



**PENJELASAN ATAU KETERANGAN
RANCANGAN PERATURAN BUPATI KENDAL**

TENTANG

**RENCANA DETAIL TATA RUANG
KECAMATAN WELERI
TAHUN 2025-2045**

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

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan yang Maha Esa, atas rahmat-Nya sehingga Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati RDTR Kecamatan Weleri dapat diselesaikan tepat pada waktunya dan tidak terdapat kendala signifikan.

Penyusunan Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati RDTR Kecamatan Weleri sangat dibutuhkan mengingat hal tersebut sangat berdampak besar pada kepentingan masyarakat. Hal inilah yang menjadi salah satu skala prioritas pemerintah Kabupaten Kendal dalam mendorong peningkatan investasi melalui kemudahan berusaha dan mematuhi Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan.

Harapan besar melalui Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati RDTR Kecamatan Weleri dapat menjadi formulasi tepat bagi pelaksanaan dan penyelenggaraan penataan ruang di Kabupaten Kendal. Demikian pengantar Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati RDTR Kecamatan Weleri ini kami susun dan apabila terdapat kekurangan kami mohon maaf yang sebesar-besarnya.

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.....	i
DAFTAR ISI	ii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG	I-1
1.2. IDENTIFIKASI MASALAH	I-3
1.2. TUJUAN PENYUSUNAN	I-4
1.3. DASAR HUKUM	I-5
1.4. SISTEMATIKA PENYUSUNAN	I-8

BAB II POKOK PIKIRAN

2.1. LANDASAN FILOSOFIS	II-1
2.2. LANDASAN SOSIOLOGIS	II-3
2.2. LANDASAN YURIDIS	II-4

BAB III MATERI MUATAN

3.1. SASARAN, JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN	III-1
3.2. RUANG LINGKUP MATERI	III-2
3.2.1 Tujuan Penataan WP	III-2
3.2.2 Rencana Struktur Ruang.....	III-3
3.2.3 Rencana Pembagian SWP dan Blok.....	III-5
3.2.4 Rencana Pola Ruang	III-7
3.2.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang	III-11
3.2.6 Peraturan Zonasi	III-13

BAB IV PENUTUP

4.1. SIMPULAN	IV-1
4.2. SARAN	IV-1

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

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) mewujudkan keharmonisan antara lingkungan alam dan buatan; (b) menciptakan keterpaduan pemanfaatan sumber daya alam, buatan, dan manusia; dan (c) terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang. Berdasarkan tujuan penataan ruang yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang 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 dapat disimpulkan bahwa tujuan penataan ruang di Indonesia pada dasarnya adalah melakukan penataan ruang dengan mengintegrasikan sumber daya alam, sumber daya buatan dan sumber daya manusia sehingga terwujud pembangunan berkelanjutan. Secara implisit tujuan penataan ruang adalah mengatur pemanfaatan ruang agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat.

Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan 9 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/ketentuan peraturan perundang-undangan 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.

RDTR adalah Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten atau Kota yang merupakan rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten atau kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi. RDTR merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten ke dalam rencana distribusi pemanfaatan ruang dan bangunan serta bukan bangunan. Dengan kata lain RDTR Kabupaten mempunyai fungsi untuk mengatur dan menata kegiatan fungsional yang direncanakan oleh perencanaan ruang di atasnya, dalam mewujudkan ruang yang serasi, seimbang, aman, nyaman dan produktif.

Ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 sebagaimana telah diubah melalui 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 yang menjadi landasan hukum dan pertimbangan dalam hal perizinan pemanfaatan ruang di Kabupaten Kendal. Dalam pelaksanaannya, diperlukan rencana tata ruang yang lebih rinci dan dapat lebih operasional sebagai landasan perizinan pemanfaatan ruang di Kabupaten Kendal. Penyusunan rencana tata ruang rinci tersebut dilakukan secara bertahap untuk setiap kawasan/wilayah perkotaan dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 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. Langkah operasional sebagai tindak lanjut dari amanat Perda RTRW Kabupaten Kendal mengenai penyusunan rencana rinci tata ruang, dilakukan melalui Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kecamatan Weleri pada tahun anggaran 2025 ini guna memberikan pedoman pemanfaatan ruang pada wilayah perencanaan.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah beberapa kali 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 dan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang mengamanatkan bahwa dalam sistem penyelenggaraan tata ruang, terdapat empat aspek yang diperhatikan, yaitu aspek pengaturan tata ruang, pembinaan tata ruang, pelaksanaan penataan ruang dan pengawasan penataan ruang dengan tetap mendorong kemudahan dalam kesempatan berusaha. Di dalam aspek pelaksanaan penataan ruang meliputi tiga kegiatan yang dilaksanakan yaitu perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Muatan RDTR terdiri atas tujuan penataan wilayah perencanaan, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi. RDTR berfungsi sebagai: (1) Kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW; (2) Acuan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW; (3) Acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang; (4) Acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; serta (5) Acuan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

1.2. IDENTIFIKASI MASALAH

Setiap orang berhak hidup sejahtera, memiliki tempat tinggal, berinvestasi baik privat maupun publik, serta mendapatkan kepastian hukum. Kepala daerah bertugas mempercepat tercapainya kesejahteraan masyarakat melalui pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Dalam kerangka otonomi daerah, pemerintah daerah tetap berfungsi sebagai pengawas dan regulator agar peraturan yang dibuat tidak menyimpang dari prinsip otonomi.

Daerah sebagai kesatuan masyarakat hukum memiliki kewenangan mengatur dan mengurus kepentingan warganya sesuai aspirasi masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan 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 Kab/Kota) maupun Rencana Detail Tata Ruang Kota/Kabupaten. Kabupaten Kendal selaku pemerintah daerah memiliki kewajiban menyusun rencana tata ruang 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. Amanat penyusunan produk tata ruang lebih detail yakni Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) tercantum pada Perda No 20/2011 tentang RTRW Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 pasal 7 yang menyebutkan bahwa penetapan RDTR wilayah kabupaten meliputi 20 kecamatan termasuk Kecamatan Weleri.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka permasalahan yang ada di Kabupaten Kendal terkait dengan tata ruang yaitu:

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal belum memiliki Rencana Detail Tata Ruang, khususnya di Kecamatan Weleri. Untuk mewujudkan Rencana Detail Tata Ruang yang berkesinambungan, diperlukan penetapan tujuan penataan ruang di Kecamatan Weleri yang efektif dan efisien sehingga dapat menjadi acuan dalam pemanfaatan dan pengendalian tata ruang.
2. 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.
3. Kegiatan dan penggunaan lahan yang belum memiliki ijin tata ruang tetapi sudah berdiri bangunan dan aktivitas didalamnya perlu mendapat perhatian atau kajian lebih lanjut mengenai kesesuaian pemanfaatan ruangnya. Adanya ketidaksesuaian/pelanggaran maka dapat diterapkan aturan teknis untuk penertibannya.
4. Sebagai daerah yang termasuk dalam kawasan rawan bencana belum memiliki sarana dan prasarana tanggap bencana termasuk sistem peringatan dini. Untuk meminimalkan resiko bencana dan mendorong kesiapsiagaan masyarakat dalam menanggapi adanya bencana perlu dilakukan penanganan secara teknis maupun non teknis.
5. Regulasi mengenai pertambangan yang boleh dan tidak boleh dilakukan aktivitas pertambangan termasuk pengelolaan pasca tambang. Rekomendasi teknis dilakukan untuk pertambangan yang sudah berijin dapat menjadi zona/subzona atau pengaturan lain yang ditetapkan lebih lanjut.
6. 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.
7. 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.

1.3. TUJUAN PENYUSUNAN

Tujuan dari Penyusunan Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati ini, meliputi:

1. Tersedianya Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang 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 Kabupaten Kendal tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri.
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.

1.4. DASAR HUKUM

Dasar hukum dari Penyusunan Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati ini, meliputi:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
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 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739) 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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Repulik 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);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
8. 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);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2014 tentang Penataan Wilayah Pertahanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5574);
13. 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);
14. 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);
15. 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);
16. Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal - Semarang - Salatiga - Demak - Grobongan, Kawasan Purworejo - Wonosobo - Magelang - Temanggung, dan Kawasan Brebes - Tegal - Pemalang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 224);
17. 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);
18. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2025-2029 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 19);
19. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28) sebagaimana telah diubah dengan 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);

20. 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);
21. 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);
22. 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);
23. 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);
24. 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);
25. 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);
26. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengintegrasian Kajian Lingkungan Hidup Strategis dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 391);
27. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 679);

1.5. SISTEMATIKA PENYUSUNAN

Sistematika Penyusunan Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan memuat pemikiran dan alasan-alasan perlunya penyusunan kajian kebijakan sebagai acuan pembentukan Rancangan Peraturan Bupati. Selain itu juga, memuat identifikasi masalah, tujuan dan dasar hukum.

BAB II POKOK PIKIRAN

Bab ini memuat landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis.

BAB III MATERI MUATAN

Materi muatan dalam penjelasan Raperbup meliputi sasaran, jangkauan dan arah pengaturan serta materi muatan yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri.

BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat simpulan dan saran.

BAB II

POKOK PIKIRAN

2.1 LANDASAN FILOSOFIS

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-besarnya 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-besarnya 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) UUD NRI 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-besarnya 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 dimana pengertian terhadap “dikuasai negara” dirumuskan menjadi: (1) mengadakan kebijakan (*beleid*), (2) tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), (3) pengaturan (*regelendaad*), (4) pengelolaan (*beheersdaad*), dan (5) pengawasan (*toezichthoudensdaad*). Demikian secara gamblang tertulis mengenai wewenang negara dalam pengelolaan kesatuan ruang wilayah di wilayah NKRI sebagaimana dititahkan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 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/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 dijelmakan 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 harus selaras dengan rencana tata guna lahan agar tercipta kesesuaian antara fungsi dan pemanfaatan ruang. Tujuan tata guna lahan adalah menentukan dan menerapkan pola pemanfaatan lahan yang paling tepat sesuai dengan kondisi wilayah untuk mencapai sasaran yang diinginkan. Agar penataan ruang berjalan optimal dan efektif, perencanaan perlu dilakukan melalui berbagai pendekatan yang mempertimbangkan beragam fungsi ruang. Pendekatan tersebut mencakup aspek sosial budaya, ekonomi, lingkungan, serta harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman, termasuk 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 Kecamatan Weleri.

2.2 LANDASAN SOSIOLOGIS

Landasan sosiologis adalah pertimbangan bahwa peraturan dibuat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan ini didasarkan pada fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat maupun negara. Dalam penyelenggaraan penataan ruang, pemerintah pusat dan daerah memiliki kewenangan dengan tetap menghormati hak setiap orang. Tujuannya agar peraturan dapat diterima masyarakat secara wajar dan berlaku efektif. Oleh karena itu, setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan kondisi dan gejala sosial yang berkembang agar dapat dipatuhi secara sadar oleh seluruh masyarakat.

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

1. Teori kekuasaan (Machttheorie), secara sosiologis kaidah hukum berlaku karena paksaan penguasa, terlepas diterima atau tidak diterima oleh masyarakat; dan
2. Teori pengakuan (Annerkennungsttheorie), 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.

Disamping itu bahwa suatu peraturan perundang-undangan akan berlaku secara efektif apabila dalam pembentukannya dilandasi oleh pertimbangan sosiologis yaitu menyangkut dengan kebutuhan masyarakat/aparatur pemerintah terhadap peraturan tersebut. Rancangan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri 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 diubah beberapa kali 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.

2.3 LANDASAN YURIDIS

Landasan yuridis adalah pertimbangan bahwa suatu peraturan dibentuk untuk mengatasi masalah hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan memperhatikan aturan yang sudah ada, yang akan diubah, atau dicabut, demi menjamin kepastian hukum dan keadilan masyarakat. Landasan ini berkaitan dengan substansi hukum yang diatur sehingga sering kali diperlukan pembentukan peraturan baru. Permasalahan hukum yang muncul dapat berupa peraturan yang ketinggalan, tidak harmonis atau tumpang tindih, memiliki kedudukan lebih rendah dari undang-undang sehingga daya berlakunya lemah, tidak memadai, atau bahkan belum ada sama sekali.

Sebagai salah satu produk hukum, peraturan kepala daerah harus dapat mengikat secara umum dan efektif, termasuk dalam penerapan sanksi. Agar efektif, penerapan norma hukum tersebut perlu menyesuaikan dengan kondisi lokal dan budaya masyarakat setempat. Setiap peraturan hukum pada dasarnya memuat konsekuensi berupa sanksi, baik dalam bentuk janji maupun ancaman, yang ditetapkan oleh hukum.

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

1. 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*);
2. Adanya kesesuaian bentuk/ jenis peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur, artinya ketidaksesuaian bentuk/ jenis dapat menjadi alasan untuk membatalkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud;
3. Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan adalah pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;
4. 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 perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah beberapa kali 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:

1. 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:

- a. rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan/atau
- b. rencana umum tata ruang yang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.

2. 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

3.1. SASARAN, JANGKAUAN, DAN ARAH PENGATURAN

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

Sasaran tersebut adalah sebagai berikut:

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

Fungsi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri adalah sebagai berikut:

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

Manfaat Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri adalah sebagai berikut:

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

Jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri meliputi perencanaan, penetapan, pemanfaatan, dan pengendalian kegiatan penataan ruang di Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Weleri yang akan diselenggarakan mulai tahun 2025 hingga 20 (dua puluh) tahun mendatang, yaitu pada 2045.

Jangkauan dan arah pengaturan dari Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri 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.

3.2. RUANG LINGKUP MATERI

Materi yang akan diatur dalam penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri disesuaikan dengan Peraturan Menteri 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.

3.2.1. Tujuan Penataan WP

Tujuan penataan WP Kecamatan Weleri merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Kendal dan merupakan alasan disusunnya RDTR tersebut, serta apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian. Tujuan penataan WP berisi tema yang akan direncanakan di wilayah perencanaan.

Tujuan penataan WP Kecamatan Weleri 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 Weleri dengan RTRW Kabupaten Kendal.

Perumusan tujuan penataan WP didasarkan pada:

1. Arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRWN, RTRW Provinsi Jawa Tengah, dan RTRW Kabupaten Kendal;
2. Isu strategis wilayah perencanaan, yang antara lain dapat berupa potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan
3. Karakteristik Wilayah Perencanaan (WP) Kecamatan Weleri.

Tujuan penataan WP dirumuskan dengan mempertimbangkan:

1. Keseimbangan dan keserasian antar bagian dari wilayah kabupaten/kota dalam hal ini keserasian konsep pengembangan dengan wilayah kecamatan lain di wilayah Kabupaten Kendal;
2. Fungsi dan peran WP Kecamatan Weleri;
3. Potensi investasi;
4. Keunggulan dan daya saing WP Kecamatan Weleri;
5. Kondisi sosial dan lingkungan WP Kecamatan Weleri;
6. Peran dan aspirasi masyarakat dalam pembangunan; dan
7. Prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut.

Tujuan penataan ruang WP Kecamatan Weleri yaitu: "Mewujudkan Kecamatan Weleri sebagai Pintu Gerbang Kabupaten Kendal dan kawasan perkotaan berbasis perdagangan, jasa, transportasi, dan pertanian yang mendukung kegiatan industri yang berdaya saing dan berkelanjutan". Penjabaran dari rumusan tujuan penataan WP Kecamatan Weleri tersebut yakni sebagai berikut :

1. Sebagai Pintu Gerbang
Mewujudkan ruang perkotaan yang mampu menerima atau mewadahi aktivitas yang datang dari luar Kabupaten Kendal.
2. Berbasis perdagangan, jasa, transportasi, dan pertanian
Mewujudkan ruang perkotaan yang mewadahi aktivitas pertanian, transportasi, serta perdagangan dan jasa sebagai aktivitas utama.
3. Mendukung kegiatan industri
Mewujudkan ruang perkotaan yang mampu mendukung perkembangan kegiatan industri.
4. Berdaya saing
Menciptakan ruang dengan aktivitas yang didukung oleh sistem dan teknologi terkini sehingga mampu mendukung berbagai kegiatan untuk berdaya saing secara global.
5. Berkelanjutan
Mewujudkan pengembangan yang memperhatikan aspek lingkungan hidup yang berkelanjutan.

3.2.2. 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:

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

Rencana struktur ruang dirumuskan dengan kriteria:

1. Memperhatikan rencana struktur ruang WP lainnya dalam wilayah kabupaten/kota;
2. Memperhatikan rencana struktur ruang kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan WP;

3. Menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada WP;
4. Mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas WP termasuk kebutuhan pergerakan manusia dan barang; dan
5. Mempertimbangkan inovasi dan/atau rekayasa teknologi.

Materi rencana struktur ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang WP Kecamatan Weleri meliputi:

1. rencana pengembangan pusat pelayanan
rencana pengembangan pusat pelayanan terdiri atas:
 - a. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan;
 - b. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan; dan
 - c. pusat pelayanan lingkungan.
2. rencana jaringan transportasi
rencana jaringan transportasi meliputi:
 - a. Jalan Kolektor Primer;
 - b. Jalan Kolektor Sekunder;
 - c. Jalan Lokal Primer;
 - d. Jalan Lingkungan Primer;
 - e. Jalan Lingkungan Sekunder;
 - f. Jalan Tol;
 - g. Halte;
 - h. Jaringan jalur kereta api antarkota; dan
 - i. Stasiun kereta api.
3. rencana jaringan energi
rencana jaringan energi meliputi:
 - a. jaringan yang menyalurkan gas bumi dari kilang pengolahan-konsumen;
 - b. jaringan transmisi tenaga listrik antarsistem (SUTET dan SUTT);
 - c. jaringan distribusi tenaga listrik (SUTM dan SUTR); dan
 - d. gardu listrik (gardu distribusi).
4. rencana jaringan telekomunikasi
rencana jaringan telekomunikasi, terdiri atas:
 - a. jaringan tetap (jaringan serat optik); dan
 - b. jaringan bergerak seluler (*Menara Base Transceiver Station*).
5. rencana jaringan sumber daya air
rencana jaringan sumber daya air, terdiri atas:
 - a. sistem jaringan irigasi; dan
 - b. bangunan sumber daya air.

6. rencana jaringan air minum
rencana jaringan air minum, terdiri atas:
 - a. jaringan perpipaan; dan
 - b. bukan jaringan perpipaan.
7. rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3)
rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah B3 terdiri atas:
 - a. sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat;
8. rencana jaringan persampahan
rencana jaringan persampahan, terdiri atas:
 - a. TPS;
9. rencana jaringan drainase;
rencana jaringan drainase, terdiri atas:
 - a. jaringan drainase primer;
 - b. jaringan drainase sekunder;
 - c. jaringan drainase tersier.
10. rencana jaringan prasarana lainnya
rencana jaringan prasarana lainnya terdiri atas:
 - a. jalur evakuasi bencana;
 - b. tempat evakuasi;
 - c. jalur sepeda; dan
 - d. jaringan pejalan kaki

Dalam Rancangan Peraturan Bupati, setiap rencana struktur ruang yang berupa jaringan disebutkan sebaran lokasinya berdasarkan SWP dan setiap rencana struktur ruang yang berupa titik disebutkan sebaran lokasinya berdasarkan blok.

3.2.3. Rencana Pembagian SWP dan Blok

Ruang lingkup wilayah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Weleri yakni seluruh wilayah administrasi Kecamatan Weleri yang selanjutnya disebut sebagai WP (Wilayah Perencanaan) Kecamatan Weleri. Secara geografis Kecamatan Weleri berada di antara $109^{\circ}52'24'' - 110^{\circ}09'48''$ Bujur Timur dan $1^{\circ}08'00'' - 1^{\circ}20'00''$ Lintang Selatan. Secara administratif Kecamatan Weleri terdiri dari 16 desa dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Rowosari
- Sebelah Timur : Kecamatan Ringinarum dan Kecamatan Gemuh
- Sebelah Selatan : Kecamatan Pageruyung dan Kecamatan Patean
- Sebelah Barat : Kecamatan Gringsi, Kabupaten Batang

Luas WP Kecamatan Weleri yakni 2.947,59 hektare (Surat Keterangan Persetujuan Penggunaan Informasi Geospasial Dasar untuk Penyusunan RDTR

Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal No. 28.2/DGIG-PRTI/IGD.02/3/2022 yang dikeluarkan oleh Badan Informasi Geospasial atau BIG tanggal 28 Maret 2022. WP Kecamatan Weleri terdiri dari 16 wilayah desa.

Delineasi WP Kecamatan Weleri secara administrasi, meliputi:

1. Seluruh Desa Bumiayu di Kecamatan Weleri;
2. Seluruh Desa Karanganom di Kecamatan Weleri;
3. Seluruh Desa Karangdowo di Kecamatan Weleri;
4. Seluruh Desa Manggungsari di Kecamatan Weleri;
5. Seluruh Desa Montongsari di Kecamatan Weleri;
6. Seluruh Desa Nawangsari di Kecamatan Weleri;
7. Seluruh Desa Ngasinan di Kecamatan Weleri;
8. Seluruh Desa Payung di Kecamatan Weleri;
9. Seluruh Desa Penaruban di Kecamatan Weleri;
10. Seluruh Desa Penyangkringan di Kecamatan Weleri;
11. Seluruh Desa Pucuksari di Kecamatan Weleri;
12. Seluruh Desa Sambongsari di Kecamatan Weleri;
13. Seluruh Desa Sidomukti di Kecamatan Weleri;
14. Seluruh Desa Sumberagung di Kecamatan Weleri;
15. Seluruh Desa Tretemulyo di Kecamatan Weleri; dan
16. Seluruh Desa Weleri di Kecamatan Weleri.

Delineasi WP Kecamatan Weleri dibagi menjadi 4 (empat) SWP, terdiri atas:

1. SWP VII.A meliputi:
 - a. sebagian Desa Karangdowo pada blok VII.A.1 dan VII.A.2;
 - b. sebagian Desa Nawangsari pada blok VII.A.1 dan VII.A.2;
 - c. sebagian Desa Panaruban pada blok VII.A.1 dan VII.A.2;
 - d. sebagian Desa Penyangkringan pada blok VII.A.1;
 - e. sebagian Desa Sambongsari pada blok VII.A.1 dan VII.A.2;
 - f. sebagian Desa Karanganom pada blok VII.A.2;
 - g. sebagian Desa Payung VII.A.2; dan
 - h. Desa Weleri pada blok VII.A.2.
2. SWP VII.B meliputi:
 - a. sebagian Desa Karangdowo pada blok VII.B.1 dan VII.B.2;
 - b. sebagian Desa Montongsari pada blok VII.B.1;
 - c. sebagian Desa Nawangsari pada blok VII.B.1;
 - d. sebagian Desa Penaruban pada blok VII.B.1 dan VII.B.2;
 - e. sebagian Desa Tratemulyo pada blok VII.B.1 dan VII.B.2;
 - f. sebagian Desa Weleri pada blok VII.B.1;
 - g. sebagian Desa Karanganom pada blok VII.B.2;

- h. sebagian Desa Payung pada blok VII.B.2;
 - i. sebagian Desa Pucuksari pada blok VII.B.1 dan VII.B.2; dan
 - j. Desa Sambongsari pada blok VII.B.2.
3. SWP VII.C meliputi:
- a. sebagian Desa Montongsari pada blok VII.C1;
 - b. sebagian Desa Nawangsari pada blok VII.C.1 dan VII.C.2;
 - c. sebagian Desa Ngasinan pada blok VII.C.1 dan VII.C.2;
 - d. sebagian Desa Weleri pada blok VII.C.1 dan VII.C.2;
 - e. sebagian Desa Bumiayu pada blok VII.C.2;
 - f. sebagian Desa Penyangkringan pada blok VII.C.2; dan
 - g. sebagian Desa Sumberagung pada blok VII.C.2.
4. SWP VII.D meliputi:
- a. sebagian Desa Bumiayu pada blok VII.D.1;
 - b. sebagian Desa Manggungsari pada blok VII.D.1 dan VII.D.2;
 - c. sebagian Desa Nawangsari pada blok VII.D.1;
 - d. sebagian Desa Penyangkringan pada blok VII.D.1 dan VII.D.2;
 - e. sebagian Desa Sidomukti pada blok VII.D.1, VII.D.2, dan VII.D.3;
 - f. sebagian Desa Sumberagung pada blok VII.D; dan
 - g. sebagian Desa Sambongsari pada blok VII.D.3.

3.2.4. 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 Weleri meliputi:

1. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan
 - a. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan berada di SWP VII.A pada Blok VII.A.2.
 - b. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan meliputi:
 - 1) SWP VII.A pada Blok VII.A.2;
 - 2) SWP VII.B pada Blok VII.B.1;
 - 3) SWP VII.C pada Blok VII.C.2;
 - 4) SWP VII.D pada Blok VII.D.1.
 - c. Pusat Pelayanan Lingkungan berupa Pusat Lingkungan Kelurahan/Desa, meliputi:
 - 1) SWP A pada Blok VII.A.2;
 - 2) SWP B pada Blok VII.B.1 dan VII.B.2;
 - 3) SWP D pada Blok VII.D.2;
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 Tol;
 - i. Jalur Kereta Api Umum;
 - j. Stasiun Penumpang Besar;
 - k. Halte; dan
 - l. Terminal Tipe C.
3. Rencana Jaringan Energi
 - a. Gardu Induk;
 - b. Gardu Distribusi;
 - c. Jaringan Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);
 - d. Jaringan Udara Tegangan Tinggi (SUTT);
 - e. Jaringan Udara Tegangan Menengah (SUTM); dan
 - f. Jaringan Udara Tegangan Rendah (SUTR);
4. Rencana Jaringan Telekomunikasi
 - a. Jaringan Tetap berupa jaringan serat optik dan telephone fixed line;
 - b. Jaringan Bergerak berupa menara *Base Transceiver Station (BTS)*.
5. Rencana Jaringan Sumber Daya Air berupa Sistem Jaringan Irigasi

- a. Jaringan irigasi primer, jaringan irigasi sekunder, dan jaringan irigasi tersier;
 - b. Sistem Pengendali Banjir berupa Bangunan Pengendali Banjir; dan
 - c. Bangunan sumber daya air berupa pintu air dan prasarana irigasi.
6. Rencana Jaringan Air Minum
 - a. Unit Distribusi berupa jaringan distribusi pembagi;
 - b. Unit Pelayanan berupa hidran kebakaran; dan
 - c. Sumur Pompa.
 7. Rencana Pengelolaan Air Limbah dan Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)
 - a. Sistem pengelolaan air limbah non domestik berupa infrastruktur sistem pengelolaan air limbah non domestik;
 - b. Sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat berupa IPAL Skala tertentu atau permukiman; dan
 - c. Sistem pengelolaan air limbah bahan berbahaya dan beracun.
 8. Rencana Jaringan Persampahan
 - a. Pengembangan Tempat Penampungan Sementara (TPS); dan
 - b. Pengembangan Tempat Pengelolaan Sampah Terpadu (TPST).
 9. Rencana Jaringan Drainase
 - a. Jaringan Drainase Primer;
 - b. Jaringan Drainase Sekunder; dan
 - c. Jaringan Drainase Tersier.
 10. Rencana Jaringan Prasarana Lainnya
 - a. Jalur Evakuasi Bencana;
 - b. Tempat Evakuasi berupa tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir;
 - c. Jalur Sepeda; dan
 - d. Jaringan Pejalan Kaki.

Dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri, 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

3.2.5. 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 Weleri terdiri atas:

1. Zona lindung yang meliputi:
 - a. zona badan air (BA)
 - b. zona perlindungan setempat (PS)
 - c. zona ruang terbuka hijau, meliputi:
 - sub-zona taman kota (RTH-2);
 - sub-zona taman kelurahan (RTH-4);
 - sub-zona taman RW (RTH-5);
 - sub-zona taman RT (RTH-6);
 - sub-zona pemakaman (RTH-7); dan
 - sub-zona jalur hijau (RTH-8).
2. Zona budi daya yang meliputi:
 - a. zona badan jalan (BJ);
 - b. zona hutan produksi
 - sub-zona hutan produksi tetap (HP).
 - c. zona pertanian, meliputi:
 - sub-zona tanaman pangan (P-1);
 - sub-zona hortikultura (P-2); dan
 - sub-zona perkebunan (P-3).

- d. zona pariwisata (W);
- e. zona perumahan, meliputi:
 - sub-zona rumah kepadatan tinggi (R-2);
 - sub-zona rumah kepadatan sedang (R-3); dan
 - sub-zona rumah kepadatan rendah (R-4).
- f. zona sarana pelayanan umum, meliputi:
 - sub-zona SPU skala kota (SPU-1);
 - sub-zona SPU skala kecamatan (SPU-2);
 - sub-zona SPU skala kelurahan (SPU-3); dan
 - sub-zona SPU skala RW (SPU-4).
- g. zona perdagangan dan jasa, meliputi:
 - sub-zona perdagangan dan jasa skala kota (K-1);
 - sub-zona perdagangan dan jasa skala wilayah perencanaan (K-2); dan
 - sub-zona perdagangan dan jasa skala sub wilayah perencanaan (K-3).
- h. zona ruang terbuka non hijau (RTNH);
- i. zona perkantoran (KT);
- j. zona transportasi (TR);
- k. zona pertahanan dan keamanan (HK); dan
- l. zona pembangkit tenaga listrik (PTL).

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

3.2.6. Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Ketentuan pemanfaatan ruang dalam RDTR merupakan upaya mewujudkan RDTR dalam bentuk program pengembangan WP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan sebagaimana diatur dalam pedoman ini.

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

1. dasar pemerintah dan masyarakat dalam pemrograman investasi pengembangan WP;
2. arahan untuk sektor dalam penyusunan program;
3. dasar estimasi kebutuhan pembiayaan dalam jangka waktu 5 (lima) tahunan dan penyusunan program tahunan untuk setiap jangka 5 (lima) tahun; dan
4. acuan bagi masyarakat dalam melakukan investasi.

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

1. rencana pola ruang dan rencana struktur ruang;
2. ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan;

3. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan;
4. masukan dan kesepakatan dengan para investor; dan
5. prioritas pengembangan WP dan pentahapan rencana pelaksanaan program yang sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) daerah dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) daerah, serta rencana terpadu dan program investasi infrastruktur jangka menengah (RPI2JM).

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

1. mendukung perwujudan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang;
2. mendukung program penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
3. realistik, objektif, terukur, dan dapat dilaksanakan dalam jangka waktu perencanaan;
4. konsisten dan berkesinambungan terhadap program yang disusun, baik dalam jangka tahunan maupun lima tahunan; dan
5. terjaganya sinkronisasi antar program dalam satu kerangka program terpadu pengembangan wilayah kabupaten/kota.

Ketentuan pemanfaatan ruang yang dituangkan dalam bentuk narasi khusus untuk program prioritas 5 (lima) tahun pertama dan 5 (lima) tahun berikutnya disusun dalam bentuk tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas yang memuat:

1. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas

Program pemanfaatan ruang prioritas merupakan program-program pengembangan WP yang diindikasikan memiliki bobot tinggi berdasarkan tingkat kepentingan atau diprioritaskan akan diwujudkan dalam 5 (lima) tahun pertama dan memiliki nilai strategis untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di WP sesuai tujuan penataan WP. Program pemanfaatan ruang prioritas ini dapat memuat kelompok program sebagai berikut:

- a. program perwujudan rencana struktur ruang di WP yang meliputi:
 - 1) perwujudan pusat pelayanan;
 - 2) perwujudan jaringan transportasi;
 - 3) perwujudan jaringan energi;
 - 4) perwujudan jaringan telekomunikasi;
 - 5) perwujudan jaringan sumber daya air;
 - 6) perwujudan jaringan air minum;
 - 7) perwujudan pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
 - 8) perwujudan jaringan persampahan;
 - 9) perwujudan jaringan drainase; dan/atau
 - 10) perwujudan jaringan prasarana lainnya.
- b. program perwujudan rencana pola ruang di WP, yang meliputi:
 - 1) perwujudan zona lindung, termasuk pemenuhan kebutuhan RTH; dan
 - 2) perwujudan zona budi daya pada WP yang antara lain terdiri atas:

- a) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di WP;
 - b) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
 - c. kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.
2. Lokasi

Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
 3. 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.
 4. Instansi Pelaksana

Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.
 5. 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 RPJP daerah kabupaten/kota.

Ketentuan pemanfaatan ruang WP Kecamatan Weleri terdiri atas:

1. Konfirmasi KKPR; dan
2. Program Pemanfaatan Ruang prioritas .

3.2.7. 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 banguna 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:

- Penggunaan lahan dan bangunan (penggunaan utama, penggunaan pelengkap, penggunaan bersyarat, penggunaan dengan pengecualian khusus, penggunaan yang dilarang);
- Intensitas pemanfaatan ruang atau kepadatan pembangunan (KDB, KLB, KDH);

- Tata bangunan (tinggi bangunan, garis sempadan bangunan, jarak antar bangunan, luas minimum persil, dll);
- Prasarana dan sarana minimal serta standar kebutuhan pengembangan;
- Pengendalian (eksternalitas, insentif dan disinsentif, perizinan, pengawasan, penertiban).
- 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 WP Kecamatan Weleri berupa aturan dasar yang meliputi:

1. Materi Wajib
 - a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
 - 1) Klasifikasi I = pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan
 - 2) Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas, 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) Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu
 - 4) Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan
- 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 Minimal
- 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
- 1) Ketentuan Khusus LP2B;
 - 2) Ketentuan Khusus Kawasan Rawan Bencana;
 - 3) Ketentuan Khusus Tempat Evakuasi Bencana dan
 - 4) Ketentuan Khusus Kawasan Sempadan.
- f. Standar Teknis
- g. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Ketentuan pemberian Insentif dan Disinsentif; dan
 - 2) Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.
2. Materi pilihan berupa 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 Weleri 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

4.1 SIMPULAN

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

1. RDTR Kecamatan Weleri melalui penjelasan atau keterangan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri Tahun 2025-2045 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 Weleri merupakan wujud komitmen Pemerintah Daerah untuk mengakomodasi tuntutan kehidupan masyarakat dan tata kelola urusan pemerintahan internal pemerintahan yang terkoordinasi dan tersinkronisasi;
3. RDTR Kecamatan Weleri 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 Weleri 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.

4.2 SARAN

Berdasarkan kajian dalam penyusunan penjelasan atau keterangan Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri Tahun 2025-2045 ini, maka berikut ini merupakan saran dalam rangka kegiatan RDTR Kecamatan Weleri:

1. Perlu dilakukan sosialisasi secara menyeluruh terkait Draft Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Weleri Tahun 2025-2045 beserta dokumen pelengkapnya agar dapat disempurnakan oleh pihak-pihak terkait;
2. Mengingat materi muatan dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Weleri Tahun 2025-2045 ini bersifat

teknis maka diharapkan penyusunan klausul yang ada secara komunikatif dan detil 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 Weleri Tahun 2025-2045 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 Weleri Tahun 2025-2045 ini kelak dapat berlangsung efektif maka dalam tataran pelaksanaan harus diwarnai dengan komitmen dan konsistensi; dan
5. Perlunya libatkan masyarakat dalam setiap tahap implementasi Perda agar melahirkan rasa memiliki sebagai wujud kebersamaan dalam kerangka visi dan misi pemerintahan saat ini.

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 Hukuk 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).