

ABSTRAK : - Bahwa dalam rangka optimalisasi pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bogor perlu dilakukan upaya penataan, pengaturan, pengembangan, pengendalian pemanfaatan ruang dan pendirian pembangunan fisik/pendirian bangunan secara tertib, penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang merupakan salah satu persyaratan dalam Persetujuan Bangunan Gedung dan terpenuhinya kejelasan data dan informasi dari pengguna jasa arsitek dan/atau pihak lain mengenai kebutuhan, tujuan, dan batasan kegiatan yang sesuai peraturan dan sebagai bagian dasar pemikiran dan pertimbangan arsitektur, serta untuk memenuhi ketersediaan Ruang Terbuka Hijau dan pengurusan pemecahan sertifikat serta penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara terarah dan terpadu serta memenuhi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.

- Dasar Hukum Peraturan Bupati ini adalah : UU No.5 Tahun 1960, UU No. 28 Tahun 2002 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No.6 Tahun 2023, UU No. 26 Tahun 2007 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No.6 Tahun 2023, UU No. 23 Tahun 2014, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No.6 Tahun 2023, UU No. 30 Tahun 2014, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No.6 Tahun 2023, UU No. 102 Tahun 2024, PP No.26 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan PP No.13 Tahun 2017, sebagaimana telah diubah dengan PP No.16 Tahun 2021, PP No.21 Tahun 2021, PERDA Kab. Bogor No. 12 Tahun 2009, PERDA Kab. Bogor No. 7 Tahun 2012, PERDA Kab. Bogor No.1 Tahun 2024.

- Dalam Peraturan Bupati ini diatur tentang setiap usaha atau kegiatan pembangunan diwajibkan untuk membuat Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi sebagai aplikasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi dilakukan setelah disahkan oleh Bupati. Pembuatan Master Plan, Site Plan dan/atau Gambar Situasi dilakukan terhadap tanah yang telah dibebaskan/dimiliki/dikuasai. Objek Master Plan yaitu setiap rencana induk kegiatan pembangunan di suatu lokasi yang memiliki kriteria memiliki luasan 50 (lima puluh) hektar atau lebih; memiliki pengaruh perkembangan regional; mempunyai lebih dari 1 (satu) fungsi utama; rencana pembangunannya dilakukan secara bertahap. Setiap objek Master Plan yang memenuhi kriteria wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan Site Plan sesuai tahap pembangunan. Subyek Master Plan adalah perorangan atau Badan yang akan melaksanakan kegiatan pembangunan dan memenuhi kriteria objek. Obyek Site Plan adalah setiap rencana pembangunan di suatu lokasi untuk kegiatan perumahan maupun non perumahan. Subyek Site Plan adalah perorangan atau Badan yang akan melaksanakan kegiatan pembangunan dan memenuhi kriteria objek. Setiap orang atau Badan mengajukan permohonan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala DPUPR dengan melampirkan persyaratan dokumen sebanyak 2 (dua) rangkap dibubuhi dengan meterai. Khusus untuk pemohon Badan, surat permohonan harus menggunakan kop surat Badan yang ditandatangani oleh pimpinan Badan serta di stempel Badan.

Permohonan Perubahan Master Plan dan/atau Site Plan dilaksanakan sesuai ketentuan Permohonan dan Persyaratan Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan, wajib disertai kelengkapan persyaratan: perumahan dan/atau rumah susun: dokumen kelengkapan persyaratan; Berita Acara Serah Terima Administrasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas; fotokopi Keputusan Bupati atau Kepala Perangkat Daerah tentang Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya; fotokopi pengesahan Dokumen Lingkungan Hidup terhadap pengesahan Master Plan sebelumnya. Non perumahan: dokumen kelengkapan persyaratan; fotokopi Keputusan Bupati atau Kepala Perangkat Daerah tentang Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya; pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya; fotokopi pengesahan Dokumen Lingkungan Hidup terhadap pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan sebelumnya.

Obyek Gambar Situasi adalah setiap rencana pendirian bangunan dan/atau bangun bangunan di suatu lokasi yang memiliki kriteria sebagai berikut: luas lahan maksimal 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi); lahan yang dimaksud tidak untuk perumahan. Gambar Situasi harus berisikan penataan lingkungan, yang meliputi:

tata letak bangunan; pola jalan dan parkir; pola drainase; pola tata hijau. Dalam hal rencana kegiatan dan/atau kriteria bangunan tidak sesuai dengan kriteria dikarenakan perluasan lahan atau perubahan menjadi kegiatan yang bukan obyek gambar situasi, atas keseluruhan lahan tersebut diwajibkan mengajukan permohonan pengesahan Site Plan. Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan dilakukan dengan cara sebagai berikut: penelitian administrasi; peninjauan lokasi; pemaparan dan pembahasan; pengesahan; registrasi.

Dalam hal penelitian administrasi bahwa setiap permohonan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan diteliti oleh pegawai yang ditugaskan oleh Kepala DPUPR. Bertugas melakukan penelitian terhadap dokumen permohonan dan persyaratan. Hasil penelitian dinyatakan lengkap, petugas menerima dokumen permohonan dan dokumen persyaratan yang diajukan serta membuat/memberikan tanda terima permohonan kepada pemohon atau Kuasanya dan jika dinyatakan tidak lengkap, dokumen permohonan dan dokumen persyaratan dikembalikan untuk dilengkapi oleh pemohon atau kuasanya. Kepala DPUPR menugaskan Bidang yang tugas pokok dan fungsinya meliputi pelayanan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan untuk melakukan penelitian administrasi terhadap permohonan yang dinyatakan lengkap dan diterima. Hasil penelitian administrasi dituangkan dalam Catatan Hasil Penelitian sebagai bahan peninjauan lokasi, pemaparan dan pembahasan.

Catatan Hasil Penelitian administrasi, DPUPR menyampaikan berkas permohonan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan atau pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menjadi anggota Tim Teknis paling lambat 1 (satu) hari sebelum peninjauan lokasi dilakukan dan menjadwalkan pelaksanaan peninjauan lokasi. Berkas permohonan dan jadwal pelaksanaan peninjauan lokasi, DPUPR dan Tim Teknis melaksanakan peninjauan lokasi. Peninjauan lokasi dilakukan untuk mendapatkan gambaran kesesuaian kondisi eksisting lokasi dengan dokumen persyaratan, yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan Lokasi, yang memuat paling sedikit antara lain: pengambilan titik koordinat; kesesuaian perencanaan dengan lokasi. Berita Acara Peninjauan Lokasi digunakan oleh Tim Teknis sebagai bahan pembahasan.

Setelah dilakukan peninjauan lokasi, DPUPR mengundang Pemohon atau kuasanya untuk menyampaikan pemaparan dan pembahasan dihadapan Tim Teknis yang meliputi: untuk perumahan dan/atau rumah susun: gambaran kondisi eksisting lokasi dan kondisi sekitar lokasi serta kesesuaian dengan rencana pengembangan wilayah (antara lain, gambaran kondisi fisik lahan, kontur tanah/kemiringan tanah interval 1 (satu) meter atau sesuai kebutuhan, sungai/selokan/saluran, mata air, danau, jalan, batas wilayah/desa/kelurahan; konsep dasar penyusunan gambar Master Plan dan/atau Site Plan (kesesuaian dengan ketentuan teknis dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundangundangan); bukti kepemilikan/penguasaan tanah, peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur; garis sempadan sungai, selokan, setu/danau/ waduk, mata air, dan irigasi; garis sempadan saluran udara tegangan tinggi; garis sempadan jalan/bangunan; garis sempadan rel kereta api; garis sempadan batas persil.

Untuk non perumahan: gambaran kondisi eksisting lokasi dan kondisi sekitar lokasi serta kesesuaian dengan rencana pengembangan wilayah (antara lain, gambaran kondisi fisik lahan, kontur tanah/kemiringan tanah interval 1 (satu) meter atau sesuai kebutuhan, sungai/selokan/saluran, mata air, danau, jalan, batas wilayah/desa/kelurahan); konsep dasar penyusunan gambar Master Plan dan/atau Site Plan (kesesuaian dengan ketentuan teknis dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundangundangan); penggunaan ruang (prasarana, sarana dan utilitas, fungsi bangunan, Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), Tempat Penyimpanan Sementara Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (TPS B3), Tempat Pembuangan Sampah (TPS), saluran air limbah dan saluran drainase); bukti kepemilikan/penguasaan tanah, peta bidang tanah dan/atau gambar hasil ukur; garis sempadan sungai, selokan, setu/danau /waduk, mata air, dan irigasi; garis sempadan jalan/bangunan; garis sempadan saluran udara tegangan tinggi; garis sempadan rel kereta api; garis sempadan batas persil.

Berdasarkan pemaparan oleh pemohon atau kuasanya, Tim Teknis menyampaikan saran, masukan dan koreksi serta menginformasikan kekurangan dokumen administrasi dan data teknis lainnya kepada pemohon atau kuasanya. Hasil pemaparan dan pembahasan dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan yang ditandatangani oleh Tim Teknis dan pemohon atau kuasanya. Aparatur Sipil

Negara, Tenaga Honorer dan/atau Tenaga Rekrutmen di lingkungan Pemerintah Daerah dilarang menjadi kuasa atau mewakili pemohon dalam rapat pembahasan Master Plan dan/atau Site Plan, kecuali terhadap Master Plan dan/atau Site Plan yang diajukan oleh Perangkat Daerah berdasarkan surat tugas. Apabila seluruh ketentuan teknis dan/atau administrasi yang ditetapkan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan telah dipenuhi, pemohon menyerahkan kelengkapan persyaratan dan hasil perbaikan gambar Master Plan dan/atau Site Plan kepada DPUPR. Penelitian menitikberatkan pada validasi atas kelengkapan persyaratan serta kesesuaian antara gambar Master Plan dan/atau Site Plan yang sudah diperbaiki dengan saran, masukan dan koreksi yang telah dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pembahasan Tim Teknis. Penelitian dituangkan dalam Berita Acara Penelitian yang ditandatangani oleh Kepala DPUPR yang memuat hasil penelitian atas kelengkapan persyaratan teknis dan administrasi. Kepala DPUPR bertanggung jawab sepenuhnya terhadap penelitian atas kelengkapan persyaratan teknis dan administrasi yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian. Berdasarkan Berita Acara Penelitian, Kepala DPUPR menyampaikan usulan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan kepada Bupati yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Keputusan Bupati beserta lampiran gambar Master Plan dan/atau Site Plan dalam bentuk fotokopi kertas kalkir yang telah diregistrasi, disampaikan langsung kepada pemohon atau kuasanya. Tembusan Keputusan Bupati tentang Pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan Pengesahan Perubahan Master Plan dan/atau Site Plan, dan salinan/fotokopi gambar Master Plan dan/atau Site Plan yang telah diregistrasi disampaikan kepada Kepala DPUPR dan/atau Perangkat Daerah dan/atau instansi lain yang dianggap perlu. Dokumen pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan dan pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan asli diarsipkan oleh DPUPR dan/atau Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang arsip sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Jangka waktu pelayanan pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan atau pengesahan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dipenuhinya dokumen administrasi.

Pengesahan Gambar Situasi dan pengesahan perubahan Gambar Situasi dilakukan dengan cara: penelitian administrasi dan teknis oleh DPKPP atau Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala DPKPP. peninjauan lokasi; persetujuan gambar; pengesahan; registrasi yang dilakukan oleh Bupati.

Dalam hal orang atau Badan pemilik/pemegang Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi mengalihkan usaha atau kegiatannya kepada pihak lain, pemilik baru tidak perlu mengajukan permohonan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi atas nama yang bersangkutan, sepanjang tidak terjadi perubahan terhadap Master Plan, Site Plan atau Gambar Situasi. Dalam hal peralihan usaha atau kegiatan kepada pihak lain terjadi perubahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi, pemilik baru diwajibkan mengajukan permohonan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi atas nama pemilik baru dengan ketentuan sebagai berikut: mengajukan permohonan pengesahan perubahan Master Plan, Site Plan; mengajukan permohonan pengesahan perubahan Gambar Situasi; permohonan pengesahan Master Plan, Site Plan atau Gambar Situasi akan diproses apabila dokumendokumen perizinan masih berlaku serta tidak dalam kondisi bermasalah; melampirkan pengesahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi sebelumnya. Master Plan dan/atau Site Plan dan Gambar Situasi dapat diubah sepanjang memenuhi ketentuan administrasi dan ketentuan teknis yang telah ditetapkan. Pengajuan permohonan perubahan harus memenuhi kelengkapan persyaratan disertai dengan alasan perubahan. Pertimbangan perubahan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut: perubahan luas lahan; perubahan luas bangunan; perubahan tata letak masa bangunan. Pengajuan permohonan Perubahan Master Plan, Site Plan perumahan dan/atau rumah susun tidak dapat dilakukan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang telah memiliki Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas. Pemerintah Daerah dapat melakukan perubahan Master Plan dan/atau Site Plan dengan alasan sebagai berikut: terdapat program kegiatan dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan/atau Pemerintah Daerah; terdapat sengketa lahan pada lokasi yang tercantum dalam pengesahan Master Plan dan/atau Site Plan.

Bupati dapat membatalkan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi yang telah disahkan apabila pemegang/pemilik Master Plan dan/atau Site Plan: memberikan data dan/atau keterangan yang tidak benar; timbul permasalahan atas perolehan dan/atau penguasaan tanah yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain dan/ atau timbul gejolak sosial dari warga masyarakat; terjadi permasalahan atau sengketa

hukum yang berkaitan dengan status bukti kepemilikan hak atas tanah; terdapat ketidaksesuaian dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban yang didapatkan dari hasil pengawasan dan pengendalian; terdapat ketidaksesuaian persyaratan teknis dan administrasi dalam proses pengesahan Master Plan, Site Plan dan Gambar Situasi; terdapat kerugian negara.

Kepala DPKPP melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pemenuhan kewajiban pemegang/pemilik Gambar Situasi. Terhadap hasil pengawasan dan pengendalian Pemerintah Daerah dapat melakukan pembatalan atau perubahan Master Plan, Site Plan, dan Gambar Situasi.

CATATAN : - Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan, pada tanggal 4 Maret 2025 dan ditetapkan pada tanggal 4 Maret 2025