukan adalah melalui pengembangan konsep pemikiran para ahli atau ilmuan hukum Indonesia. Pandangan untuk mengedepankan pemikiran ahli hukum nasional tersebut sejalan dengan pandangan Sunaryati Hartono, dimana pengembangan ilmu hukum nasional yang didasarkan wawasan nusantara dan wawasan kebangsaan menjadi penting. Sehingga perkembangan

ilmu hukum nasional harus diupayakan berdasarkan pemikiran-pemikiran yang dikembangkan oleh pakar-pakar hukum Indonesia sendiri, baru kemudian dilengkapi dengan pemikiran pakar-pakar hukum asing agar hukum yang dibentuk sesuai dengan karakteristik bangsa Indonesia.

Di Indonesia, berbagai aliran dan madzab Hukum hidup dan tumbuh bersama-sama dalam masyarakat, sehingga menurut Mochtar Kusumaatmadja, Hukum bukan hanya keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan meliputi juga lembaga-lembaga (*institutions*) dan proses-proses (*process*) yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.

Pembangunan dicirikan dengan adanya perubahan, dan perubahan itu bersifat pasti. Kemampuan untuk mendeskripsikan nilai-nilai yang hidup pada masyarakat dewasa ini, menjadi landasan untuk memprediksi nilai-nilai yang diharapkan, dan dapat merubah sikap tindak masyarakat guna mencapai kebahagian dan kesejahteraan bangsa Indonesia. Sunaryati Hartono mengatakan perlunya pendekatan futuristik guna menjamin perubahan yang terjadi sesuai dengan harapan yang dikehendaki. Beranjak dari pandangan ini, maka Hukum harus berdiri di depan, menunjukan arah bagi terselenggaranya pembangunan nasional secara berkelanjutan. Pandangan ini menempatkan proses perencanaan beserta Rencananya, sebagai hal yang harus ditaati, sehingga pelanggaran terhadap suatu Rencana harus dimaknai sebagai pelanggaran hukum.

Lili Rasjidi mendeskripsikan beberapa pemikiran Mochtar berkenaan dengan Teori Hukum Pembangunan pada fase kedua, antara lain: *Kesatu*, filsafat Pancasila digunakan sebagai landasan fundamental untuk menggantikan posisi teori-teori dari pemikir asing yang mempengaruhi pemikiran Mochtar Kusumaatmadja pada konsep hukum pembangunan fase pertama, kemudian Mochtar Kusumaatmadja mulai menulis dan menggunakan istilah cita hukum pancasila, filsafat hukum pancasila dan Negara hukum

pancasila, *Kedua*, Mochtar Kusumaatmadja tetap setuju bahwa tujuan utama hukum pada umumnya adalah ketertiban dan keadilan. Tujuan keadilan dikaitkan dengan tujuan hukum didalam suatu Negara hukum dan keadilan di Indonesia mengacu pada sila kelima pancasila yaitu keadilan sosial; dan *Ketiga*, pembangunan manusia Indonesia harus dilakukan dengan prinsip-prinsip sebagai berikut: selain percaya pada Tuhan Yang Maha Esa, juga harus percaya pada kemampuan diri sendiri dan pada hari depan Indonesia yang lebih baik dan sebagai insan politik, harus berkomitmen pada sistem politik Negara yang pada titik puncaknya telah menerima Pancasila sebagai asas tunggal yang cocok bagi bangsa Indonesia. Sadar pada hak dan kewajiban, baik sebagai orang perorangan maupun sebagai anggota masyarakat, sehingga pengertian individu tidak dapat dilepaskan dari pengertian masyarakat tempat individu itu mendapat kesempatan berkembang sepenuhnya

Hukum mempunyai fungsi dan peranan yang penting bagi negara yang sedang membangun untuk memastikan pembangunan sesuai dengan tujuan negara yang dicita-citakan. Indonesia sebagai sebuah negara yang merdeka, memiliki kedaulatan sebagai ciri hakiki, dimana negara merupakan pemegang kekuasaan tertinggi. Jack H. Nagel menyatakan kekuasaan tertinggi yang dimiliki negara, terdiri atas *Kesatu*, lingkup kekuasaan (*Scope of Power*) dan *Kedua*, jangkauan kekuasaan (*Domain of Power*). Kekuasaan yang dimiliki oleh sebuah negara dapat bersumber dari berbagai macam teori diantaranya *Kesatu*, teori kedaulatan negara, dimana teori ini menegaskan bahwa kedaulatan ada pada negara. Pada pandangan ini, negara yang membuat dan menetapkan hukum, jadi segala sesuatu harus tunduk kepada negara. Negara dianggap sebagai suatu keutuhan yang menciptakan hukum (peraturan), sehingga adanya hukum itu karena adanya negara, dan tiada satupun hukum yang berlaku jika tidak dikehendaki oleh Negara, *Kedua*, teori kedaulatan hukum, teori ini berpandangan bahwa kekuasaan tertinggi di dalam suatu negara itu adalah hukum. Baik penguasa

maupun rakyat atau warganegara, termasuk negara itu sendiri semuanya tunduk kepada hukum.

Kedaulatan hukum harus didasarkan pada paradigma suatu bangsa sebagai sebuah kerangka berpikir atau cara pandang terhadap bangsanya yang juga harus diwujudkan serta menjadi pertimbangan utama dalam pembentukan hukum Indonesia. Paradigma dalam pandangan Thomas Kuhnmerupakan sebuah *"… Constellation of Group Commitments.* Pandangan ini pada intinya menyatakan bahwa sebuah cara pandang serta komitmen yang ada dalam masyarakat memegang peranan penting dalam menentukan suatu pemahaman masyarakat termasuk pandangannya terhadap hukum.

Hukum menurut pandangan E.M Meyer dan Leon Duguit merupakan aturan yang ditujukan atau untuk mengendalikan tingkah laku manusia dalam masyarakat. Perilaku manusia sangat dipengaruhi oleh lingkungannya termasuk masyarakat didalamnya. Perilaku merupakan tanggapan atau reaksi seseorang (individu) terhadap rangsangan dari lingkungan. Menurut Skiner perilaku merupakan respon atau reaksi seseorang terhadap stimulus dari luar, sehingga perilaku manusia merupakan tindakan atau aktifitas manusia itu sendiri yang mempunyai bentangan yang sangat luas. Bohar Soeharto mengatakan perilaku adalah hasil proses belajar mengajar yang terjadi akibat dari interaksi dirinya dengan lingkungan sekitarnya yang diakibatkan oleh pengalaman-pengalaman pribadi. Perilaku individu tersebut secara langsung juga berdampak serta berpengaruh pada perilaku kelompok dan masyarakat. Hal tersebut menyebabkan pengalaman-pengalaman individu bangsa Indonesia saat ini sangat dipengaruhi pengalaman masa lalu yang memiliki kesamaan nasib sebagai bangsa yang mengalami penjajahan atau kolonialialisme. Pengalaman tersebut secara tidak langsung mempengaruhi karakteristik bangsa Indonesia dalam kehidupan berbangsa dan bernegara serta memunculkan paradigma masyarakat termasuk cara pandang

masyarakat terhadap hukum yang akan berbeda dengan bangsa dan negara lain.

Kenyataan serta karaktersitik bangsa Indonesia harus menjadi pertimbangan utama dalam upaya Negara mencapai tujuannya. Salah satu upaya Negara tersebut adalah pembangunan nasional yang dalam arti luas merupakan upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara. Berdasarkan Konstitusi 1945, tujuan negara Indonesia adalah untuk "…membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa…" Dalam upaya mewujudkan tujuan Negara tersebut diperlukan waktu dan proses yang panjang serta perencanaan secara berkelanjutan. Hukum dengan metode dan pendekataannya harus berperan, dimana fungsi dan tujuan hukum dapat membantu Negara untuk mewujudkan tujuan Negara tersebut secara tertib dan teratur.

Hukum pada dasarnya memegang peranan penting dalam pembangunan, Mochtar Kusumaatmadja menyatakan pengertian hukum dan fungsi hukum dalam masyarakat dapat dikembalikan pada pertanyaan dasar tentang tujuan hukum itu sendiri. Adapun tujuan pokok hukum menurut Mochtar adalah ketertiban (*order*) dan kebutuhan akan ketertiban merupakan syarat pokok (*fundamental*) bagi adanya suatu masyarakat yang teratur. Dalam penerapannya, manusia, masyarakat dan hukum merupakan pengertian yang tidak dapat dipisah-pisahkan sebagaimana adigium dimana ada masyarakat disana ada hukum (*ubi societas ibi ius*).

Kedaulatan hukum nasional menjadi faktor penting dalam pembentukan hukum di Indonesia, salah satu pendekatan yang harus dilakukan adalah melalui pengembangan konsep pemikiran para ahli atau ilmuan hukum Indonesia. Hal ini menjadi penting karena lemahnya apresiasi para cendekiawan hukum terhadap pemikiran tokoh hukum bangsa Indonesia sendiri serta cenderung

mengedepankan pemikiran tokoh hukum asing (Negara lain). Pandangan untuk mengedepankan pemikiran ahli hukum nasional tersebut sejalan dengan pandangan Sunaryati Hartono, dimana pengembangan ilmu hukum nasional yang didasarkan wawasan nusantara dan wawasan kebangsaan menjadi penting. Sehingga perkembangan ilmu hukum nasional harus diupayakan berdasarkan pemikiran-pemikiran yang dikembangkan oleh pakar-pakar hukum Indonesia sendiri, baru kemudian dilengkapi dengan pemikiran pakar-pakar hukum asing.

B. LANDASAN SOSIOLOGIS

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara. Di dalam konstitusi, telah diamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dengan adanya pemanfaatan sumber daya alam dan buatan untuk menunjang kebutuhan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya, maka perlu diadakannya pengelolaan sumber daya alam yang optimal tanpa menghilangkan hak generasi mendatang untuk memanfaatkan sumber daya alam yang sama.

Berdasarkan evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait penataan ruang, diketahui bahwa Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan dimensi penting dalam melindungi dan mengelola sumber daya alam yang merupakan suatu sistem proses Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang, tetapi penyelenggaraannya meliputi kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui ketentuan perizinan yang diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah

bahwa izin pemanfaatan ruang harus sesuai dengan rencana tata ruang. Seluruh izin pemanfaatan ruang diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, sebagaimana terdiri atas izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan, dan izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin-izin pemanfaatan ruang tersebut lebih lanjut disebut perizinan pemanfaatan ruang, yang dalam pelaksanaannya tidak dibatasi jumlah dan jenisnya, mengakibatkan banyaknya proses perizinan pemanfaatan ruang bagi para pengguna ruang, baik untuk kegiatan usaha maupun kegiatan lainnya, belum meliputi perizinan dari sektor lain yang juga perlu dipenuhi. Hal ini yang menyebabkan iklim berusaha dan berinvestasi di Indonesia yang belum memperhatikan aspek proses dan waktu yang tidak menguntungkan bagi para pelaku usaha. Penyusunan suatu peraturan perundang-undangan diselenggarakan sebagai upaya dan dasar penyelesaian permasalahan yang timbul dalam kehidupan berbangsa, bernegara, dan bermasyarakat yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dengan pelibatan negara dalam penyelesaian masalah tersebut.

Penyusunan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menjadi dasar bahwa izin-izin pemanfaatan ruang yang berjumlah banyak ditindaklanjuti untuk memperbaiki iklim berusaha bagi masyarakat, melalui pengaturan alur persyaratan dasar perizinan berusaha yang menetapkan dan menyederhanakan alur tersebut menjadi 1 (satu) bentuk perizinan di seluruh daerah Indonesia, yang disebut Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Dengan paradigma tersebut maka pengaturan di daerah, termasuk Kota Bekasi, mengenai penyelenggaraan penataan ruang pasca perubahan di atas perlu mencakup pengaturan mengenai penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang

yang mengatur pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang di daerah yang mencabut dan menggantikan peraturan daerah yang sebelumnya sebagai hukum pemberian berbagai jenis izin pemanfaatan ruang di Kota Bekasi, menjadi sesuai dengan Kesesuaian Kegitan Pemanfaatan Ruang yang saat ini tidak lagi menggunakan terminologi perizinan.

Hal demikian penting mengingat peraturan perundang-undangan yang tidak dapat dioperasionalkan dalam tataran implementasinya akan menyulitkan penegakan hukumnya. Padahal penegakan hukum merupakan bagian penting dari makna hukum secara luas.

C. LANDASAN YURIDIS

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Untuk melaksanakan amanat ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dimana di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Penataan Ruang disebutkan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya, kewenangan pelaksanaan penyelenggaraan tata ruang diberikan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah secara berjenjang dan komplementer,

dengan tetap memperhatikan hak yang dimiliki setiap orang sesuai dengan yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan.

Terdapat pembagian wewenang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan penataan ruang. Pemerintah Pusat berwenang untuk melakukan perencanaan tata ruang wilayah nasional, pemanfaatan ruang wilayah nasional dan mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah nasional. Di dalam melaksanakan wewenangnya tersebut, Pemerintah Pusat juga melakukan pengaturan, pembinaan, pengawasan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan. Sementara itu, Pemerintah Daerah terdiri dari Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, keduanya berwenang menyelenggarakan penataan ruang yang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota, pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kerjasama penataan ruang antar provinsi dan fasilitas kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota. Dalam pelaksanaannya, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota harus mengikuti norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang maka Peraturan Daerah mengenai Izin Lokasi perlu dicabut dan diperlukan Peraturan Daerah yang mengatur mengenai Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, sebagaimana pengendalian pemanfaatan ruang saat ini tidak diselenggarakan melalui izin-izin pemanfaatan ruang, tetapi dilakukan melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, termasuk pada kegiatan berusaha yang meletakkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagai persyaratan dasar perizinan berusaha melalui Sistem OSS.

Dalam rangka memperoleh perizinan berusaha, pelaksanaan pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan penerbitan Konfirmasi KKPR yang dilakukan melalui sistem *Online Single Submission* (OSS) dan diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana detail tata ruang.

Undang-Undang Cipta Kerja mengatur beberapa perubahan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang berimplikasi terhadap perubahan sistem hukum tata ruang yang saat ini masih berlaku dalam regulasi perizinan tata ruang di berbagai daerah, termasuk Kota Bekasi. Dalam hal ini, sebelumnya pengaturan izin pemanfaatan ruang dilakukan melalui Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang.

Implikasi perubahan tersebut khususnya terkait kewenangan pemberian persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ("PKKPR"), yakni pada wilayah yang belum memiliki RDTR yang terintegrasi dengan OSS, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Cipta Kerja bahwa saat ini pengajuan permohonannya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang dalam hal ini menjadi dasar hukum bahwa kewenangan penerbitan PKKPR tersebut lebih lanjut didelegasikan kepada gubernur, bupati, atau wali kota, dalam hal kegiatan Pemanfaatan Ruang bukan merupakan rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional, tidak bersifat strategis nasional, bukan menjadi perizinan berusaha yang merupakan kewenangan kementerian/lembaga, dan lokasinya tidak bersifat lintas provinsi. Perubahan ini memiliki implikasi tersendiri terhadap wilayah yang belum memiliki RDTR tersebut, sebagaimana penyelenggaraannya harus dapat mendukung kemudahan berusaha yang menjadi tujuan perubahan melalui Undang-Undang Cipta Kerja, yakni melalui Konfirmasi Kesesuaian

Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("KKKPR") yang penilaiannya dilakukan oleh sistem (*by system)* berdasarkan RDTR yang terintegrasi. Didelegasikannya kewenangan pelaksanaan PKKPR (kegiatan berusaha) kepada Pemerintah Daerah menjadi latar belakang diperlukannya pengaturan pelaksanaan KKPR sebagai amanat Undang-Undang Cipta Kerja pada sektor tata ruang di Kota Bekasi, guna mewujudkan amanat penyelenggaraan perizinan berusaha yang memenuhi aspek kepastian hukum dan kemudahan berusaha.

5

BAB V
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN

Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Penyelenggaran Pemanfaatan Ruang pada prinsipnya membahas segala sesuatu yang berkaitan ketentuan dalam pemanfaatan ruang untuk memberikan ketertiban, kepastian dan mendorong nilai manfaat. Dalam rangka mendorong pembangunan di Kota Bekasi, diperlukan kemudahan investasi yang akuntabel, terintegrasi, aksesibel, dan partisipatif. Regulasi yang disusun diharapkan dapat memberikan kemudahan berusaha, diperlukan percepatan proses dan mekanisme yang menjamin kepastian hukum bagi kegiatan investasi melalui penyelenggaraan pemanfaatan ruang.

Naskah Akademik yang disusun pada akhirnya berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota yang akan dibentuk. Dalam Bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan sasaran yang akan diwujudkan, arah dan jangkauan pengaturan.

Materi didasarkan pada ulasan yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya. Selanjutnya mengenai ruang lingkup materi pada dasarnya mencakup:

a. ketentuan umum memuat rumusan akademik mengenai pengertian istilah, dan frasa. Adapun ketentuan umum yang terkait
b. materi yang akan diatur;
c. ketentuan sanksi; dan
d. ketentuan peralihan.

B. RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Ruang lingkup materi pengaturan penyelenggaraan pemanfaatan ruang dalam Peraturan Daerah ini, meliputi:

BAB I KETENTUAN UMUM

Dalam ketentuan umum memuat rumusan pengertian suatu istilah atau frasa.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Dalam bab ini memuat asas dan tujuan penyelenggaraan pemanfaatan ruang.

BAB III JENIS PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Bagian Kedua

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Bagian Ketiga

Masa Berlaku KKPR

Bagian Keempat

Persetujuan Lingkungan

Bagian Kelima

Persetujuan Bangunan Gedung

Bagian Keenam

Sertifikat Laik Fungsi

Bagian Ketujuh

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG)

BAB IV PENILAIAN PELAKSANAAN KKPR

Bagian Kesatu

Penilaian Pelaksanaan KKKPR

Bagian Kedua

Penilaian Pelaksanaan PKKPR

Bagian Ketiga

Penilaian Dampak Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Bagian Keempat

Hasil Penilaian Kepatuhan Pelaksanaan Ketenuan KKPR

Bagian Kelima

Penetapan Hasil Penilaian Kepatuhan Pelaksanaan Ketentuan KKPR

BAB V FORUM PENATAAN RUANG DAERAH

BAB VI SANKSI ADMINISTRASI

BAB VII PENGAWASAN

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

BAB IX KETENTUAN LAIN-LAIN

BAB X KETENTUAN PENUTUP

6

BAB VI
PENUTUP

A. KESIMPULAN

Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari penerapan konsepsi dalam mendorong investasi yang berkelanjutan sebagaimana amanah Undang-Undang Cipta Kerja, dimana sistem dan alur pengaturannya harus diatur dalam sebuah peraturan daerah yang komprehensif dan lengkap serta lebih rinci. Karena itu beberapa yang menjadi simpulan dalam naskah akademik ini adalah:

a. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang dirumuskan berdasarkan sumber hukum, pendekatan teori dan studi empiris yang diperkuat oleh landasan filosofis, sosiologis dan yuridis, serta terintegrasi dengan hal-hal yang diatur dalam rancangan peraturan daerah ini diharapkan dapat menciptakan harmonisasi dan sinkronisasi, baik secara vertikal maupun horizontal, saling memperkuat dengan undang-undang yang terkait menuju tatakelola keuangan negara yang baik untuk menjadi solusi di dalam menata sistem perizinan di daerah di masa depan.
b. Urgensi pemberlakuan peraturan daerah ini akan memperkuat kelembagaan dalam sistem perizinan daerah yang terkait Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang sesuai lingkup yang diatur di dalam rancangan peraturan daerah ini dalam rangka mewujudkan kepastian hukum pada daerah yang pada akhirnya berdampak positif terhadap aspek kehidupan masyarakat.
c. Tugas dan wewenang pemerintah pusat dan pemerintah daerah di dalam penyelesaian reformasi sistem perizinan, memerlukan kepastian hukum agar tidak menimbulkan persepsi yang berbeda di dalam mendorong iklim investasi

daerah yang lebih baik sesuai asas dan tujuan yang dikehendaki.

B. SARAN

1. Bahwa Naskah Akademik ini menjadi dasar dalam penyusunan Rancangan Rancangan Peraturan Daerah tentang Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, dimana hal-hal yang teknis dapat diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tingkatannya dibawah peraturan ini, dan diharapkan agar menjadi satu kesatuan sistem pengaturan perizinan daerah.
2. Bahwa mengingat beberapa kebutuhan mendesak adanya pengaturan dalam proses Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang sangat diperlukan dalam pembangunan berkelanjutan dan menjadi landasan hukum perizinanyang optimal, maka Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang perlu segera disahkan serta menjadi prioritas dalam Program Legislasi Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika 2010.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajagrafindo Persada, 2010.

Sjachran Basah, Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi (Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair), Surabaya, 1995.

Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara,* Ghalia, Jakarta, 1981.

N.M. Spelt dan J.B. J. M. ten Berge, Pengantar Hukum Perizinan, disunting oleh Philipus.

M. Hadjon Yuridika Surabaya, 1993 dalam Ridwan HR, *Hukum administrasi negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

SF. Marbun dan Moh. Mahfud MD, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Liberty, Yogyakarta, 1987.

Kelsen, Hans, *General Theory of Law and State*, Translated By Anders Wedberg, Russell and Russell, New York, 1973.

Philipus M. Hadjon, R Sri Soemantri M, dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Negara,* Gadjah Mada Press, 2001.

N.M. Spelt dan J.B. Jm ten Berge, hal 5, disunting oleh Ridwan.

Otje Salman, *Filsafat Hukum: Perkembangan dan Dinamika Masalah*, Refika Aditama, Bandung, 2009.

Amiruddin A. Dajaan Imami, Pendekatan Utuh-Menyeluruh dalam Teori Hukum Pembangunan, Makalah *Konferensi Ke-2 Asosiasi Filsafat Hukum Indonesia (AFHI) dengan tema Filsafat Hukum Untuk Kemajemukan Masyarakat Indonesia*, Semarang, 2012.

Lili Rasjidi, Fase Kedua Perjalanan Teori Hukum Pembangunan, hlm.125-128, dalam Sidharta, Ed, *Mochtar Kusuma-Atmadja dan Teori Hukum Pembangunan: Eksistensi dan Implikasi*, Episteme Institute dan Huma, Jakarta, 2012.

Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan hukum dalam pembangunan nasional,* Bandung: Binacipta.

Jimly Asshidiqie, *Gagasan Kedaulatan Rakyat dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia,* Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994.

Soehino, *Asas-Asas Hukum Tata Pemerintahan,* Jakarta: Liberty, 1984.

http://badanbahasa.kemdikbud.go.id/kbbi/index.php

Kuhn, Thomas S., *The Structure of Scientific Revolutions*, Second Edition, Enlarged, Volumes I and II, Foundations of The Unity of Science Volume II, Number 2.

C.T.S Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, 1989.

Yayat Suharyat, "Hubungan Antara Sikap, Minat Dan Perilaku Manusia", *REGION Volume I. No. 3. September 2009.*

Shidarta dan Myrna A. Safitri, *Prawacana: Eksistensi dan Implikasi Sebuah Teori Tentang Hukum dalam Sidharta* (ed), *Mochtar Kusuma-Atmadja dan Teori Hukum Pembangunan: Eksistensi dan Implikasi*, Episteme Institute dan Huma, Jakarta: 2012.

Amiruddin A. Dajaan Imami, *Hukum Penataan Ruang Kawasan Pesisir: Harmonisasi Dalam Pembangunan Berkelanjutan,* Bandung: Logoz Publishing, 2014.

Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum,* Alumni, Bandung, 1991.

RDH. Koesoemahatmadja, *Peranan Administrasi dalam Pembangunan,* Eresco, Bandung, 1979.

Amrah Muslimin, *Aspek-aspek hukum otonomi daerah 1903-1978*, Alumni, Bandung, 1978.

Bagir Manan, *Dasar-dasar Perundang-undangan,* Jakarta: Ind-Hill, 1992.

Sedamaryanti, *Good Governance (Kepemerintahan Yang Baik) Dalam Rangka Otonomi Daerah: Upaya Membangun Organisasi Efektif dan Efisien Melalui Restrukturisasi dan Pemberdayaan*, Mandar Maju, Bandung, 2003.

Koesnadi Hardjasoemantri, *Good Governance Dalam pembangunan berkelanjutan di Indonesia*, Makalah Untuk Lokakarya Pembangunan Hukum Nasional ke VIII di Bali, tanggal 15 Juli

2003, dalam http://www.lfip.org/english/pdf/bali-seminar/Good%20Governance%20-%20koesnadi%20hardjasoemantri.pdf

Otje Salman, *Filsafat Hukum: Perkembangan dan Dinamika Masalah, Refika Aditama*, Bandung, 2009.

Amiruddin A. Dajaan Imami, Pendekatan Utuh-Menyeluruh dalam Teori Hukum Pembangunan, Makalah Konferensi Ke-2 Asosiasi Filsafat Hukum Indonesia (AFHI) dengan tema Filsafat Hukum Untuk Kemajemukan Masyarakat Indonesia, Semarang, 2012,

Lili Rasjidi, *Fase Kedua Perjalanan Teori Hukum Pembangunan, hlm.125-128, dalam Sidharta*, Ed, Mochtar Kusuma-Atmadja dan Teori Hukum Pembangunan: Eksistensi dan Implikasi, Episteme Institute dan Huma, Jakarta, 2012.

Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm 35 – 40.

Sunaryati Hartono, *Politik Hukum dalam Perkembangan Globalisasi*, Alumni, Bandung.

Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum dalam rangka Pembangunan Nasional, Bina Cipta*, Bandung, 1976.

LAMPIRAN

RANCANGAN

PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI

NOMOR … TAHUN …

TENTANG

PENYELENGGARAAN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BEKASI,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka mendorong pembangunan di Kota Bekasi, diperlukan kemudahan investasi yang akuntabel, terintegrasi, aksesibel, dan partisipatif;

b. bahwa dalam rangka kemudahan berusaha, diperlukan percepatan proses dan mekanisme yang menjamin kepastian hukum bagi kegiatan investasi melalui penyelenggaraan pemanfaatan ruang;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

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 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

5. 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) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

6. 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 11 Tahun 2020 tentang

Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6617);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6618);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI
dan
WALI KOTA BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PEMANFAATAN RUANG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. Wali Kota adalah wali kota Bekasi.
5. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
6. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

7. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
8. Lahan adalah permukaan bumi atau kulit bumi yang digunakan untuk maksud pembangunan fisik.
9. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang.
10. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
11. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
12. 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.
13. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.
14. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
15. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.

16. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat PKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR.
17. Persetujuan Lingkungan adalah Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah pusat atau pemerintah Daerah.
18. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut Amdal adalah Kajian dampak penting pada Lingkungan Hidup dari suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan, untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan serta termuat dalam Perizinan Berusaha atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
19. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah rangkaian proses pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup yang dituangkan dalam bentuk standar untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan serta terrnuat dalam Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
20. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat

tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial,budaya, maupun kegiatan khusus.

21. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
22. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
23. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
24. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
25. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan bangunan gedung.
26. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

27. Bangunan Gedung Kolektif adalah kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dengan persyaratan teknis tertentu.
28. Rencana Induk atau *Masterplan* adalah peta/gambar rencana induk kawasan yang memuat garis besar perencanaan dan pengembangan fungsi kawasan dan tata letak bangunan dalam tiap blok fungsi kawasan serta fasilitas pendukungnya (prasarana, sarana dan utilitas), yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan ketentuan teknis yang dipersyaratkan, dan telah disetujui oleh pejabat yang berwenang;
29. Rencana Tapak atau *Siteplan* adalah peta/gambar yang menjelaskan kedudukan bangunan dan fasilitas pendukungnya di dalam perpetakan yang memenuhi ketentuan rencana kota untuk keperluan pembangunan dan telah disetujui oleh pejabat yang berwenang.
30. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
31. Sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik atau *Online Single Submission* yang selanjutnya disebut Sistem OSS adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikelola dan diselenggarakan oleh Lembaga OSS untuk penyelenggaraan Persetujuan Berusaha Berbasis Risiko.
32. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

33. Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Perangkat Daerah yang menyelenggaraan urusan Pemerintah Daerah bidang penanaman modal dan Perizinan.
34. Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah adalah kegiatan perizinan berusaha yang proses pengelolaannya secara elektronik mulai dari tahap permohonan sampai terbitnya dokumen yang dilakukan secara terpadu dalam satu pintu.
35. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
36. Kegiatan berusaha adalah kegiatan Pemanfaatan Ruang yang memerlukan Perizinan Berusaha.
37. Kegiatan nonberusaha adalah kegiatan Pemanfaatan Ruang yang pelaksanaannya tidak memerlukan Perizinan Berusaha.
38. Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahapan permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan terpadu satu pintu.
39. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
40. Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
41. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

42. Badan hukum adalah badan yang diakui sebagai subjek hukum Indonesia dalam hukum Indonesia.
43. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu
Asas

Pasal 2

Dalam penyelenggaraan pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan asas sebagai berikut:

a. keterpaduan;
b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
c. keberlanjutan;
d. keberdayagunaan;
e. keterbukaan;
f. kemanfaatan;
g. keselamatan;
h. kepentingan umum;
i. ketertiban; dan
j. kepastian hukum.

Bagian Kedua
Tujuan

Pasal 3

Tujuan penyelenggaraan pemanfaatan ruang adalah:

a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;

b. terwujudnya pelindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang;
c. menjamin keselamatan, kesehatan, dan kehidupan manusia; dan
d. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

BAB III

JENIS PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang di Kota Bekasi dapat dilakukan setelah memperoleh:

a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
b. Persetujuan Lingkungan; dan
d. Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi.

Bagian Kedua

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Pasal 5

(1) KKPR merupakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
(2) Pelaksanaan KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
    a. KKPR untuk kegiatan berusaha; dan
    b. KKPR untuk kegiatan nonberusaha.
(3) KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. KKKPR; dan
b. PKKPR.

(4) KKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.

(5) PKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTRW.

Pasal 6

(1) KKPR diterbitkan untuk pemohon yang belum memperoleh tanah atau untuk pemohon yang telah memperoleh tanah untuk kegiatannya.

(2) KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dalam administrasi pertanahan untuk tanah yang diperoleh dalam pelaksanaan KKPR.

Bagian Ketiga
Masa Berlaku KKPR

Pasal 7

(1) KKPR untuk kegiatan berusaha dan kegiatan nonberusaha yang belum memperoleh tanah untuk kegiatannya berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan.

(2) KKPR untuk kegiatan berusaha dan kegiatan nonberusaha yang telah memperoleh tanah untuk kegiatannya berlaku mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh oleh pemohon serta sesuai dengan luas tanah yang diperoleh dan disetujui dalam KKPR.

Pasal 8

(1) Pelaksanaan KKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a diperoleh melalui OSS.

(2) KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk:
   a. kegiatan berusaha untuk non-UMK; dan
   b. kegiatan berusaha untuk UMK.

(3) Pelaksanaan KKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b dilaksanakan melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Menteri.

(4) Jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
   a. kegiatan pemanfaatan ruang untuk rumah tinggal pribadi, tempat peribadatan, yayasan sosial, yayasan keagamaan, yayasan pendidikan, atau yayasan kemanusiaan;
   b. kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak bersifat strategis nasional yang di biayai oleh APBN atau APBD; dan
   c. kegiatan pemanfaatan ruang yang merupakan pelaksanaan tanggung jawab sosial dan lingkungan yang dibiayai dari perseroan terbatas.

Pasal 9

(1) KKKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan melalui OSS dengan tahapan:
   a. pendaftaran;
   b. penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap RDTR; dan
   c. penerbitan Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling sedikit dilengkapi dengan:
   a. koordinat lokasi;

b. kebutuhan luas lahan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
c. informasi penguasaan tanah;
d. informasi jenis usaha;
e. rencana jumlah lantai bangunan; dan
f. rencana luas lantai bangunan.

(3) KKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, paling sedikit memuat:
a. lokasi kegiatan;
b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
c. koefisien dasar bangunan;
d. koefisien lantai bangunan;
e. ketentuan tata bangunan; dan
f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(6) KKKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan lebih lanjut berdasarkan norma, standar, pedoman, dan kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

(1) KKKPR untuk kegiatan nonberusaha dilaksanakan dengan tahapan:
a. pendaftaran;
b. penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap RDTR; dan
c. penerbitan Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(2) Pendaftaran KKKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disampaikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atau perangkat daerah yang membidangi urusan penataan ruang.

(3) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit dilengkapi dengan:
   a. koordinat lokasi;
   b. kebutuhan luas lahan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. informasi penguasaan tanah;
   d. informasi jenis kegiatan;
   e. rencana jumlah lantai bangunan; dan
   f. rencana luas lantai bangunan.

(4) Penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b secara teknis dapat dilakukan oleh Forum Penataan Ruang Daerah melalui kajian yang selaras dengan tujuan penyelenggaraan penataan ruang.

(5) KKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, paling sedikit memuat:
   a. lokasi kegiatan;
   b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. koefisien dasar bangunan;
   d. koefisien lantai bangunan;
   e. ketentuan tata bangunan; dan
   f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(6) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk kegiatan nonberusaha dilaksanakan lebih lanjut berdasarkan norma, standar, pedoman, dan kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

(1) Pelaksanaan PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) huruf a diperoleh melalui OSS.

(2) PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan tahapan:
   a. pendaftaran;
   b. penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap RTRW;
   c. penerbitan PKKPR.

(3) Pendaftaran PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a disampaikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

(4) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit dilengkapi dengan:
   a. koordinat lokasi;
   b. kebutuhan luas lahan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. informasi penguasaan tanah;
   d. informasi jenis usaha;
   e. rencana jumlah lantai bangunan;
   f. rencana luas lantai bangunan; dan
   g. rencana teknis bangunan dan/atau rencana induk kawasan.

(5) Penilaian dokumen usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui kajian dengan menggunakan asas berjenjang dan komplementer berdasarkan RTRW Kota.

(6) PKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, paling sedikit memuat:
   a. lokasi kegiatan;
   b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. koefisien dasar bangunan;
   d. koefisien lantai bangunan;
   e. indikasi program Pemanfaatan Ruang; dan

f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(7) PKKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan lebih lanjut berdasarkan norma, standar, pedoman, dan kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

(1) PKKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b dilaksanakan melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Menteri.

(2) PKKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan tahapan:
   a. pendaftaran;
   b. penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap RTRW; dan
   c. penerbitan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(3) Pendaftaran PKKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atau Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang.

(4) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit dilengkapi dengan:
   a. koordinat lokasi;
   b. kebutuhan luas lahan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. informasi penguasaan tanah;
   d. informasi jenis kegiatan;
   e. rencana jumlah lantai bangunan;
   f. rencana luas lantai bangunan; dan

g. rencana teknis bangunan dan rencana induk kawasan.

(5) Penilaian dokumen usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui kajian dengan menggunakan asas berjenjang dan komplementer berdasarkan RTRW Kota.

(6) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, paling sedikit memuat:

a. lokasi kegiatan;
b. jenis peruntukan Pemanfaatan Ruang;
c. koefisien dasar bangunan;
d. koefisien lantai bangunan;
e. indikasi program Pemanfaatan Ruang; dan
f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang.

(7) PKKPR untuk kegiatan nonberusaha dilaksanakan lebih lanjut berdasarkan norma, standar, pedoman, dan kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Persetujuan Lingkungan

Pasal 13

(1) Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c, wajib dimiliki oleh setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang memiliki Dampak Penting atau tidak penting terhadap lingkungan.

(2) Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pelaku Usaha atau Instansi Pemerintah.

(3) Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksuci pada ayat (2) menjadi prasyarat penerbitan Perizinan Berusaha atau Persetujuan Pemerintah.

(4) Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui:

a. penyusunan Amdal dan uji kelayakan Amdal; atau

b. penyusunan Formulir UKL-UPL dan pemeriksaan Formulir UKL-UPL.

(5) Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir bersamaan dengan berakhirnya Perizinan Berusaha atau Persetujuan Pemerintah.

(6) Dalam hal Perizinan Berusaha berakhir sehagaimana dimaksud pada ayat (5) dan tidak terjadi perubahan Usaha dan/atau Kegiatan, perpanjangan Perizinan Berusaha dapat menggunakan dasar Persetujuan Lingkungan yang eksisting.

(7) Bentuk pengakhiran Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan oleh penanggungjawab Usaha dan/atau Kegiatan dengan telah melakukan pengelolaan Lingkungan Hidup di tahap pasca operasi.

(8) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan yang berdampak terhadap lingkungan hidup sebagaimana pasal (1) wajib memiliki:

a. Amdal;

b. UKL-UPL; atau

c. SPPL.

(9) Ketentuan dan persyaratan Persetujuan Lingkungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 14

(1) Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang:
   a. tidak wajib Amdal; dan/atau
   b. wajib UKL-UPL atau SPPL,

   dapat ditetapkan menjadi jenis rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki Amdal oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup.

(2) Rencana Usaha dan/atau Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan secara tertulis kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup oleh Wali Kota dan/atau masyarakat.

(3) Rencana Usaha dan/atau Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan lebih lanjut berdasarkan norma, standar, pedoman, dan kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Persetujuan Bangunan Gedung

Pasal 15

(1) Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan:
   a. fungsi Bangunan Gedung; dan
   b. klasifikasi Bangunan Gedung.

(2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.

(3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. fungsi hunian;
b. fungsi keagamaan;
c. fungsi usaha;
d. fungsi sosial dan budaya; dan
e. fungsi khusus.

(4) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.

Pasal 16

(1) Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi.
(2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
(3) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi.
(4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:
a. konsultasi perencanaan; dan
b. penerbitan.
(5) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a.
(6) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
a. pendaftaran;

b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
c. pernyataan Pemenuhan Standar Teknis.

(7) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.

(8) Pemohon atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (7) menyampaikan informasi:
a. data Pemohon atau Pemilik;
b. data Bangunan Gedung; dan
c. dokumen rencana teknis.

Pasal 17

(1) Setiap Bangunan Gedung yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung yang ditetapkan oleh RTR.

(2) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam KKPR untuk kegiatan berusaha dan KKPR untuk kegiatan non berusaha.

Pasal 18

(1) Pembangunan kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan harus menggunakan penyedia jasa.

(2) Kumpulan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang sama saat PBG diajukan.

(3) Kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama diterbitkan PBG kolektif.

(4) Dalam pendaftaran konsultasi PBG kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dokumen rencana teknis dilengkapi dengan dokumen masterplan kawasan beserta gambar detailnya.

(5) Dalam proses konsultasi, pemeriksaan dokumen rencana teknis dan dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh TPA.

(6) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui tahap:

a. pemeriksaan dokumen masterplan kawasan;
b. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
c. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*).

(7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dan huruf c dilakukan jika dokumen *Masterplan* kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a disetujui oleh Pemerintah Daerah.

(8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.

(9) Dokumen PBG kolektif dilengkapi dengan keterangan lokasi peletakan Bangunan Gedung di dalam *Masterplan.*

Pasal 19

(1) Persyaratan persetujuan Masterplan atau Siteplan sebagaimana dimaksud dalam Pasal … ayat (7) meliputi:

a. surat permohonan penerbitan Masterplan atau Siteplan Bangunan Gedung Kolektif;

b. salinan identitas pengembang;
c. akta pendirian perusahaan;
d. KKKPR atau PKKPR;
e. salinan bukti kepemilikan tanah;
f. persetujuan tertulis atau izin pemilik tanah atau perjanjian sewa menyewa;
g. salinan bukti lunas pembayaran pajak bumi dan bangunan;
h. salinan NPWP pengembang;
i. Persetujuan Lingkungan untuk pemanfaatan lahan yang berdampak;
j. Rancangan gambar Masterplan atau Siteplan dari pemohon dalam bentuk *soft file* dan *hard file;* dan
k. perhitungan rencana pemanfaatan lahan dari pengembang.

(2) Persetujuan Masterplan atau Siteplan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
a. gambar layout/peletakan bangunan dalam lahan yang dimohon;
b. gambar denah lantai;
c. gambar potongan memanjang dan melintang,;
d. gambar potongan melintang rencana jalan dalam perumahan atau superblok;
e. gambar spesifikasi sumur resapan atau polder yang disyaratkan dalam rangka pengelolaan limpasan air permukaan di lahan yang dimohon;
f. perhitungan batasan dan rencana intensitas bangunan;
g. penggunaan lahan;
h. perhitungan luas lantai bangunan; dan
i. perhitungan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

(3) Persetujuan Masterplan atau Siteplan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dan diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun.

Pasal 20

(1) Pemohon yang telah memperoleh PBG wajib melaporkan pelaksanaan pekerjaan konstruksi struktur bawah, struktur atas dan pengujian (*Testing dan Commissioning*) kepada Dinas berwenang melalui SIMBG agar dilakukan inspeksi lapangan untuk penerbitan SLF dan SBKBG.
(2) PBG akan dibekukan selama 5 tahun sampai dengan ada klarifikasi mulai konstruksi dari pemilik bangunan gedung.
(3) Dalam hal tidak ada klarifikasi dalam 5 tahun, PBG dibatalkan.

Pasal 21

Penyelenggaraan PBG dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keenam
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 22

(1) SLF harus diperoleh oleh Pemilik sebelum Bangunan Gedung dapat dimanfaatkan.
(2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. dokumen SLF;
   b. lampiran dokumen SLF; dan

c. label SLF.

(3) SLF harus diperpanjang dalam jangka waktu tertentu.

(4) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan deret,

b. 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya.

(5) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pemeriksaan kelaikan fungsi.

Pasal 23

Ketentuan dan persyaratan SLF dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketujuh

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG)

Pasal 24

(1) SBKBG diperoleh setelah Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang.

(2) Penerbitan SBKBG dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

PENILAIAN PELAKSANAAN KKPR

Bagian Kesatu

Penilaian Pelaksanaan KKKPR

Pasal 25

(1) Penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKKPR dilakukan dengan menilai kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang pada lokasi kegiatan dengan ketentuan yang termuat dalam dokumen KKKPR.

(2) Ketentuan yang termuat dalam dokumen KKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
   a. lokasi kegiatan;
   b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. KDB;
   d. KLB;
   e. ketentuan tata bangunan;
   f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang; dan
   g. informasi tambahan.

Bagian Kedua

Penilaian Pelaksanaan PKKPR

Pasal 26

(1) Penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKKPR dilakukan dengan menilai kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang pada lokasi kegiatan dengan ketentuan yang termuat dalam dokumen PKKPR.

(2) Ketentuan yang termuat dalam dokumen PKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
   a. lokasi kegiatan;
   b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
   c. KDB;
   d. KLB;
   e. Indikasi program Pemanfaatan Ruang;

f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang; dan
g. informasi tambahan.

Bagian Ketiga
Penilaian Dampak Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Pasal 27

(1) Dalam penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR, dapat dilakukan penilaian dampak yang ditimbulkan dari kegiatan Pemanfaatan Ruang.
(2) Penilaian dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan:
    a. laporan atau pengaduan masyarakat;
    b. temuan oleh petugas yang membidangi Penataan Ruang;
    c. hasil pertimbangan Forum Penataan Ruang; atau
    d. publikasi hasil penelitian ahli/pakar.
(3) Penilaian dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap KKKPR dan PKKPR.
(4) Penilaian dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam periode pasca pembangunan.
(5) Penilaian dampak yang ditimbulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas penilaian dampak terhadap:
    a. kerawanan sosial;
    b. gangguan keamanan;
    c. kerusakan lingkungan hidup; dan/atau

d. gangguan terhadap fungsi objek vital nasional.

Bagian Keempat
Hasil Penilaian Kepatuhan Pelaksanaan Ketenuan KKPR

Pasal 28

(1) Hasil penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR berupa:
   a. patuh; atau
   b. tidak patuh.
(2) Hasil penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituan gkan dalam bentuk berita acara yang memuat data tekstual dan data spasial.
(3) Dalam hal hasil penilaian selama periode pembang unan ditemukan ketidakpatuhan terhadap ketentu an yang termuat dalam dokumen KKPR, pemegang KKPR diharuskan melakukan penyesuaian dengan ketentuan yang termuat dalam dokumen KKPR.
(4) Dalam hal hasil penilaian pasca pembangunan dite mukan ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang t ermuat dalam dokumen KKPR, dilakukan pengena an Sanksi Administratif sesuai dengan ketentuan p eraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Penetapan Hasil Penilaian Kepatuhan Pelaksanaan Keten tuan KKPR

Pasal 29

(1) Penilaian pemenuhan prosedur perolehan KKPR dilakukan dalam hal:

a. hasil penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR terdapat ketidakpatuhan; atau
b. hasil penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR terdapat kepatuhan namun menimbulkan dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.

(2) Hasil penilaian pelaksanaan KKPR merupakan hasil penilaian kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR.

(3) Hasil penilaian pelaksanaan KKPR ditetapkan melalui keputusan wali kota.

(4) Penetapan hasil penilaian pelaksanaan KKPR oleh Wali Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dapat didelegasikan kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Penataan Ruang.

(5) Dokumen KKPR yang diterbitkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.

(6) Wali kota dapat membatalkan KKPR yang telah diterbitkan dalam hal kegiatan Pemanfaatan Ruang menimbulkan dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dan/atau peniadaan eksternalitas negatif akibat kegiatan Pemanfaatan Ruang yang tidak dilakukan.

BAB V
FORUM PENATAAN RUANG DAERAH

Pasal 30

Tugas Forum Penataan Ruang dalam pemanfaatan ruang meliputi:

a. memberikan pertimbangan penanganan dan penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan

program dan kegiatan pemanfaatan ruang di kabupaten/kota dalam hal diperlukan;

b. memberikan pertimbangan pelaksanaan sinkronisasi program pemanfaatan ruang dengan menyelaraskan indikasi program utama dengan program sektoral dan kewilayahan;

c. melakukan kajian dalam rangka penilaian PKKPR untuk kegiatan berusaha dan kegiatan nonberusaha yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah;

d. melakukan pembahasan hasil kajian, pertimbangan teknis pertanahan dan/atau pertimbangan lainnya yang diperlukan; dan

e. menyampaikan hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada huruf d kepada Wali Kota.

BAB VI
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 31

(1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dikenai sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat berupa:

a. peringatan tertulis;
b. penghentian sementara kegiatan;
c. penghentian sementara pelayanan umum;
d. penutupan lokasi;
e. pencabutan Persetujuan;
f. pembatalan Persetujuan;
g. pemulihan fungsi ruang;
h. denda administratif.

(3) Tata cara pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 32

(1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dikenai sanksi administratif.
(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. peringatan tertulis;
    b. pembatasan kegiatan pembangunan;
    c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
    d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
    e. pembekuan PBG;
    f. pancabutan PBG;
    g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
    h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
    i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.

BAB VII

PENGAWASAN

Pasal 33

(1) Dalam menyelenggarakan pelaksanaan KKPR, DPMPTSP bertanggungjawab secara administratif, sedangkan tanggungjawab teknis berada pada Perangkat Daerah teknis.
(2) Pengawasan terhadap Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan

dilaksanakan oleh dinas/instansi sesuai dengan kewenangannya.

(3) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Dalam hal KKPR untuk kegiatan non berusaha belum ada pengaturan lebih lanjut maka ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung dapat dimuat dalam KRK yang diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang berdasarkan RTR.

Pasal 35

Izin Prinsip, Izin Lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan Lahan, Rekomendasi Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah, Keterangan Rencana Kota dan Rencana Tapak, KKPR, Izin Lingkungan, IMB dan SLF yang telah diterbitkan sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini tetap berlaku.

Pasal 36

(1) Pelaksanaan penerbitan PKKPR non-elektronik dilaksanakan sepanjang kondisi sistem OSS atau sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Menteri tidak dapat melayani proses penerbitan PKKPR.

(2) Dalam hal permohonan PKKPR sudah dapat dilaksanakan secara elektronik, maka permohonan PKKPR wajib melalui secara elektronik.

BAB IX

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 37

(1) Pejabat yang ditunjuk dapat mencabut KKPR yang telah dikeluarkan apabila terdapat kekeliruan dan/atau data yang diberikan pemohon tidak benar atau palsu.

(2) KKPR yang telah dikeluarkan dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat penyimpangan dari fungsi yang telah ditetapkan.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 38

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 39

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 13 Seri E), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi

pada tanggal …

WALI KOTA BEKASI,

..

Diundangkan di Bekasi

Pada tanggal …

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

...

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN … NOMOR …