SALINAN

BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 255 TAHUN 2024

TENTANG

RENCANA TAPAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

Menimbang:

a. bahwa rencana tapak merupakan salah satu instrumen untuk mendorong terwujudnya Pemanfaatan Ruang yang seimbang antara lingkungan buatan dan lingkungan alamiah;
b. bahwa rencana tapak dapat menjadi salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang untuk mendorong dipatuhinya ketentuan yang ditetapkan dalam Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
c. bahwa pengaturan rencana tapak telah diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tapak, namun saat ini telah dilakukan pencabutan terhadap peraturan tersebut, sehingga ketentuan rencana tapak yang secara teknis diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 59 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tapak, sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan pengaturan saat ini, sehingga perlu dilakukan penyusunan ulang dengan mengganti peraturan dimaksud dengan peraturan yang baru;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bandung tentang Rencana Tapak;

Mengingat:

1. 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 dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 103 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bandung di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 289, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7040);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 5 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Nomor 57);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TAPAK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom yang dibantu oleh Perangkat Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bandung.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Rencana Tapak adalah rencana pada sebidang lahan atau tanah yang telah memiliki kejelasan status kepemilikan dan siap untuk direncanakan dan dikembangkan menjadi berbagai fungsi kegiatan.
6. Orang adalah Orang perseorangan.
7. Badan Hukum adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik Daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
9. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
10. Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Dinas adalah Perangkat Daerah yang bertugas sebagai pelaksana urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang dan tugas pembantuan yang diberikan kepada Daerah.
11. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.
12. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat PKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan rencana tata ruang selain rencana detail tata ruang.

Pasal 2

Rencana Tapak diselenggarakan agar keseluruhan program ruang dan kebutuhannya dapat diwujudkan secara terpadu dengan memperhatikan kondisi, lingkungan alam, lingkungan fisik buatan, dan lingkungan sosial di sekitarnya.

Pasal 3

(1) Rencana Tapak harus menggambarkan tata letak bangunan dan sarana prasarana pendukungnya.
(2) Luasan Rencana Tapak berdasarkan kepada kepemilikan lahan satu hamparan pada saat dimohonkan.
(3) Rencana Tapak diajukan setelah Orang dan/atau Badan Hukum memiliki dokumen KKPR dan dokumen persetujuan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan.
(4) Tata letak bangunan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan dapat dijadikan dasar dalam pengajuan persetujuan bangunan gedung.

Pasal 4

Ruang lingkup Rencana Tapak meliputi:
a. subjek dan objek Rencana Tapak;
b. pengesahan Rencana Tapak;
c. perubahan dan peralihan Rencana Tapak;
d. pembatalan atau pencabutan Rencana Tapak; dan
e. pendanaan.

BAB II
SUBJEK DAN OBJEK RENCANA TAPAK

Pasal 5

(1) Subjek dan objek sebagaimana dalam Pasal 4 huruf a meliputi:
    a. subjek Rencana Tapak yaitu orang, pemerintah, dan/atau Badan Hukum yang melakukan kegiatan Pemanfaatan Ruang sesuai dengan fungsi yang diajukan.
    b. objek Rencana Tapak meliputi kegiatan Pemanfaatan Ruang yang memerlukan pengesahan Rencana Tapak meliputi:
        1. kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi hunian dengan jumlah kaveling minimum 5 (lima) unit;
        2. kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi keagamaan;
        3. kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi sosial budaya;
        4. kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi usaha;
        5. kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi khusus;
        6. kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi campuran; dan
        7. kegiatan Pemanfaatan Ruang lainnya yang memerlukan Rencana Tapak sesuai rekomendasi teknis sektor terkait.

c. Objek Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan berdasarkan fungsi utama yang ditentukan berdasarkan kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diprioritaskan pada objek Rencana Tapak.

(2) Kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1 (satu) meliputi:
a. rumah tinggal deret; dan
b. rumah susun.

(3) Kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2 meliputi:
a. masjid;
b. gereja;
c. pura;
d. vihara; dan
e. kelenteng.

(4) Kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi sosial budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3 (tiga) meliputi:
a. pendidikan;
b. kebudayaan;
c. pelayanan kesehatan dan penunjangnya; dan
d. pelayanan umum lainnya.

(5) Kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 4 (empat) meliputi:
a. peternakan ;
b. perkantoran;
c. perdagangan dan jasa;
d. industri;
e. laboratorium;
f. wisata dan rekreasi;
g. terminal; dan
h. penyimpanan/pergudangan.

(6) Kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 5 (lima) meliputi:
a. kegiatan Pemanfaatan Ruang berupa infrastruktur;
b. kegiatan Pemanfaatan Ruang berupa instalasi militer; dan
c. kegiatan Pemanfaatan Ruang lain yang mempunyai risiko bahaya tinggi atau mempunyai fungsi dan kriteria khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(7) Kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 6 (enam) meliputi Pemanfaatan Ruang lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1 (satu) sampai dengan angka 5 (lima) yang dimiliki objek Rencana Tapak.

(8) Arahan teknis Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, ayat (5) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf h, dan ayat (6) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III
PENGESAHAN RENCANA TAPAK
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

Pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dilaksanakan melalui tahapan:

a. persiapan;
b. penilaian rancangan Rencana Tapak; dan
c. pengesahan Rencana Tapak.

Bagian Kedua
Persiapan

Pasal 7

(1) Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi:
   a. Bupati menerima permohonan pengesahan Rencana Tapak dari subjek Rencana Tapak; dan
   b. Bupati menugaskan Kepala Dinas untuk memproses permohonan pengesahan Rencana Tapak.

(2) Dalam hal telah tersedia sistem pengesahan Rencana Tapak, penerimaan permohonan pengesahan Rencana Tapak dari subjek Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilaksanakan secara dalam jaringan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

(3) Apabila permohonan pengesahan Tapak berasal dari subjek Rencana Tapak Badan Hukum atau Pemerintah, surat permohonan harus dilengkapi kop surat dan ditandatangani oleh pimpinan organisasi serta distempel.

(4) Surat permohonan pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dokumen kelengkapan terdiri atas:
   a. fotokopi identitas pemohon;
   b. fotokopi nomor pokok wajib pajak;
   c. fotokopi nomor induk berusaha;
   d. fotokopi akta pendirian dan surat pengesahan dari instansi yang berwenang bagi pemohon Badan Hukum;
   e. fotokopi surat pengangkatan bagi pemohon dari Pemerintahan;
   f. surat pernyataan kebenaran dokumen yang ditandatangani di atas materai;

g. surat kuasa pemohon di atas materai, dalam hal dikuasakan;
h. fotokopi dokumen KKPR yang sah;
i. fotokopi bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat atau bukti perolehan hak atas tanah lainnya yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
j. peta bentuk lahan;
k. fotokopi dokumen persetujuan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan yang sah;
l. fotokopi bukti penyerahan sarana pemakaman untuk objek Rencana Tapak kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi hunian;
m. surat pernyataan untuk lahan yang sudah terbangun;
n. rekomendasi peil banjir dari sektor terkait sesuai ketentuan yang berlaku;
o. rancangan Rencana Tapak pada peta bidang tanah, disajikan dalam bentuk salinan cetak dan salinan lunak, paling sedikit memuat:
    1. judul, yaitu Rencana Tapak;
    2. klasifikasi fungsi kegiatan pemanfaatan ruang;
    3. arah mata angin;
    4. legenda peta;
    5. skala peta;
    6. tabel perhitungan penggunaan lahan;
    7. informasi lokasi;
    8. informasi sekitar;
    9. informasi koordinat lahan;
    10. tata letak bangunan;
    11. pola jalan dan parkir;
    12. pola drainase;
    13. tata letak ruang terbuka hijau;
    14. gambar potongan memanjang dan melintang;
    15. detail penampang jalan dan saluran;
    16. jalur evakuasi dan titik kumpul; dan
    17. kolom tanda tangan.

(5) Format mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f, huruf g, huruf m, dan huruf n tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Penilaian Rancangan Rencana Tapak

Pasal 8

(1) Penilaian rancangan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dilaksanakan oleh tim teknis fungsi hunian atau tim teknis fungsi non hunian melalui tahapan penilaian Rencana Tapak.

(2) Tim teknis fungsi hunian atau tim teknis fungsi non hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(3) Penilaian pengesahan Rencana Tapak untuk kegiatan Pemanfaatan Ruang selain fungsi hunian, Pemerintah Daerah membentuk tim teknis penilai fungsi non hunian yang berasal dari Dinas dan dapat melibatkan Perangkat Daerah lainnya.

(4) Penilaian pengesahan Rencana Tapak untuk kegiatan Pemanfaatan Ruang fungsi hunian, Pemerintah Daerah membentuk tim teknis penilai fungsi hunian yang melibatkan Dinas dan Perangkat Daerah pengampu urusan bidang perumahan dan kawasan permukiman serta dapat melibatkan Perangkat Daerah lainnya.

(5) Tim teknis penilai fungsi non hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit terdiri dari:
   a. pimpinan unit pengampu urusan bidang penataan ruang;
   b. Jabatan Fungsional Penata Ruang;
   c. Jabatan Fungsional lainnya sesuai dengan kebutuhan.: dan
   d. Jabatan Pelaksana.

(6) Tim teknis penilai fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit terdiri dari:
   a. pimpinan unit pengampu urusan bidang penataan ruang;
   b. Jabatan Fungsional Penata Ruang;
   c. Jabatan Fungsional Penata Kelola Perumahan atau unsur dari Perangkat Daerah pengampu urusan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
   d. Jabatan Fungsional lainnya sesuai dengan kebutuhan; dan
   e. Jabatan pelaksana.

(7) Tim teknis penilai fungsi non hunian dan tim teknis penilai fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) bertugas:
   a. melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen permohonan pengesahan Rencana Tapak;
   b. melakukan peninjauan lokasi terhadap objek yang dimohonkan;
   c. memberikan pertimbangan teknis kepada subyek Rencana Tapak dalam proses penilaian rancangan Rencana Tapak; dan
   d. memberikan rekomendasi terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak.

Pasal 9

(1) Tahapan penilaian Rencana Tapak oleh tim teknis fungsi hunian atau tim teknis fungsi non hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) meliputi:
   a. penelitian administrasi;
   b. peninjauan lokasi; dan
   c. pembahasan.

(2) Dalam hal hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara keseluruhan permohonan dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat untuk diberikan pengesahan terhadap permohonan Rencana Tapak, tim teknis memberikan rekomendasi yang disampaikan kepada Kepala Dinas.

Pasal 10

(1) Penelitian administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a dilakukan terhadap kesesuaian surat permohonan pengesahan Rencana Tapak dengan dokumen kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4).

(2) Hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam laporan hasil penelitian administrasi.

(3) Dalam hal hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap dan sesuai, dilakukan peninjauan lokasi.

(4) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dinyatakan tidak lengkap atau tidak sesuai, pemohon diinformasikan melalui surat pemberitahuan untuk melaksanakan pelengkapan berkas dan/atau perbaikan oleh pemohon.

Pasal 11

(1) Peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b dilakukan untuk mendapatkan keputusan kesesuaian lokasi objek Rencana Tapak dengan dokumen kelengkapan.

(2) Hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara peninjauan lokasi yang memuat paling sedikit:
   a. pengambilan titik koordinat;
   b. gambaran kondisi lahan; dan
   c. kesesuaian perencanaan dengan lokasi.

Pasal 12

(1) Pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c dilakukan terhadap dokumen permohonan, hasil peninjauan lokasi dan rancangan Rencana Tapak oleh tim teknis, dan dapat mengundang pemohon.

(2) Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam telaahan tim teknis berupa pertimbangan teknis yang memuat paling sedikit antara lain masukan atau koreksi terhadap rancangan Rencana Tapak yang diajukan oleh pemohon.

(3) Dalam hal berdasarkan pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terdapat persyaratan yang perlu dipenuhi, baik teknis maupun administrasi, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki dan dilengkapi sesuai dengan masukan dan koreksi dari tim teknis.

(4) Perbaikan dan pelengkapan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilaksanakan oleh pemohon paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon.

(5) Berkas permohonan yang telah diperbaiki, dilengkapi, dan diperbaiki oleh pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan pembahasan kembali oleh tim teknis dan dapat mengundang pemohon.

(6) Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan kembali dalam telaahan tim teknis.

(7) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemohon tidak melakukan perbaikan atau pelengkapan berkas pemenuhan dokumen, berkas permohonan dianggap batal.

Bagian Keempat
Pengesahan Rencana Tapak

Pasal 13

(1) Pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c dilakukan melalui tahapan yang meliputi:
   a. pengesahan; dan
   b. registrasi.

(2) Bupati mendelegasikan kewenangan pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Dinas.

(3) Kepala Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memberikan pengesahan terhadap Rencana Tapak yang dimohonkan berdasarkan hasil rekomendasi tim teknis.

(4) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan:
   a. surat pengesahan Kepala Dinas atas nama Bupati tentang pengesahan Rencana Tapak; dan
   b. lampiran peta Rencana Tapak yang disahkan.

(5) Dinas melakukan registrasi terhadap keputusan tentang Pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(6) Dinas menyampaikan surat pengesahan tentang Pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang telah dilakukan registrasi kepada pemohon.
(7) Contoh format lampiran peta Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
PERUBAHAN DAN PERALIHAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK
Bagian Kesatu
Perubahan

Pasal 14

(1) Rencana Tapak yang telah disahkan dapat dilakukan perubahan dengan mengajukan permohonan perubahan Rencana Tapak.
(2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan ketentuan:
    a. perubahan paling banyak 50% (lima puluh persen), kecuali terdapat pengembangan terhadap lahan yang dimiliki lebih dari 50% (lima puluh persen); dan
    b. tidak melebihi ketentuan rekomendasi dalam dokumen persetujuan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan.
(3) Apabila perubahan Rencana Tapak melebihi 50% (lima puluh persen) bukan karena pengembangan lahan serta tidak melebihi ketentuan rekomendasi dalam dokumen persetujuan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan, dilakukan pembatalan Rencana Tapak dan pemohon mengajukan pengesahan Rencana Tapak baru.
(4) Apabila perubahan Rencana Tapak melebihi rekomendasi dalam dokumen persetujuan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan, permohonan perubahan Rencana Tapak ditolak.
(5) Ketentuan mengenai pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 10 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perubahan Rencana Tapak.

Bagian Kedua
Peralihan

Pasal 15

(1) Setiap Orang atau Badan hukum dapat mengalihkan Rencana Tapak yang dimilikinya kepada pihak lain.
(2) Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikarenakan peralihan kepemilikan terhadap seluruh lahan yang menjadi objek Rencana Tapak.

(3) Dalam hal lahan yang menjadi objek Rencana Tapak dialihkan tidak seluruhnya, Rencana Tapak tidak dapat dialihkan.

Pasal 16

(1) Peralihan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dilakukan dengan membuat permohonan oleh pihak pemilik baru dari lahan yang menjadi objek Rencana Tapak.
(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen terdiri atas:
    a. fotokopi identitas pemohon;
    b. fotokopi nomor pokok wajib pajak;
    c. fotokopi akta pendirian dan surat pengesahan dari instansi yang berwenang bagi pemohon Badan Hukum;
    d. fotokopi dokumen KKPR yang sah atas nama pemohon;
    e. fotokopi dokumen persetujuan lingkungan atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan yang sah atas nama pemohon;
    f. surat kuasa pemohon di atas materai, dalam hal dikuasakan;
    g. fotokopi bukti peralihan lahan yang menjadi objek Rencana Tapak;
    h. fotokopi Rencana Tapak pemilik sebelumnya;
    i. surat pernyataan tidak melakukan perubahan Rencana Tapak maupun fungsi Pemanfaatan Ruang pada lahan dimaksud; dan
    j. surat pernyataan kebenaran dokumen yang ditandatangani di atas materai.
(3) Dalam hal peralihan lahan kepada pihak yang baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi perubahan Rencana Tapak atau fungsi Pemanfaatan Ruang, pemilik baru diwajibkan mengajukan permohonan Rencana Tapak perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).

Pasal 17

(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) dilakukan penelitian administrasi oleh tim teknis.
(2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memeriksa kelengkapan dan kesesuaian dokumen.
(3) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sesuai, Dinas melakukan pembatalan terhadap keputusan tentang pengesahan Rencana Tapak sebelumnya dan menetapkan pengesahan Rencana Tapak pemilik yang baru.

BAB V
PEMBATALAN RENCANA TAPAK

Pasal 18

(1) Rencana Tapak yang telah disahkan dapat dilakukan pembatalan.
(2) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan berdasarkan:
    a. permintaan dari pemilik lahan yang menjadi objek Rencana Tapak; dan
    b. pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 19

(1) Permintaan dari pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a dilakukan dengan mengajukan permohonan pembatalan Rencana Tapak kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen terdiri atas:
    a. fotokopi identitas pemohon;
    b. fotokopi nomor pokok wajib pajak;
    c. fotokopi nomor induk berusaha;
    d. fotokopi akta pendirian dan surat pengesahan dari instansi yang berwenang bagi pemohon Badan Hukum;
    e. fotokopi surat pengangkatan bagi pemohon Badan Hukum dari pemerintahan;
    f. fotokopi bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat atau bukti perolehan hak atas tanah lainnya yang sah sesuai ketentuan peraturan perundangan; dan
    g. surat pernyataan kebenaran dokumen yang ditandatangani di atas materai.
(3) Tim teknis melakukan penelitian administrasi terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan untuk memeriksa kelengkapan dan kesesuaian dokumen.
(5) Dalam hal permohonan dinyatakan sesuai, dilakukan pembatalan dengan diterbitkannya surat keputusan Kepala Dinas atas nama Bupati tentang pembatalan pengesahan Rencana Tapak.

Pasal 20

Pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui pemeriksaan tahunan dan/atau pemeriksaan insidental.

Pasal 21

(1) Pemeriksaan tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dilakukan dengan melakukan kunjungan lapangan terhadap lokasi atau tempat yang telah diterbitkan pengesahan Rencana Tapak.
(2) Lokasi atau tempat yang dilakukan kunjungan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditentukan paling sedikit 12 (dua belas) tempat dalam 1 (satu) tahun.
(3) Dalam hal hasil kunjungan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat ketidaksesuaian terhadap Rencana Tapak, dilakukan tindakan berupa:
    a. teguran tertulis; dan
    b. pencabutan.

Pasal 22

(1) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf a dilaksanakan oleh Kepala Dinas atas nama Bupati.
(2) Pemberian teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
    a. teguran tertulis diberikan paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut;
    b. jangka waktu pemberian teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a meliputi:
        1. teguran tertulis kesatu paling lama 7 (tujuh) hari kalender;
        2. teguran tertulis kedua paling lama 3 (tiga) hari kalender; dan
        3. teguran tertulis ketiga paling lama 3 (tiga) hari kalender.
    c. jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf b mulai berlaku terhitung sejak pemilik Rencana Tapak atau karyawan pemilik Rencana Tapak menerima teguran tertulis; dan
    d. penerimaan teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf c dibuktikan dengan tanda terima pemberian teguran tertulis yang ditandatangani oleh pemilik Rencana Tapak atau karyawan pemilik Rencana Tapak.
    e. Apabila pemilik rencana tapak memberikan tindaklanjut terhadap teguran tertulis sebagaimana pada ayat (2), maka pemilik rencana tapak diarahkan untuk melakukan perubahan sesuai ketentuan Pasal 14.

Pasal 23

(1) Pencabutan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) huruf b dilaksanakan oleh kepala Dinas atas nama Bupati
(2) Tahapan pencabutan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:

a. pemberian teguran tertulis kepada pemilik Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
b. terdapat telaahan staf tentang pencabutan Rencana Tapak dari Kepala Bidang pada Dinas kepada Kepala Dinas dengan memberikan alasan dan pertimbangan terhadap pencabutan Rencana Tapak;
c. berdasarkan telaahan staf tentang pencabutan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada huruf b, Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan surat pencabutan Rencana Tapak yang disampaikan kepada pemilik Rencana Tapak; dan
d. surat pencabutan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada huruf c diterbitkan paling lama 7 (tujuh) hari terhitung setelah menerima telaahan staf tentang pencabutan Rencana Tapak dari Kepala Bidang pada Dinas.

Pasal 24

(1) Pemeriksaan insidental sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 merupakan pemeriksaan yang dilakukan pada waktu tertentu dengan inspeksi lapangan yang dilakukan berdasarkan laporan.
(2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari Perangkat Daerah atau masyarakat.
(3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Dinas bersama tim teknis melakukan pemeriksaan lapangan.
(4) Ketentuan pencabutan rencana tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), Pasal 22, dan Pasal 23 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan pemeriksaan insidental.

Pasal 25

Terhadap Orang, Pemerintah atau Badan Hukum yang telah dilakukan pembatalan atau pencabutan Rencana Tapak, dapat mengajukan kembali Rencana Tapak sesuai dengan prosedur dan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 13.

BAB VI
PENDANAAN

Pasal 26

Pendanaan penyelenggaraan pengesahan Rencana Tapak dibebankan pada:
a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan
b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 27

(1) Dalam hal terjadi perubahan dinamika ketentuan perundang-undangan, standar teknis, dan lingkungan strategis Peraturan Bupati ini dapat dilakukan peninjauan kembali.
(2) Perubahan dinamika ketentuan perundang-undangan, standar teknis, dan lingkungan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibahas oleh tim teknis fungsi hunian atau tim teknis fungsi non hunian.
(3) Ketentuan standar operasional prosedur pelayanan pemberian pengesahan Rencana Tapak ditetapkan oleh Kepala Dinas.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 28

(1) Rencana Tapak yang telah disahkan sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati ini, dinyatakan tetap berlaku.
(2) Rencana Tapak yang telah disahkan sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati ini, namun terdapat perubahan, dilakukan perubahan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.
(3) Rencana Tapak yang telah disahkan sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati ini, dapat dialihkan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.
(4) Permohonan pengesahan Rencana Tapak yang dimohonkan sebelum Peraturan Bupati ini, namun belum dilakukan pengesahan, harus mengacu pada Peraturan Bupati ini.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 29

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bandung Nomor 59 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Rencana Tapak (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2013 Nomor 59), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 30

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bandung.

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 30 Desember 2024

BUPATI BANDUNG,

ttd.

MOCHAMMAD DADANG SUPRIATNA

Diundangkan di Soreang,
pada tanggal 30 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG,

ttd.

CAKRA AMIYANA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2024 NOMOR 256

salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



YANA ROSMIANA, S.H.M.H
Pembina Tk.I
NIP. 196901011999012001

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BUPATI BANDUNG
NOMOR 255 TAHUN 2024

TENTANG
RENCANA TAPAK

I. UMUM

Perencanaan pembangunan di tingkat daerah merupakan salah satu elemen krusial dalam mewujudkan tata ruang yang teratur, terarah, dan berkelanjutan. Dalam konteks perencanaan ruang, rencana tapak memiliki peran strategis sebagai bagian dari implementasi rencana tata ruang yang lebih luas. Rencana tapak merupakan desain atau perencanaan rinci yang menggambarkan pemanfaatan ruang di level paling mikro, seperti pemanfaatan lahan, pemetaan bangunan, jalan, fasilitas umum, dan jaringan utilitas lainnya.

Namun, meskipun rencana tapak memiliki dampak langsung terhadap perkembangan kawasan, masih terdapat berbagai permasalahan yang dihadapi dalam proses pengesahan dan pelaksanaan rencana tapak di lapangan. Beberapa masalah tersebut antara lain:

1. Keterlambatan Proses Pengesahan
   Proses pengesahan rencana tapak seringkali terhambat oleh prosedur yang tidak jelas, baik dari segi teknis maupun administratif. Keterlambatan ini dapat menyebabkan terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan tata ruang yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
2. Kurangnya Sinkronisasi antara Rencana Tapak dan RTRW/RDTR
   Banyak rencana tapak yang tidak sepenuhnya mengacu pada RTRW atau RDTR yang telah disahkan. Hal ini mengarah pada ketidaksesuaian antara perencanaan mikro di tingkat tapak dengan kebijakan dan strategi pembangunan yang lebih makro, yang pada akhirnya dapat mengganggu kelancaran pembangunan kawasan.
3. Peningkatan Pemanfaatan Ruang yang Tidak Terencana
   Tanpa adanya regulasi yang jelas mengenai pengesahan rencana tapak, pemanfaatan ruang cenderung berjalan tanpa kontrol yang memadai. Hal ini berpotensi menimbulkan permasalahan seperti pembebasan lahan yang tidak sesuai ketentuan, pencemaran lingkungan, atau bahkan pelanggaran terhadap batasan zonasi yang ada.
4. Pentingnya Aspek Legalitas dan Kejelasan Hukum
   Rencana tapak yang tidak memiliki pengesahan yang sah dari pemerintah daerah sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik lahan dan pengembang. Tanpa adanya regulasi yang jelas, bisa terjadi perselisihan di kemudian hari terkait dengan penggunaan atau pengembangan lahan.

5. Meningkatnya Permintaan untuk Pengembangan Infrastruktur dan Kawasan

   Dengan semakin berkembangnya jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi di daerah, kebutuhan akan pengembangan kawasan dan infrastruktur juga semakin meningkat. Oleh karena itu, pengesahan rencana tapak sebagai bagian dari proses perencanaan ruang yang lebih besar menjadi semakin mendesak untuk memastikan bahwa setiap pembangunan dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada.

Peraturan Bupati tentang Rencana Tapak diperlukan untuk memberikan dasar hukum yang jelas dan memastikan bahwa setiap rencana tapak yang akan diterapkan di lapangan telah melalui proses verifikasi yang sesuai. Tujuan utama dari pembentukan peraturan ini antara lain:

1. Meningkatkan Kepastian Hukum

   Dengan adanya peraturan yang mengatur pengesahan rencana tapak, baik pengembang maupun masyarakat akan memiliki kepastian hukum dalam hal penggunaan dan pemanfaatan ruang, serta prosedur yang harus dilalui untuk mendapatkan izin pembangunan.
2. Sinkronisasi dengan RTRW/RDTR

   Peraturan Bupati ini akan memastikan bahwa setiap rencana tapak yang diajukan tetap sesuai dengan kebijakan tata ruang yang lebih besar dan memperhatikan aspek-aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan.
3. Meningkatkan Efisiensi Proses Administratif

   Pembentukan peraturan ini bertujuan untuk mempercepat dan mempermudah proses pengesahan rencana tapak, dengan prosedur yang lebih transparan, sistematis, dan terstruktur.
4. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

   Dengan adanya regulasi yang jelas mengenai pengesahan rencana tapak, pemerintah daerah dapat lebih efektif dalam mengendalikan penggunaan lahan dan mencegah terjadinya penyimpangan dalam pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan perencanaan dan kebijakan tata ruang.
5. Mendukung Pembangunan Berkelanjutan

Peraturan ini juga bertujuan untuk mendukung tercapainya pembangunan yang berkelanjutan dengan memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan, sosial, dan ekonomi dalam setiap rencana tapak yang diajukan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kepemilikan lahan satu hamparan adalah tanah yang telah dibebaskan/ dimiliki/dikuasai.

Ayat (3)

"dokumen KKPR" adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR yang terdiri atas KKKPR, PKKPR, RKKPR dan termasuk Pernyataan Mandiri Pelaku Usaha Mikro dan Kecil (PMP UMK) atau dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR lainnya yang diterbitkan sesuai peraturan perundang-undangan.

"Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan" adalah SPPL yang terbit sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

"kegiatan pemanfaatan ruang fungsi hunian" adalah kegiatan pemanfaatan ruang fungsi hunian dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha seperti pembangunan perumahan.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

"kegiatan pemanfaatan ruang fungsi usaha" adalah kegiatan pemanfaatan ruang selain kegiatan pemanfaatan ruang penyediaan hunian dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Cukup jelas.

Angka 7

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

penunjangnya dapat berupa laboratorium medis.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

"Pertanian" meliputi kegiatan tanaman pangan, perkebunan, peternakan dan perikanan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

"laboratorium" yang bukan merupakan pelayanan penunjang kesehatan dan pelayanan penunjang pendidikan dapat berupa jasa pengujian laboratorium baik pemerintah dan non pemerintah mencakup kegiatan fisik, kimia, biologi, kelistrikan, mekanik dan analisis lainnya.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

surat pengangkatan sebagai pejabat yang menandatangani permohonan pengesahan rencana tapak.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

dalam hal lahan yang menjadi objek rencana tapak dialihkan tidak seluruhnya karena perjanjian sewa menyewa, pihak penyewa dapat mengajukan surat permohonan pengesahan rencana tapak sesuai pasal 7 ayat (4) dengan melampirkan Rencana Tapak pihak pemberi sewa.

Rencana Tapak pihak pemberi sewa ini menjadi bahan pertimbangan Tim Teknis dalam melaksanakan penilaian rancangan Rencana Tapak sesuai Pasal 9.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

TAMBAHAN BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG NOMOR 38