



**PENJELASAN ATAU KETERANGAN
RANCANGAN PERATURAN BUPATI KENDAL
TENTANG**

**RENCANA DETAIL TATA RUANG
KECAMATAN CEPIRING**

**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG
KABUPATEN KENDAL
TAHUN 2025**

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia dan rahmat-Nya karena terselesaikannya Laporan **Kajian Kebijakan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring**.

Laporan Penjelasan atau Keterangan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini disusun sebagai pelengkap dalam Rancangan Peraturan Bupati Kabupaten Kendal tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring. Secara umum isi bahasan yang tersaji dalam laporan ini adalah Pendahuluan, Identifikasi Masalah, Landasan Teoritis dan Filosofis, Landasan Sosiologis, Landasan Yuridis, Arah dan Jangkauan Pengaturan, Ruang Lingkup Materi Muatan, Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait Rancangan Peraturan Bupati Kabupaten Kendal tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring.

Penyelesaian Penjelasan atau Keterangan Rancangan Peraturan Bupati ini tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring itidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, kami mengucapkan kepada semua pihak yang membantu dalam penyusunan laporan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kendal, 24 September 2025
KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN
PENATAAN RUANG
KABUPATEN KENDAL

SUDARYANTO, ST. MM.
Pembina Tk I
NIP. 19700715 199903 1 004

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR 1

DAFTAR ISI.....2

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang4

B. Identifikasi Masalah6

C Tujuan Penyusunan6

D. Dasar Hukum.....8

Bab II POKOK PIKIRAN

A. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait 11

B. Landasan Teorits, Fisiologis, Sosiologis, Dan Yuridis 16

Bab III MATERI MUATAN

A. Sasaran Jangkauan Dan Arah Pengaturan25

B. Ruang Lingkup Materi26

B.1. Tujuan Penataan WP26

B.2. Rencana Pembagian SWP dan Blok.....28

B.3. Rencana Struktur Ruang.....29

B.4. Rencana Pola Ruang.....31

B.5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang.....33

B.6. Peraturan Zonasi34

Bab IV PENUTUP

A. Simpulan.....38

B. Saran.....38

DAFTAR PUSTAKA40

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Investor atau Pelaku Usaha diwajibkan mengajukan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) melalui Sistem OSS. Bagi daerah yang sudah memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah terintegrasi dengan sistem OSS, KKPR dilaksanakan melalui Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) di mana dilakukan penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang terhadap RDTR. Sedangkan bagi wilayah yang belum memiliki RDTR, KKPR dilaksanakan melalui Persetujuan KKPR di mana dilakukan kajian menggunakan asas berjenjang dan komplementer berdasarkan RTRW Kabupaten/Kota, RTRWP, RTR KSN, RZ KSNT, RZ KAW, RTR Pulau/Kepulauan, dan/atau RTRWN. Oleh karena itu, penyelesaian RDTR menjadi sangat signifikan dalam membantu realisasi investasi karena dapat mempersingkat waktu izin pemanfaatan lahan. Namun demikian, dari 508 kabupaten/kota seluruh Indonesia, baru sebagian kecil kabupaten/kota yang saat ini telah memiliki Peraturan Daerah tentang RRTR/RDTR.

Penyusunan RDTR ini dilakukan dalam rangka memberikan pendetailan skala perencanaan dari skala rencana wilayah 1:50.000 menjadi 1:5.000 yang digunakan sebagai acuan perizinan berinvestasi dan pembangunan fisik yang telah mengacu terhadap bentuk persil tanah sesungguhnya. Sejalan dengan pesatnya pertumbuhan kegiatan ekonomi, sosial dan budaya serta adanya kecenderungan permohonan perizinan investasi yang semakin meningkat, maka perlu dilakukan penyusunan RDTR Kecamatan Cepiring untuk menyelesaikan dinamika pembangunan yang terjadi.

Rencana Tata Ruang disusun dengan perspektif menuju keadaan pada masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi dan ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat dipakai, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan tiap sektor, dan perkembangan masyarakat berlangsung secara dinamis, ilmu pengetahuan dan teknologi berkembang seiring dengan berjalannya waktu. Produk perencanaan saat ini cukup banyak dan banyak jenisnya. Hal ini salah satunya disesuaikan dengan besarnya luasan wilayah perencanaan. Salah satu produk perencanaan dengan lingkup kecamatan adalah RDTR.

Kegiatan penyusunan RDTR Kecamatan Cepiring merupakan bagian dari siklus kegiatan penataan ruang yang terdiri dari perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, penyusunan ini merupakan kegiatan secara total terhadap keseluruhan penataan ruang, termasuk mengakomodasikan pemutakhiran yang dirasakan perlu akibat kemungkinan adanya paradigma serta peraturan atau rujukan baru pembangunan dan perencanaan tata ruang. Upaya untuk mengoptimalkan penggunaan ruang kota juga perlu didukung oleh adanya peraturan mintakat (zoning) dengan sistem kontrol yang ketat, sehingga tidak terdapat lahan-lahan tidur dan lahan yang tidak optimal penggunaannya di dalam wilayah dengan tetap mengedepankan upaya pencegahan terhadap eksploitasi lingkungan.

B. Identifikasi Masalah

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, melakukan investasi baik bersifat privat dan publik, dan mendapatkan kepastian hukum yang tegas serta jelas. Kepala daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Konsep otonomi daerah, dimana Pemerintah Daerah sebagai representatif masyarakat daerah masih memegang fungsi kontrol (dengan kedudukan sebagai regulator) dalam hal mengawasi, sehingga diharapkan penerapan pembentukan peraturan dalam daerah seperti peraturan kepala daerah tidak keluar dari konsep pelaksanaan otonomi daerah.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk peraturan kepala daerah maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

Salah satu contoh dari hasil produk peraturan dalam daerah yakni produk penataan ruang daerah. Hirarki tertinggi produk penataan ruang yakni Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) hingga Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRW Kabupaten/Kota). Kabupaten Kendal selaku pemerintah daerah memiliki kewajiban menyusun RTRW dan telah menghasilkan produk tata ruang tertinggi pada level kabupaten yakni Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 dan di dalam Perda tersebut terdapat amanat penyusunan produk tata ruang lebih detail yakni Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang tercantum pada Pasal 47 huruf a.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka permasalahan yang ada di Kabupaten Kendal khususnya di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring terkait dengan tata ruang yaitu:

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal belum memiliki Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring. Untuk mewujudkan Rencana Detail Tata Ruang yang berkesinambungan, diperlukan penetapan tujuan penataan ruang di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring yang efektif dan efisien sehingga dapat menjadi acuan dalam pemanfaatan dan pengendalian tata ruang.
2. Kecamatan Cepiring sesuai arahan RTRW Kabupaten Kendal ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) yakni pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa. PPL memiliki fungsi pusat pelayanan tingkat kecamatan berupa pengembangan fasilitas perkotaan berupa perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, olahraga, dan peribadatan.
3. Lokasi WP Kecamatan Cepiring yang berada di pesisir wilayah Kabupaten Kendal berbatasan dengan Kecamatan Patebon di bagian timur yang menjadi pengembangan kawasan industri. WP Kecamatan Cepiring juga dilalui oleh jalur Pantura Jawa sebagai jalur distribusi utama Pulau Jawa yang menunjang perkembangan aktivitas yang terjadi.
4. Potensi utama wilayah Kecamatan Cepiring yakni pertanian dan perikanan yang didukung dengan berkembangnya sektor perdagangan dan jasa dan adanya kawasan peruntukan industri.
5. Adanya pemenuhan luasan LSD (Lahan Sawah yang Dilindungi) dan Lahan Baku Sawah (LBS) yang ditetapkan untuk dipertahankan. Lokasi LSD dan LBS berada pada kegiatan yang sudah memiliki izin atau berada pada rencana struktur dan pola ruang yang dapat menimbulkan bangkitan aktivitas cukup tinggi yang dapat menyebabkan adanya konversi lahan.
6. Kegiatan dan penggunaan lahan yang belum memiliki izin tata ruang tetapi sudah berdiri bangunan dan aktivitas di dalamnya perlu mendapat perhatian atau kajian lebih lanjut mengenai kesesuaian pemanfaatan ruangnya. Adanya ketidaksesuaian atau pelanggaran maka dapat diterapkan aturan teknis untuk penertibannya.
7. Sebagai daerah yang termasuk dalam kawasan rawan bencana belum memiliki sarana dan prasarana tanggap bencana termasuk sistem peringatan dini. Untuk meminimalkan risiko bencana dan mendorong kesiapsiagaan masyarakat dalam menanggapi adanya bencana perlu dilakukan penanganan secara teknis maupun non teknis.
8. Penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik yang belum maksimal. Hal ini perlu didorong dengan aturan pada perumahan, sarana pelayanan umum dan perkantoran untuk mewajibkan penyediaan RTH publik dan lahan-lahan milik pemerintah yang dapat dimanfaatkan sebagai RTH publik.
9. Persebaran sarana prasarana yang belum merata dan kualitasnya menurun. Kebutuhan sarana prasarana yang mendukung kegiatan masyarakat tidak sepenuhnya terpenuhi baik dari segi kuantitas dan kualitas.

C. Tujuan Penyusunan

Tujuan penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring yaitu:

1. Tersedianya Kajian Kebijakan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring yang memuat pokok-pokok pikiran, lingkup atau objek yang akan diatur serta jangkauan dan arah pengaturan sehingga materi muatan Rancangan Peraturan Bupati memenuhi rasa keadilan dan menjamin kepastian hukum, serta disusun secara sistematis sesuai kaidah-kaidah hukum dan asas pembentukan peraturan perundang-undangan;
2. Tersusunnya Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring; dan
3. Tersedianya peraturan zonasi serta instrumen pengendalian pemanfaatan ruang lainnya secara lengkap sehingga dapat membuat rencana menjadi jelas dan tidak bersifat multi tafsir sehingga meminimalisir penggunaan rencana tata ruang untuk tujuan-tujuan yang menyimpang.

D. Dasar Hukum

Dasar hukum penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring yaitu:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 24, Berita Negara Tanggal 8 Agustus 1950);
3. 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);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008

- tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
7. 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);
 8. Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal - Semarang-Salatiga-Demak-Grobogan, Kawasan Purworejo -Wonosobo-Magelang-Temanggung, dan Kawasan Brebes- Tegal–Pemalang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 224);
 9. Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Kawasan Perkotaan Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, dan Purwodadi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 96);
 10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329);
 11. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);
 12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota,serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 326);
 13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 327) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 530);
 14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484);
 15. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 8 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024-2044 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024 Nomor 8, Tambahan Lembaran Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024 Nomor 161);
- dan

16. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 20, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2020 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198).

E. Ketentuan Umum

Ketentuan umum berisi definisi atau pengertian dari istilah-istilah umum dalam substansi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring yaitu sebagai berikut:

1. Daerah adalah Kabupaten Kendal.
2. Bupati adalah Bupati Kendal.
3. 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.
4. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Kecamatan adalah bagian wilayah dari Daerah yang dipimpin oleh Camat.
6. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang.
9. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional.
10. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
11. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.
12. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan Struktur Ruang dan Pola Ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang.

13. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
14. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib Tata Ruang.
15. Rencana Tata Ruang adalah hasil Perencanaan Tata Ruang.
16. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
17. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.
18. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang Tata Ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
19. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari kabupaten dan/atau kawasan strategis kabupaten yang akan atau perlu disusun RDTR-nya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW Kabupaten.
20. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa Blok.
21. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
22. Sub-Zona adalah suatu bagian dari Zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada Zona yang bersangkutan.
23. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
24. Zona Lindung adalah Zona yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
25. Zona Budi Daya adalah Zona yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
26. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
27. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan Pemanfaatan Ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap Blok atau Zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam RDTR.
28. Teknik Pengaturan Zonasi adalah aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan.

29. 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.
30. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.

BAB II

POKOK PIKIRAN

A. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Cepiring merupakan upaya Kabupaten Kendal untuk melakukan penataan ruang terhadap wilayah administrasinya. Penataan ruang itu sendiri memiliki pengertian sebagai suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penataan ruang tersebut diselenggarakan berdasarkan asas keterpaduan; keserasian, keselarasan, dan keseimbangan; keberlanjutan; keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; keterbukaan; kebersamaan dan kemitraan; perlindungan kepentingan umum; kepastian hukum dan keadilan; dan akuntabilitas.

Dasar landasan yuridis dari penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring yakni:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 24, Berita Negara Tanggal 8 Agustus 1950);
3. 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);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);

7. 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);
8. Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal - Semarang-Salatiga-Demak-Grobogan, Kawasan Purworejo -Wonosobo-Magelang-Temanggung, dan Kawasan Brebes- Tegal–Pemalang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 224);
9. Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Kawasan Perkotaan Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, dan Purwodadi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 96);
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329);
11. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota,serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 326);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 327) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 530);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484);
15. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 8 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024-2044 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024 Nomor 8, Tambahan Lembaran Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024 Nomor 161);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 20, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang

Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2020 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198);

Harmonisasi secara horizontal mengandung pengertian yaitu penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan sejenisnya. Maksud peraturan perundang-undangan sejenisnya adalah peraturan perundang-undangan yang secara hukum memiliki posisi setara dengan peraturan daerah. Adapun peraturan perundang-undangan yang berada di atas Rancangan Peraturan Bupati Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 20 Seri E No. 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2020 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198) adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4433) 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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) 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 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
4. 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 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);

5. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068) 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);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) 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);
7. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5492) 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);
8. 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 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);
9. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6405) 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);
10. Undang-Undang Nomor 59 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2025-2045 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 194, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6987);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 228, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5941);

12. 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);
13. 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);
14. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 4) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 259);
15. Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 136);
16. Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Jawa – Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 143);
17. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2025-2029 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 19);

Selain peraturan daerah di atas, beberapa Peraturan Daerah Kabupaten Kendal lainnya yang terkait dengan penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 6 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Kendal (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 6 Seri E Nomor 6);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 12 Tahun 2015 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2018 Nomor 12 Seri E Nomor 9);
3. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pengolahan Lingkungan Hidup di Kabupaten Kendal (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2012 Nomor 11 Seri E Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 103);
4. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 13 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kabupaten Kendal (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2020 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 208); dan
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 3 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2025-2045 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2024 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 241).

B. Landasan Teoritis, Fisiologis, Sosiologis, dan Yuridis

1. Landasan Teoritis

Penataan ruang merupakan aspek penting dalam pembangunan daerah. Penataan ruang termasuk perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan penataan ruang adalah:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan 9 (sembilan) asas, meliputi asas keterpaduan, asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, asas keberlanjutan, asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, asas keterbukaan, asas kebersamaan dan kemitraan, asas perlindungan kepentingan umum, asas kepastian hukum dan keadilan, serta asas akuntabilitas. Berikut ini penjelasan dari masing-masing asas penataan ruang:

- a. Keterpaduan yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan;
- b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan yaitu 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;
- c. Keberlanjutan yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang;
- d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tataruang yang berkualitas;
- e. Keterbukaan yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang;
- f. Kebersamaan dan kemitraan yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan;
- g. Pelindungan kepentingan umum yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat;
- h. Kepastian hukum dan keadilan yaitu bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum atau ketentuan peraturan perundangundangan dan bahwa penataan

ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum; dan

- i. Akuntabilitas yaitu bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Asas-asas penataan ruang tersebut merupakan acuan agar dalam pelaksanaan penataan ruang sesuai dengan koridor hukum dan tata perundangan-undangan. Dengan demikian penataan ruang mampu mengakomodasi kepentingan semua stakeholder dan bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat.

Rencana Tata Ruang disusun dengan perspektif menuju keadaan pada masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi dan ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat dipakai, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan tiap sektor, dan perkembangan masyarakat berlangsung secara dinamis, ilmu pengetahuan dan teknologi berkembang seiring dengan berjalannya waktu. Produk perencanaan saat ini cukup banyak dan banyak jenisnya. Hal ini salah satunya disesuaikan dengan besarnya luasan wilayah perencanaan. Salah satu produk perencanaan dengan lingkup kecamatan adalah RDTR.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang disebutkan pengertian 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. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan Pemanfaatan Ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap Blok atau Zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam Rencana Detail Tata Ruang.

- a. Peraturan zonasi bermanfaat untuk:
- b. Menjamin dan menjaga kualitas ruang WP minimal yang ditetapkan;
- c. Menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
- d. Meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.

Penataan ruang pada dasarnya adalah suatu proses, yang meliputi proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan secara terus-menerus dan berkesinambungan sebagai suatu sistem. Salah satu bagian penting dari proses-menerus tersebut adalah perencanaan tata ruang yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan ditindaklanjuti dengan rencana yang lebih rinci yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Penataan ruang yang diharapkan di masa depan harus sejalan dengan paradigma pembangunan yang hanya berorientasi pada peningkatan kesejahteraan manusia ke arah peningkatan kesejahteraan ekosistem (ekosentris) sebagai dasar yang melahirkan konsep pembangunan berwawasan lingkungan. Pembangunan tersebut mempertimbangkan daya

dukung (carrying capacity) dan kelangkaan (scarcity) sumber daya alam, termasuk lahan (ruang) dalam dimensi lingkungan (eksternalitas). Oleh karena itu, keberadaan RDTR menjadi sangat signifikan dalam membantu realisasi pembangunan, termasuk salah satunya adalah sebagai petunjuk acuan lokasi investasi.

RDTR merupakan manifestasi dari penyelenggaraan penataan ruang yang mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas wilayah, lintas pemangku kepentingan, dan penyesuaian antara kehidupan manusia dengan lingkungan guna mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor. Urgensi penyusunan RDTR juga didukung oleh amanat pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (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), di mana Pemerintah Daerah wajib menyusun dan menyediakan RDTR dalam bentuk digital dan sesuai standar yang ditetapkan pemerintah.

RDTR adalah rencana secara terperinci tentang rencana tata ruang wilayah kota yang dilengkapi peraturan zonasi kota. RDTR merupakan perangkat operasional RTRW Kabupaten/Kota. Manfaat dari penyusunan RDTR yakni:

a. Sebagai acuan penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

Pemerintah daerah kabupaten/kota wajib menyusun dan menyediakan RDTR kabupaten/kota yang telah ditetapkan dalam bentuk digital dan sesuai standar yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

b. Sebagai acuan perwujudan kriteria teknis ruang

Hal ini diwujudkan melalui kesesuaian kegiatan, intensitas pemanfaatan ruang, tata bangunan, dan prasarana minimal.

Tata cara penyusunan RDTR Kecamatan Cepiring secara umum ini mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang. Tata cara penyusunan RDTR mencakup proses penyusunan, pelibatan peran masyarakat dalam penyusunan, dan pembahasan rancangan RDTR kabupaten/kota oleh pemangku kepentingan. Muatan RDTR terdiri atas tujuan penataan wilayah perencanaan, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi. RDTR berfungsi sebagai:

- a. Kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW;
- b. Acuan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW;
- c. Acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. Acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; serta
- e. Acuan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

2. Landasan Fisiologis

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, baik sebagai kesatuan wilayah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dengan berlimpah kekayaan alam, budaya, suku, dan agama yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Ditelaah lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam Pasal 2 disebutkan bahwa ruang lingkup agraria meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan bagian dari kekayaan nasional bangsa ini. Hal tersebut kiranya jelas menunjukkan bahwa kesatuan ruang wilayah Indonesia mencakup ruang-ruang sebagaimana telah disebutkan. Sehubungan dengan hal itu, negara bertindak sebagai “penguasa” atas ruang lingkup agraria sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berdasarkan pada prinsip “Negara menguasai” sebagaimana diakomodir dalam UUPA, dalam hubungan antara negara dan masyarakat, masyarakat tidak dapat disubordinasikan di bawah negara (pemerintah), karena negara (pemerintah) justru menerima kuasa dari masyarakat untuk mengatur tentang peruntukan, persediaan dan penggunaan tanah, serta hubungan hukum dan perbuatan hukum yang bersangkutan. Sementara, negara dalam menjalankan kewenangannya tersebut harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menghindari kesewenang-wenangan dalam pelaksanaan kekuasaannya. Walaupun demikian, kewenangan-kewenangan yang dimiliki negara berdasarkan hak menguasai negara sejatinya memiliki maksud dan tujuan demi menciptakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Secara sederhana, hal tersebut dapat dimaknai bahwa dalam konteks kehidupan bernegara, negara mempunyai hak untuk mengatur aspek-aspek kehidupan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat umum dan negara, termasuk di dalamnya kewenangan negara berkaitan dengan tata ruang wilayah. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan demi kepentingan dan ketertiban bersama sehingga tercapai keseimbangan antara kepentingan individu satu dengan individu lainnya, juga kepentingan negara di sisi lain. Dalam UUPA pun dijelaskan bahwa negara memiliki wewenang berdasar Hak Menguasai Negara (HMN) untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan

ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pemaknaan terhadap konteks “dikuasai negara”, Mahkamah Konstitusi memberikan interpretasi mengenai konsep tersebut sebagaimana dijelaskan pada Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MK) Nomor 012/PUU- I/2003 di mana pengertian terhadap “dikuasai negara” dirumuskan menjadi:

- a. Mengadakan kebijakan (*beleid*);
- b. Tindakan pengurusan (*bestuursdaad*);
- c. Pengaturan (*regelendaad*);
- d. Pengelolaan (*beheersdaad*); dan
- e. Pengawasan (*toezichthoudensdaad*).

Demikian secara gamblang tertulis mengenai wewenang negara dalam pengelolaan kesatuan ruang wilayah di wilayah NKRI sebagaimana dititahkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Hal tersebut merupakan suatu konsekuensi legal bagi negara dalam rangka menyelenggarakan kewenangan atas hak menguasai negara yang ada padanya dalam rangka memakmurkan kehidupan rakyatnya yang tak luput dari amanat Indonesia sebagai suatu negara kesejahteraan (*welfare state*).

Sejalan dengan asas otonomi daerah, kemudian terdapat pembagian urusan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, maka pemerintah daerah kabupaten memiliki kewenangan untuk mengatur mengenai penataan ruang di wilayah daerahnya berdasarkan kondisi dan potensi wilayahnya masing-masing, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara filosofis, kewenangan pemerintah daerah menjalankan urusan terkait tata ruang ini akan lebih mendekatkan pada daerah untuk mengoptimalkan perencanaan struktur ruang dan pola ruang di wilayahnya sendiri agar kemanfaatannya akan lebih dirasakan oleh masyarakat.

Secara sempit, kewenangan pemerintah dalam konteks tata ruang darat (bumi atau tanah) yang tampak berkaitan erat dengan tanah, maka hal ini dapat menjadi ilustrasi konsep HMN menurut Teori Perjanjian Masyarakat (*du Contrat Social*) sebagaimana dikemukakan oleh J.J. Rousseau. Teori ini juga didukung pendapat sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Kaser dan P.B.J. Wubbe yang menyatakan bahwa milik perseorangan atas tanah diserahkan berdasarkan perjanjian masyarakat yang dijemakan dalam bentuk instrumen legal formal (Erwiningsih, 2000). Dalam kehidupan bernegara, seluruh kekayaan yang ada adalah milik publik dan dikuasai oleh hukum negara sehingga demikian pengaturan terkait penataan ruang oleh pemerintah pun merupakan suatu hal yang logis. Terlebih hal itu merupakan suatu keharusan dalam rangka mengelola ruang wilayah secara bijak agar pemanfaatan, penggunaan, dan peruntukannya berdaya guna dan berhasil guna.

Perencanaan peruntukan ruang tanah ini hendaknya selaras pula dengan konsep rencana tata guna lahan agar semua perencanaan terkait distribusi ruang agar tercipta kesesuaian peruntukan ruang dengan fungsi ruang yang sebenar-benarnya. Adapun tata guna lahan ini memiliki tujuan untuk melakukan penentuan pilihan dan penerapan salah satu pola tata guna lahan yang terbaik dan sesuai dengan kondisi yang ada sehingga diharapkan dapat mencapai suatu sasaran tertentu. Agar penatagunaan lahan dan rencana tata ruang dapat mencapai titik optimal yang berdaya guna dan berhasil guna maka hendaknya dilakukan dengan pendekatan dari berbagai sudut mengingat keberagaman fungsi ruang di suatu wilayah daerah. Sudut pandang dalam penataan ruang ini dapat meliputi aspek sosial budaya, aspek ekonomi pembangunan dan aspek lingkungan, serta dengan tidak menutup kemungkinan terhadap dinamika perkembangan zaman yang semakin modern (seperti kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi).

Sebagai manifestasi dari negara hukum kesejahteraan (*welfare state*), maka pemerintah daerah Kabupaten Kendal sebagai bagian dari Negara Indonesia membuat regulasi tentang Rencana Detail Tata Ruang yang merupakan rencana berisi tentang tujuan, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, ketentuan pemanfaatan ruang, peraturan zonasi, khususnya di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring.

3. 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.

Negara menyelenggarakan penataan ruang yang pelaksanaan wewenanganya dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang. Hal ini dimaksudkan agar peraturan perundang-undangan yang dibuat dapat diterima secara wajar oleh masyarakat dan akan berlaku efektif. Peraturan perundang-undangan yang dibentuk Negara diharapkan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang.

Purbacaraka & Soekanto (1989) mengemukakan landasan teoritis sebagai dasar sosiologis berlakunya suatu kaidah hukum termasuk peraturan daerah yaitu:

- a. Teori kekuasaan (*Machttheorie*), secara sosiologis kaidah hukum berlaku karena paksaan penguasa, terlepas diterima atau tidak diterima oleh masyarakat; dan
- b. Teori pengakuan (*Annerkennungstheorie*), kaidah hukum berlaku berdasarkan penerimaan dari masyarakat tempat hukum itu berlaku (Manan, Mashudi, & Magnar, 1995)

Berdasarkan landasan teoritis tersebut, maka pemberlakuan suatu peraturan daerah ditinjau dari aspek sosiologis, tentunya sangat ideal jika didasarkan pada penerimaan masyarakat pada tempat peraturan daerah itu berlaku, dan tidak didasarkan pada faktor teori kekuasaan yang menekankan pada aspek pemaksaan dari penguasa. Kendatipun demikian, teori kekuasaan memang tetap dibutuhkan bagi penerapan suatu peraturan daerah. Penerapan teori kekuasaan ini dilakukan sepanjang budaya hukum masyarakat memang masih sangat rendah.

Di samping itu bahwa suatu peraturan perundang-undangan akan berlaku secara efektif apabila dalam pembentukannya dilandasi oleh pertimbangan sosiologis yaitu menyangkut dengan kebutuhan masyarakat atau aparat pemerintah terhadap peraturan tersebut. Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring menjawab permasalahan tentang penyelenggaraan pembangunan serta pemanfaatan ruang yang ada sesuai dengan kebutuhan kawasan perkotaan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dilihat dari aspek sosiologis, hak dan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (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 Menjadi Undang-Undang) adalah bahwa setiap orang, kelompok dan badan hukum memiliki hak dan kewajiban dalam penataan ruang, baik pada tahap penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang maupun tahap pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam hal ini partisipasi masyarakat adalah untuk berperan serta dalam penataan ruang menunjukkan adanya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab terhadap pelaksanaan pembangunan.

4. 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.

Peraturan kepala daerah sebagai salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal pengenaan sanksi maka dapat disesuaikan dengan kondisi lokal dan kultural daerah tersebut dalam cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh

hukum. Setiap peraturan hukum mengandung sebuah pernyataan mengenai konsekuensi hukum yang mengandung sanksi, janji atau ancaman.

Pembentukan peraturan perundangan-undangan seperti peraturan kepala daerah menurut Manan, Mashudi, & Magnar (1995) harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis, yang dimaksud adalah:

- a. Dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Dengan konsekuensi apabila tidak diindahkan persyaratan ini maka konsekuensinya undang-undang tersebut batal demi hukum (*van rechtswegenietig*);
- b. Adanya kesesuaian bentuk atau jenis Peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur, artinya ketidaksesuaian bentuk atau jenis dapat menjadi alasan untuk membatalkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud;
- c. Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan adalah pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan; dan
- d. Tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya adalah sesuai dengan pandangan *stufenbau theory*, peraturan perundang-undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hirarkhis. Artinya suatu Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya merupakan *grundnorm* (norma dasar) bagi peraturan perundangundangan yang lebih rendah tingkatannya.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (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 Menjadi Undang-Undang) mengamanatkan hal-hal sebagai berikut:

a. Pasal 14

Ayat (1) perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang; dan rencana rinci tata ruang.

Ayat (3) rencana rinci tata ruang terdiri atas rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional; dan rencana detail tata ruang kabupaten/kota.

Ayat (4) rencana rinci tata ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang.

Ayat (5) rencana rinci tata ruang disusun apabila:

rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan/atau

rencana umum tata ruang yang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.

b. Pasal 18

Ayat (1) Penetapan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat.

Ayat (2) Sebelum diajukan persetujuan substansi kepada Pemerintah Pusat, rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang dituangkan dalam rancangan Peraturan Kepala Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu dilakukan konsultasi publik termasuk dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Ayat (3) Bupati/Wali Kota wajib menetapkan rancangan peraturan kepala daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang paling lama 1 (satu) bulan setelah mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat.

Ayat (4) Dalam hal bupati/wali kota tidak menetapkan rencana detail tata ruang setelah jangka waktu rencana detail tata ruang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Ayat (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB III

MATERI MUATAN

A. Sasaran Jangkauan dan Arah Pengaturan

Sasaran yang akan diwujudkan dengan adanya Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini adalah menjadi dasar hukum sekaligus arahan bagi Pemerintah Kabupaten Kendal khususnya di Kecamatan Cepiring untuk menyelenggarakan penataan ruang dengan membentuk Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring. Sasaran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum sehubungan dengan pendetailan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 menjadi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring;
2. Mengarahkan perkembangan kegiatan Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring seperti perkembangan pusat-pusat kegiatan, pusat perdagangan dan jasa, pusat permukiman, pusat kegiatan industri, sistem transportasi, dan sistem prasarana lainnya yang menumbuhkan perekonomian kawasan; dan
3. Instrumen pengendalian perkembangan dan pengembangan kawasan atau blok.

Fungsi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring adalah sebagai berikut:

1. Acuan dalam penyusunan Rencana Kerja Perangkat Daerah (RKPD);
2. Acuan dalam pemanfaatan ruang atau pengembangan Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring;
3. Acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring;
4. Acuan instrumen perizinan berbasis *Online Single Submission* (OSS) investasi di Kecamatan Cepiring yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta;
5. Dasar pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cepiring; dan
6. Acuan dalam administrasi pertanahan.

Manfaat Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring adalah sebagai berikut:

1. Mewujudkan keterpaduan pembangunan di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring;
2. Mewujudkan keserasian pembangunan di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring; dan
3. Menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas

Jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring meliputi perencanaan, penetapan, pemanfaatan, dan pengendalian kegiatan penataan ruang di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Cepiring yang akan diselenggarakan dalam 20 (dua puluh) tahun.

Jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring yang akan dibentuk akan memberikan pedoman bagi:

1. Pemerintah Kabupaten Kendal dalam memfasilitasi dan membimbing organisasi perangkat daerah menetapkan pedoman perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian tata ruang yang berkelanjutan dengan peraturan daerah; dan
2. Pemerintahan Kabupaten Kendal dalam menetapkan pedoman perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian tata ruang yang berkelanjutan dengan peraturan daerah.

B. Ruang Lingkup Materi

Materi yang akan diatur dalam penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring disesuaikan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang yang meliputi:

1. Tujuan Penataan WP;
2. Rencana struktur ruang;
3. Rencana Pola Ruang;
4. Ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan
5. Peraturan Zonasi.

B.1 Tujuan Penataan WP

Penataan ruang kota merupakan proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan penataan ruang wilayah perencanaan dalam Penyusunan RDTR Kecamatan Cepiring merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai. Tujuan penataan WP berfungsi:

1. Sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, penyusunan rencana struktur ruang, penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi; dan
2. Untuk menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan wilayah perencanaan dalam hal ini WP Kecamatan Cepiring dengan RTRW Kabupaten Kendal.

Perumusan tujuan penataan ruang Kecamatan Cepiring didasarkan pada arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Kendal (termuat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031) serta isu strategis Kecamatan Cepiring. Perumusan tujuan penataan WP Kecamatan Cepiring ini secara umum didasarkan atas:

1. Arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRWN, RTRW Provinsi Jawa Tengah, dan RTRW Kabupaten Kendal;
2. Rencana fungsi pelayanan WP Kecamatan Cepiring sebagai pengembangan kawasan perkotaan dalam lingkup lokal maupun regional;

3. Isu strategis dan potensi, masalah, serta urgensi atau keterdesakan penanganan di wilayah WP Kecamatan Cepiring;
4. Karakteristik wilayah WP Kecamatan Cepiring, baik dari segi sosial kependudukan masyarakat, fisik alam dan lingkungan, serta aspek lainnya;
5. Keseimbangan dan keserasian antarbagian dari wilayah kabupaten/kota dalam hal ini keserasian konsep pengembangan dengan wilayah kecamatan lain di wilayah Kabupaten Kendal;
6. Fungsi investasi; dan
7. Keunggulan dan daya saing WP Kecamatan Cepiring dalam lingkup Kabupaten Kendal maupun dalam lingkup regional dengan wilayah kabupaten/kota sekitarnya.

Berdasarkan pertimbangan kebijakan di tingkat nasional, provinsi, dan Kabupaten Kendal serta dinamika pemanfaatan ruang yang terjadi, maka tujuan penataan WP Kecamatan Cepiring yakni: “Mewujudkan Cepiring yang Berkelanjutan didukung Potensi Pertanian, Perikanan, serta Perdagangan dan Jasa”. Penjabaran dari rumusan tujuan penataan WP Kecamatan Cepiring tersebut yakni sebagai berikut:

1. Cepiring yang Berkelanjutan

Konsep ‘berkelanjutan’ ditetapkan pada tingkat nasional yakni pada rencana pembangunan yang termuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2025-2045, prioritas pembangunan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2025-2029, dokumen rencana penataan ruang wilayah nasional (RTRWN), serta pada tingkat Provinsi Jawa Tengah yakni pada Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Provinsi Jawa Tengah Tahun 2025-2045 dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024-2044. Dalam lingkup wilayah Kabupaten Kendal, konsep berkelanjutan juga termuat dalam tujuan penataan ruang RTRW Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 yakni mewujudkan ruang wilayah sebagai kota industri yang didukung oleh pertanian, produktif, prospektif, dan berkelanjutan menuju penguatan ekonomi masyarakat yang adil dan sejahtera.

Pembangunan yang berkelanjutan adalah pembangunan yang tetap menjaga kelestarian sumber daya alam dan kualitas lingkungan hidup yang layak bagi kehidupan, dengan memperhatikan prinsip bahwa apa yang saat ini dinikmati oleh generasi sekarang akan dapat juga dinikmati oleh generasi yang akan datang, memperhatikan kearifan lokal, serta mempertimbangkan efek domino kerusakan lingkungan yang akan terjadi, serta meningkatnya dampak perubahan iklim. Penerapan konsep berkelanjutan di WP Kecamatan Cepiring diwujudkan melalui keteraturan zona lindung dan zona budi daya serta kegiatan yang berkembang di dalamnya dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan yang ditujukan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan di masa depan.

2. Didukung Potensi Pertanian, Perikanan, serta Perdagangan dan Jasa

Sektor utama pengembangan yakni pertanian sejalan dengan sektor utama yang dikembangkan di tingkat Kabupaten Kendal yang termuat dalam tujuan penataan ruang wilayah Kabupaten

(RTRW Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031) yakni pertanian yang produktif, prospektif, dan berkelanjutan guna mendukung perwujudan wilayah sebagai kota industri, Pengembangan potensi utama di WP Kecamatan Cepiring yakni pertanian, perikanan, serta perdagangan dan jasa perlu disinergikan dengan pengembangan kegiatan di dalamnya karena akan menimbulkan *multiplier effect* pada pengembangan sektor lainnya termasuk permukiman perkotaan serta sarana prasarana pendukungnya. Sehingga diharapkan dapat mendukung Kecamatan Cepiring untuk memiliki daya saing yang lebih baik terutama dari sektor ekonomi baik di tingkat Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah, maupun secara nasional.

B.2 Rencana Pembagian SWP dan Blok

Ruang lingkup wilayah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Cepiring yakni meliputi seluruh wilayah administrasi Kecamatan Cepiring yang untuk selanjutnya disebut sebagai WP (Wilayah Perencanaan) Kecamatan Cepiring. Secara geografis Kecamatan Cepiring berada di antara 1008’ 00” LS - 1020’ 00” Lintang Selatan dan 1090 52’ 24” BT - 1100 09’ 48” Bujur timur. Secara administratif Kecamatan Cepiring terdiri dari 15 (lima belas) desa dengan batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Laut Jawa;
- Sebelah Timur : Kecamatan Patebon;
- Sebelah Selatan : Kecamatan Gemuh; dan
- Sebelah Barat : Kecamatan Gemuh dan Kecamatan Kangkung.

Luas WP Kecamatan Cepiring yakni 2.535,08 hektare (Surat Keterangan Persetujuan Penggunaan Informasi Geospasial Dasar untuk Penyusunan RDTR Kecamatan Cepiring Kabupaten Kendal No.4.7/KA-BIG/IGT.02.04/10/2023 yang dikeluarkan oleh Badan Informasi Geospasial atau BIG tanggal 4 Oktober 2023). WP Kecamatan Cepiring terdiri dari 15 wilayah desa dengan 53 RW dan 323 RT.

Delineasi WP Kecamatan Cepiring secara administrasi, meliputi:

1. Seluruh Desa Botomulyo di Kecamatan Cepiring;
2. Seluruh Desa Cepiring di Kecamatan Cepiring;
3. Seluruh Desa Damarsari di Kecamatan Cepiring;
4. Seluruh Desa Gondang di Kecamatan Cepiring;
5. Seluruh Desa Juwiring di Kecamatan Cepiring;
6. Seluruh Desa Kaliayu di Kecamatan Cepiring;
7. Seluruh Desa Kalirandugede di Kecamatan Cepiring;
8. Seluruh Desa Karangayu di Kecamatan Cepiring;
9. Seluruh Desa Karangsuno di Kecamatan Cepiring;
10. Seluruh Desa Korowelanganyar di Kecamatan Cepiring;
11. Seluruh Desa Korowelangkulon di Kecamatan Cepiring;
12. Seluruh Desa Margorejo di Kecamatan Cepiring;

13. Seluruh Desa Pandes di Kecamatan Cepiring;
14. Seluruh Desa Podosari di Kecamatan Cepiring; dan
15. Seluruh Desa Sidomulyo di Kecamatan Cepiring.

Delineasi WP Kecamatan Cepiring dibagi menjadi 4 (empat) SWP dan 15 (lima belas) Blok terdiri atas:

- a. SWP V.A mencakup seluruh Desa Kalirandugede, seluruh Desa Korowelanganyar, seluruh Desa Korowelangkulon, dan seluruh Desa Margorejo terbagi ke dalam 4 (empat) Blok terdiri atas Blok V.A.1, Blok V.A.2, Blok V.A.3, dan Blok V.A.4:
- b. SWP V.B mencakup seluruh Desa Damarsari, seluruh Desa Juwiring, seluruh Desa Kaliayu, dan seluruh Desa Sidomulyo terbagi ke dalam 4 (empat) Blok terdiri atas Blok V.B.1, Blok V.B.2, Blok V.B.3, dan Blok V.B.4.
- c. SWP V.C mencakup seluruh Desa Cepiring, seluruh Desa Gondang, seluruh Desa Karangayu, dan seluruh Desa Karangsuno terbagi ke dalam 4 (empat) Blok terdiri atas SWP V.C.2, SWP V.C.2, SWP V.C.3, dan SWP V.C.4.
- d. SWP V.D mencakup seluruh Desa Botomulyo, seluruh Desa Pandes, dan seluruh Desa Podosari terbagi ke dalam 3 (tiga) Blok terdiri atas Blok V.D.1, Blok V.D.2, dan Blok V.D.3.

B.3 Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang merupakan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Rencana struktur ruang dirumuskan berdasarkan:

- a. Rencana struktur ruang yang termuat dalam RTRW kabupaten/kota;
- b. Kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi WP; dan
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana struktur ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. Memperhatikan rencana struktur ruang WP lainnya dalam wilayah kabupaten/kota;
- b. Memperhatikan rencana struktur ruang kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan WP;
- c. Menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada WP;
- d. Mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas WP termasuk kebutuhan pergerakan manusia dan barang; dan
- e. Mempertimbangkan inovasi dan/atau rekayasa teknologi.

Materi rencana struktur ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Cepiring meliputi:

1. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan
 - a. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan berada di SWP V.C pada Blok V.C.1.
 - b. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan meliputi:
 - 1) SWP V.A pada Blok V.A.2;

- 2) SWP V.B pada Blok V.B.1;
- 3) SWP V.C pada Blok V.C.2; dan
- 4) SWP V.D pada Blok V.D.1.
- c. Pusat Pelayanan Lingkungan berupa Pusat Lingkungan Kelurahan/Desa, meliputi:
 - 1) SWP V.A pada Blok V.A.1, Blok V.A.3, dan Blok V.A.4;
 - 2) SWP V.B pada Blok V.B.2, Blok V.B.3, dan Blok V.B.4;
 - 3) SWP V.C pada Blok V.C.3 dan Blok V.C.4; dan
 - 4) SWP V.D pada Blok V.D.2 dan Blok V.D.3.
2. Rencana Jaringan Transportasi
 - a. Jalan Arteri Primer;
 - b. Jalan Kolektor Primer;
 - c. Jalan Kolektor Sekunder;
 - d. Jalan Lokal Primer;
 - e. Jalan Lokal Sekunder;
 - f. Jalan Lingkungan Primer;
 - g. Jalan Lingkungan Sekunder;
 - h. Jalan Khusus;
 - i. Halte; dan
 - j. Pelabuhan Perikanan.
3. Rencana Jaringan Energi
 - a. Jaringan yang Menyalurkan Gas Bumi Dari Kilang Pengolahan-Konsumen;
 - b. Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
 - c. Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR); dan
 - d. Gardu Distribusi.
4. Rencana Jaringan Telekomunikasi
 - a. Jaringan Tetap berupa jaringan serta optik; dan
 - b. Jaringan Bergerak Seluler berupa menara *Base Transceiver Station* (BTS).
5. Rencana Jaringan Sumber Daya Air
 - a. Sistem Jaringan Irigasi berupa jaringan irigasi sekunder; dan
 - b. Sistem Pengendalian Banjir berupa Bangunan Pengendalian Banjir.
6. Rencana Jaringan Air Minum
 - a. Unit Distribusi berupa jaringan distribusi pembagi; dan
 - b. Sumur Pompa.
7. Rencana Pengelolaan Air Limbah Dan Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) berupa sistem pengelolaan air limbah non domestik berupa infrastruktur sistem pengelolaan air limbah non domestik.
8. Rencana Jaringan Persampahan
 - a. Pengembangan TPS3R; dan

- b. Pengembangan TPS.
- 9. Rencana Jaringan Drainase
 - a. Jaringan Drainase Sekunder;
 - b. Jaringan Drainase Tersier; dan
 - c. Bangunan Peresapan (Kolam Retensi).
- 10. Rencana Jaringan Prasarana Lainnya
 - a. Jalur Evakuasi Bencana;
 - b. Tempat Evakuasi berupa tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir;
 - c. Jalur Sepeda;
 - d. Jaringan Pejalan Kaki; dan
 - e. Pengaman Pantai.

Dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring, setiap rencana struktur ruang yang berupa jaringan disebutkan sebaran lokasinya berdasarkan SWP dan blok dan setiap rencana struktur ruang yang berupa titik disebutkan sebaran lokasinya berdasarkan blok. Rencana Struktur Ruang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

B.4 Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang merupakan distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

1. Alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial budaya, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam WP;
2. Dasar penerbitan konfirmasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
3. Dasar penyusunan rencana teknis lainnya; dan
4. Dasar penyusunan rencana jaringan prasarana.

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

1. Mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota;
2. Mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan infrastruktur dalam WP;
3. Memperkirakan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan, khususnya untuk kawasan perkotaan yang memiliki kegiatan yang berpotensi menimbulkan bangkitan yang cukup besar;
4. Mempertimbangkan ketersediaan ruang yang ada;
5. Memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;
6. Memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada WP, termasuk dampak perubahan iklim; dan

7. Menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

Rencana pola ruang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring terdiri atas:

1. Zona Lindung yang meliputi:

- a. Zona Badan Air (BA);
- b. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH), meliputi:
 - 1) Sub-Zona Taman Kecamatan (RTH-3);
 - 2) Sub-Zona Taman Kelurahan (RTH-4);
 - 3) Sub-Zona Pemakaman (RTH-7); Dan
 - 4) Sub-Zona Jalur Hijau (RTH-8).
- c. Zona Ekosistem Mangrove (EM).

2. Zona Budi daya yang meliputi:

- a. Zona Badan Jalan (BJ);
- b. Zona Pertanian (P), meliputi:
 - 1) Sub-zona Tanaman Pangan (P-1); dan
 - 2) Sub-zona Hortikultura (P-2).
- c. Zona Perikanan (IK), meliputi:
 - 1) Sub-Zona Perikanan Tangkap (IK-1); dan
 - 2) Sub-Zona Perikanan Budidaya (IK-2);
- d. Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI);
- e. Zona Perumahan (R), meliputi:
 - 1) Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2);
 - 2) Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang (R-3); dan
 - 3) Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4).
- f. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU), meliputi:
 - 1) Sub-zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU-1);
 - 2) Sub-zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan (SPU-2); dan
 - 3) Sub-zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan (SPU-3).
- g. Zona Perdagangan dan Jasa (K), meliputi:
 - 1) Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1);
 - 2) Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala WP (K-2); dan
 - 3) Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP (K-3).
- h. Zona Perkantoran (KT); dan
- i. Zona Pertahanan dan Keamanan (HK).

Dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring, setiap zona dan sub-zona disebutkan luasnya dan sebaran lokasinya berdasarkan blok. Rencana Pola Ruang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

B.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan rencana dalam bentuk produk RDTR Kecamatan Cepiring ini diharapkan secara keseluruhan fungsi wilayah yang ada akan dapat dikendalikan sehingga program pembangunan yang berkelanjutan dengan tetap memperhatikan masalah lingkungan hidup ini akan dapat dipenuhi. Pada sisi lain dengan adanya kepastian hukum tentang pemanfaatan tanah ini maka diharapkan minat investasi pembangunan akan lebih meningkat pada masa yang akan datang.

1. Program Perwujudan Rencana Struktur Ruang

- a. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan
- b. Rencana Jaringan Transportasi
- c. Rencana Jaringan Energi
- d. Rencana Jaringan Telekomunikasi
- e. Rencana Jaringan Sumber Daya Air
- f. Rencana Jaringan Air Minum
- g. Rencana Pengelolaan Air Limbah dan Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)
- h. Rencana Jaringan Persampahan
- i. Rencana Jaringan Drainase
- j. Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

2. Program Perwujudan Rencana Pola Ruang

- a. Perwujudan Zona Lindung
 - 1) Zona Badan Air;
 - 2) Zona Ruang Terbuka Hijau; dan
 - 3) Zona Ekosistem Mangrove
- b. Perwujudan Zona Budi Daya
 - 1) Zona Badan Jalan;
 - 2) Zona Pertanian;
 - 3) Zona Perikanan;
 - 4) Zona Kawasan Peruntukan Industri;
 - 5) Zona Perumahan;
 - 6) Zona Sarana Pelayanan Umum;
 - 7) Zona Perdagangan dan Jasa;
 - 8) Zona Perkantoran; dan
 - 9) Zona Pertahanan dan Keamanan

3. Lokasi

Lokasi merupakan tempat di mana usulan program akan dilaksanakan.

4. Sumber Pendanaan

Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta,

dan/atau masyarakat. Sumber pendanaan dapat dilengkapi dengan perkiraan kebutuhan biaya bagi masing-masing program.

5. Instansi Pelaksana

Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti operasional perangkat daerah (OPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.

6. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan

Program direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 5 (lima) tahunan yang dirinci setiap tahun dan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan program prioritas disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 tahunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) daerah kabupaten/kota.

Ketentuan pemanfaatan ruang Wilayah Perencanaan Kecamatan Cepiring terdiri atas:

1. KKKPR; dan
2. Program prioritas Pemanfaatan Ruang.

B.6 Peraturan Zonasi

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Pengaturan zonasi berisi ketentuan yang harus, yang boleh, yang tidak boleh dan yang boleh dengan syarat dimana dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan dan garis sempadan bangunan), penyediaan prasarana dan sarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Peraturan Zonasi pada prinsipnya mencakup aturan-aturan mengenai:

1. Penggunaan lahan dan bangunan (penggunaan utama, penggunaan pelengkap, penggunaan bersyarat, penggunaan dengan pengecualian khusus, penggunaan yang dilarang);
2. Intensitas pemanfaatan ruang atau kepadatan pembangunan (KDB, KLB, KDH);
3. Tata massa bangunan (tinggi bangunan, garis sempadan bangunan, jarak antar bangunan, luas minimum persil, dan lain-lain);
4. Prasarana, ketentuan minimum, serta standar kebutuhan pengembangan;
5. Pengendalian (eksternalitas, insentif dan disinsentif, perizinan, pengawasan, penertiban).
6. Administrasi (kelembagaan, prosedur, dan penetapan peraturan kepala daerah).

Berdasarkan hal yang dijelaskan di atas, maka peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR. Peraturan zonasi berfungsi sebagai:

- a. Perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. Acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
- c. Acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;

- d. Acuan dalam pengenaan sanksi; dan
- e. Rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.

Peraturan zonasi memuat materi wajib dan materi pilihan. Materi Wajib meliputi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, ketentuan pelaksanaan yang harus dimuat dalam peraturan zonasi. Sedangkan Materi Pilihan terdiri atas ketentuan tambahan, ketentuan khusus, standar teknis, dan ketentuan pengaturan zonasi yang perlu dimuat sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing. Muatan peraturan zonasi Wilayah Perencanaan Kecamatan Cepiring berupa aturan dasar yang meliputi:

1. Materi Wajib

a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

- 1) Pemanfaatan yang Diperbolehkan atau Diizinkan (I) merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu Zona atau Sub-zona yang sesuai dengan rencana peruntukan Ruang.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat Secara Terbatas (T) merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan, meliputi:
 - a) T1 yaitu pemanfaatan terbatas kegiatan di dalam Zona atau Sub-Zona dengan pembatasan jam operasional kegiatan dari pukul 17.00 (tujuh belas) sampai dengan 05.00 (lima);
 - b) T2 yaitu pemanfaatan terbatas kegiatan di dalam Zona atau Sub-Zona dengan pembatasan luas maksimum kegiatan di dalam Zona atau Sub-Zona dengan ketentuan dibatasi luas 10 (sepuluh) persen dari luas Zona atau Sub-Zona dalam 1 (satu) Blok;
 - c) T3 yaitu pemanfaatan terbatas kegiatan di dalam Zona atau Sub-Zona dengan pembatasan luas maksimum kegiatan di dalam Zona atau Sub-Zona dengan ketentuan dibatasi luas 20 (dua puluh) persen dari luas Zona atau Sub-Zona dalam 1 (satu) Blok;
 - d) T4 yaitu pemanfaatan terbatas kegiatan di dalam Zona atau Sub-Zona dengan jarak atau radius antar kegiatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - e) T5 yaitu pemanfaatan terbatas kegiatan eksisting yang sudah beroperasi di dalam Zona atau Sub-Zona.
- 3) Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B) merupakan kegiatan yang dilakukan berdasarkan persyaratan umum dan persyaratan khusus yang ditetapkan oleh Daerah berupa B1 yaitu pemanfaatan bersyarat kegiatan di dalam Zona atau Sub-zona untuk kepentingan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- 4) Pemanfaatan yang Tidak Diizinkan (X) merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan Ruang yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan dimuat dalam matriks kegiatan dan penggunaan lahan yang dirinci berdasarkan jenis-jenisnya pada masing-masing Zona atau Sub-zona.

b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang, meliputi:

- 1) KDB maksimum;
- 2) KLB maksimum;
- 3) KDH minimum;
- 4) KTB maksimum; dan
- 5) Luas Kaveling Minimum.

c. Ketentuan Tata Bangunan, meliputi:

- 1) GSB Minimum;
- 2) TB Maksimum;
- 3) JBS Minimum; dan
- 4) JBB Minimum.

d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum, meliputi:

- 1) Jalur Pejalan Kaki;
- 2) Utilitas Perkotaan;
- 3) Prasarana Lingkungan;
- 4) Ruang Terbuka Hijau;
- 5) Ruang Terbuka Non Hijau;
- 6) Fasilitas Pendukung; dan
- 7) Saluran Irigasi Teknis.

e. Ketentuan Khusus, meliputi:

- 1) Ketentuan Khusus LP2B;
- 2) Ketentuan Khusus Kawasan Rawan Bencana;
- 3) Ketentuan Khusus Tempat Evakuasi Bencana; dan
- 4) Ketentuan Khusus Kawasan Sempadan.

Ketentuan Khusus dapat menganulir aturan yang ada pada aturan dasar sesuai dengan tuntutan kekhususannya. Ketentuan Khusus digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

f. Standar Teknis

g. Ketentuan Pelaksanaan, meliputi:

- 1) Ketentuan pemberian Intensif dan Disinsentif; dan
- 2) Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.

2. Teknik Pengaturan Zonasi

Ketentuan pengaturan zonasi adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar. Ketentuan pengaturan zonasi berfungsi untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi dasar serta memberikan pilihan penanganan pada lokasi tertentu sesuai dengan karakteristik, tujuan pengembangan, dan permasalahan yang dihadapi pada zona tertentu, sehingga sasaran pengendalian pemanfaatan ruang dapat dicapai secara lebih efektif.

Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) yang ditetapkan di WP Kecamatan Cepiring berupa TPZ ketahanan pangan dengan kode m terdapat di Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1. Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal antara lain:

1. RDTR Kecamatan Cepiring melalui penjelasan atau keterangan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini merupakan upaya untuk menciptakan tata kelola pemerintahan (*good governance*) dan kepastian hukum dalam penataan ruang yang baik sebagaimana ditegaskan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tata ruang;
2. RDTR Kecamatan Cepiring ini merupakan wujud komitmen Pemerintah Daerah untuk mengakomodasi tuntutan kehidupan masyarakat dan tata kelola urusan pemerintahan internal pemerintahan yang terkoordinasi dan tersinkronisasi;
3. RDTR Kecamatan Cepiring ini secara fungsional sebagai instrumen yang dapat memberikan pedoman bagi masyarakat dan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan sistem pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang yang efektif dan berkesinambungan; dan
4. Di dalam RDTR Kecamatan Cepiring yang akan dibentuk ini masih terbuka ruang untuk memperkaya materi muatan yang sekaligus merepresentasikan ‘perasaan’ masyarakat secara aspiratif sebagai basis sosial tempat produk hukum ini diterapkan.

B. Saran

Berdasarkan kajian dalam penyusunan penjelasan atau keterangan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini, maka berikut ini merupakan saran dalam rangka kegiatan RDTR Kecamatan Cepiring:

1. Perlunya sosialisasi secara komprehensif terkait Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring dan dokumen pelengkapannya untuk disempurnakan oleh pihak-pihak terkait;
2. Mengingat materi muatan dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini bersifat teknis maka diharapkan penyusunan klausul yang ada secara komunikatif dan detail dapat dipahami oleh para pihak yang berkepentingan dengan implementasi Peraturan Bupati tersebut;
3. Agar proses pembentukan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini lebih mendapatkan justifikasi sosial sebagai bagian dari sukses pembentukan yang mendukung pelaksanaan, maka sosialisasi intensif pra dan pasca pembentukan Peraturan Bupati tentang RDTR harus dilakukan secara efektif;

4. Agar implementasi Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepiring ini kelak dapat berlangsung efektif maka dalam tataran pelaksanaan harus diwarnai dengan komitmen dan konsistensi; dan
5. Perlunya pelibatan masyarakat dalam setiap tahap implementasi Perda agar melahirkan rasa memiliki sebagai wujud kebersamaan dalam kerangka visi dan misi pemerintahan saat ini.

Kendal, 24 September 2025
KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN
PENATAAN RUANG
KABUPATEN KENDAL

SUDARYANTO, ST. MM.
Pembina Tk I
NIP. 19700715 199903 1 004

DAFTAR PUSTAKA

- Jazim Hamidi dan Winahyu Erwiningsih, 2000. *Yurisprudensi tentang Penerapan. Asas-asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan yang Layak*. Jakarta: Tata Nusa.
- Manan Bagir, Mashudi, & Magnar K, 1995. *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Bandung: Mandar Maju.
- Manan, Bagir, 2002. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, 1982. *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan. Tata Hukum*, Bandung: Alumni

Peraturan Perundang-Undangan

- Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- 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);
- 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)
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042).
- 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).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329).

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 8 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024-2044 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024 Nomor 8, Tambahan Lembaran Provinsi Jawa Tengah Tahun 2024 Nomor 161).

Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 20, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2020 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198).