

# LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BEKASI



NO : 5

2001

SERI : C

---

## PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI

NOMOR : 16 TAHUN 2001

### TENTANG

### PEDOMAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

#### BUPATI BEKASI

- Menimbang :
- a. bahwa rencana tata ruang wilayah kota sifatnya dinamis dan terbuka untuk umum sehingga dapat menampung dan mengantisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat;
  - b. bahwa perkembangan kegiatan ekonomi perkotaan begitu pesat, sering mengharuskan adanya perubahan fungsi ruang dan pada gilirannya akan merubah pemanfaatan lahan;
  - c. bahwa perubahan pemanfaatan lahan perkotaan harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota, dan harus dapat dikendalikan terutama pada aspek estetika, arsitektonis bangunan dan nilai sejarah kota, sehingga mampu meningkatkan pendapatan masyarakat maupun pendapatan asli daerah (PAD), serta tidak mengganggu ketertiban dan keamanan;
  - d. bahwa atas dasar pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, dan c tersebut di atas, maka Pedoman perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

- Mengingat :
1. Undang - undang nomor 14 tahun 1950 Tentang Pembentukan

Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat  
(Berita Negara Tahun 1950);

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara No 3274);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam dan Hayati serta Ekosistemnya (Lembar Negara Tahun 1990 Nomor 49);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembar Negara Tahun 1992 Nomor 23 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
6. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4048);
7. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembar Negara Tahun 1992 Nomor 115 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3507);
8. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembar Negara Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
9. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembar Negara Tahun 1999 Nomor 60 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
10. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembar Negara Nomor 72 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembar Negara Tahun 1988 Nomor 10 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1995 tentang Rencana Tata

Ruang Wilayah Nasional (Lembar Negara Tahun 1997 Nomor 96  
Tambahan Lembaran Negara Nomor 3721);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 1998 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Bekasi (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 192 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3797);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembar Negara Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3660);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembar Negara Tahun 2000 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 02 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi yang telah diubah untuk yang Pertama Kalinya dengan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2000 (LD Tahun 2000 Nomor 6 Seri C);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor. 23 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah dan Rancangan Peraturan Daerah Perubahan (LD Tahun 2000 Nomor 9 seri B);
19. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2001 tentang Rencana Kawasan Khusus Ibukota dan sekitarnya (Koridor Timur - Barat) (Lembaran Daerah Kabupaten Tahun 2001 Nomor 4 seri C).

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN BEKASI TENTANG PEDOMAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERKOTAAN.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Daerah Kabupaten Bekasi;
- b. Kabupaten adalah Kabupaten Bekasi;
- c. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi;
- d. Bupati adalah Bupati Bekasi;
- e. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bekasi;
- f. Bappeda adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Bekasi;
- g. Tim Penilai adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati dengan tugas melakukan penilaian atas setiap permohonan perubahan pemanfaatan lahan perkotaan dan memberikan rekomendasi kepada Bupati sebagai bahan pertimbangan;
- h. Rencana tata ruang wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Bekasi;
- i. Perubahan pemanfaatan lahan perkotaan adalah pemanfaatan baru atas tanah, yang tidak sesuai dengan yang telah ditentukan dalam rencana tata ruang wilayah yang telah disahkan;
- j. Kawasan atau wilayah yang termasuk dalam lahan perkotaan adalah :
  1. Kawasan Perkotaan Cikarang yang terdiri dari 71 desa di 8 kecamatan (Koridor Timur - Barat) yaitu Kecamatan Cibitung, Tambun, Cikarang, Serang, Lemahabang, Setu, Kedungwaringin dan Kecamatan Cibarusah;
  2. Wilayah tertentu yang termasuk kawasan tumbuh cepat yang cenderung berkembang mengarah kepada ciri perkotaan;
  3. Kota-kota/Kecamatan yang telah memiliki rencana kota;
- k. Pemanfaatan lahan perkotaan adalah penggunaan atas tanah untuk aktivitas/kegiatan orang atau badan hukum, yang dapat ditunjuk secara nyata;
- l. Pemohon adalah orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan perubahan

- pemanfaatan lahan perkotaan;
- m. Ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan adalah persetujuan perubahan pemanfaatan lahan perkotaan yang diterbitkan oleh Bupati dalam Keputusan setelah mendapat persetujuan DPRD;
  - n. Retribusi Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan adalah Pungutan Daerah atas Pemberian Persetujuan Perubahan;
  - o. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
  - p. Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil selanjutnya disingkat (PPNS) adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang ditunjuk sebagai (PPNS) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## BAB II

### TUJUAN

#### Pasal 2

Tujuan ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah agar kegiatan perubahan fungsi dan pemanfaatan lahan dapat dikendalikan, sehingga menghasilkan dan mendorong percepatan laju pembangunan daerah yang berdasarkan pada :

- a. Setiap perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, harus dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran masyarakat;
- b. Tidak merugikan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah;
- c. Tidak membawa kerugian pada Pemerintah Daerah di masa mendatang;
- d. Mendorong pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan.

## BAB III

### AZAS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN

#### Pasal 3

Perubahan pemanfaatan lahan perkotaan harus berazaskan keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

#### Pasal 4

Pelaksanaan perubahan pemanfaatan lahan perkotaan harus sesuai dengan azas penataan ruang dan ditujukan bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras dan seimbang.

#### Pasal 5

Pada setiap perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, harus berupaya agar dalam pemanfaatan lahan yang baru selalu memperhatikan fungsi lahan dan daya dukung lingkungan sekitarnya serta saling menunjang dan berkesesuaian secara terpadu.

### BAB IV

#### TATA CARA PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN

#### Pasal 6

Setiap perubahan pemanfaatan lahan perkotaan harus mendapat ijin tertulis dari Bupati setelah mendapat rekomendasi dari Tim Penilai dan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

#### Pasal 7

- (1) Tim Penilai sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Perda ini, dibentuk dengan Keputusan Bupati dengan keanggotaan terdiri dari :
  - a. Unsur dari Dinas Instansi terkait;
  - b. Unsur dari Perguruan Tinggi/Lembaga Ilmiah;
  - c. Unsur dari Organisasi Profesi yang terkait;
  - d. Camat Setempat;
  - e. Kepala Desa setempat.
- (2) Tim Penilai dikoordinasikan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.

#### Pasal 8

- (1) Tim Penilai bertugas untuk melakukan penilaian atas setiap permohonan perubahan pemanfaatan lahan perkotaan dan memberikan rekomendasi kepada Bupati sebagai bahan pertimbangan bagi pemberian Keputusan atas permohonan dimaksud.
- (2) Setiap analisis penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), harus meliputi pula aspek lingkungan hidup dan aspek kepentingan masyarakat dengan memperhatikan seluruh azas perubahan pemanfaatan lahan perkotaan sebagaimana tercantum dalam Bab III Peraturan Daerah ini.

## Pasal 9

Permohonan ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan harus diajukan kepada Bupati melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.

## Pasal 10

Setiap ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan harus diumumkan kepada masyarakat selambat-lambatnya tiga puluh hari sejak ditetapkan.

## BAB V

### PERSYARATAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN

## Pasal 11

Setiap permohonan ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, harus dilengkapi dengan:

- a. Rencana peruntukan pemanfaatan lahan lama dan yang baru;
- b. Bukti penguasaan lahan (Serfikat, Girik, SPPT/Surat Pernyataan Garapan);
- c. Gambar-gambar teknis sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- d. Persetujuan tertulis seluruh tetangga terdekat sekelilingnya;
- e. Keterangan Rencana Peruntukan (KRP);
- f. Keterangan Situasi Bangunan (KSB);
- g. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

## Pasal 12

- (1) Setiap permohonan perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, harus memperhatikan ketersediaan dan kapasitas sarana serta prasarana lingkungan yang berkaitan dengan perubahan dimaksud.
- (2) Kapasitas sarana dan prasarana perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, harus memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Persyaratan teknis adalah persyaratan yang menyangkut besaran-besaran teknis meliputi Master Plan dan Site Plan antara lain Dimensi, Desain, Letak, Status Hukum, Amdal dsb.
- (4) Apabila persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dipenuhi, maka pemohon harus menyediakan/membangunnya sesuai ketentuan berlaku.

## BAB VI

### RETRIBUSI IJIN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN

#### Pasal 13

- (1) Terhadap setiap ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan, dikenakan pungutan Retribusi yang besarnya disesuaikan dengan kondisi masing-masing lokasi dan dengan dasar perhitungan sebagai berikut :

Retribusi ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan = Indeks perubahan pemanfaatan lahan perkotaan x Harga Lahan yang dimohon x Luas Lahan.

$$(R = I \times HL \times LL)$$

Keterangan :

- R = Jumlah Retribusi  
I = Indeks  
HL = Harga lahan yang dimohon sesuai dengan NJOP yang berlaku  
LL = Luas lahan yang dimohon

- (2) Ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan dapat dikeluarkan setelah melunasi retribusi.
- (3) Terhadap ketentuan penetapan besarnya Indeks (I) perubahan pemanfaatan lahan perkotaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dibedakan atas dasar jenis perubahan lahan yang diajukan, sebagai berikut:

NO	LAHAM SEBELUMNYA	LAHAN SESUDAHNYA	INDEKS
1	Pertanian	Industri, Perdagangan	0,03
2	Pertanian	Pertokoan, Perkantoran dan Niaga	0,03
3	Pertanian	Perumahan	0,03
4	Perumahan	Industri, Pergudangan	0,02
5	Perumahan	Pertokoan, Perkantoran dan Niaga	0,03
6	Kawasan Industri	Industri, Perdagangan, Pertokoan, Perkantoran dan Niaga	0,03
7	Kawasan Industri	Perumahan	0,02
8	Niaga	Industri, Perdagangan, Perkantoran , Pertokoan	0,03
9	Niaga	Perumahan	0,02
10	Zona Industri	Perkantoran, Pertokoan dan Niaga	0,03
11	Zona Industri	Perumahan	0,02
12	Perkantoran	Industri, Perdagangan, Pertokoan, Niaga	0,03

- (4) Dalam hal pengenaan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk biaya dampak pembangunan yang pengenaannya diatur dalam peraturan tersendiri.

## BAB VII

### TATA CARA PEMBAYARAN RETRIBUSI

#### Pasal 14

- (1) Pembayaran retribusi harus dilakukan secara tunai / lunas.
- (2) Pembayaran retribusi daerah dilakukan di Kas Daerah atau di tempat lain yang ditunjuk sesuai waktu yang ditentukan dengan menggunakan SPP atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (3) Dalam hal pembayaran dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, maka hasil penerimaan retribusi daerah tersebut harus disetor ke Kas Daerah selambat-lambatnya 1 (satu) x 24 (dua puluh empat) jam.

## BAB VIII

### KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 15

- (1) Barang siapa melanggar Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan setinggi-tingginya 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundangan-undangan.

## BAB IX

## PENYIDIKAN

### Pasal 16

- (1) Pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah :
  - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah;
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak Pidana Retribusi Daerah;
  - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
  - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah;
  - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapat barang bukti, pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
  - g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana yang dimaksud pada huruf e;
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak Pidana Retribusi Daerah;
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. Menghentikan penyidikan;
  - k. Melakukan tindakan lain yang dianggap perlu untuk kelancaran penyidikan tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun

1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 18

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi  
pada tanggal 17 September 2001

BUPATI BEKASI

Ttd.

H. WIKANDA DARMAWIJAYA

Peraturan Daerah ini mendapatkan Persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bekasi dengan Surat Keputusan Nomor 09/Kep/170-DPRD/2001 pada tanggal 7 September 2001

Diundangkan di Bekasi  
Pada tanggal 25 September 2001



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2001 NOMOR 5 SERI C

