



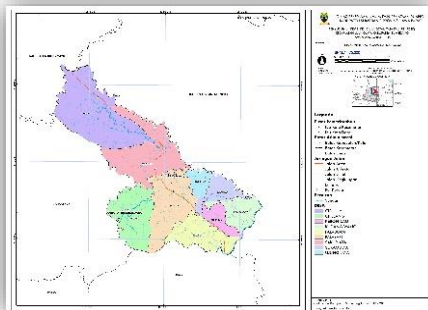
PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SUMEDANG
Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang

KAJIAN KEBIJAKAN

Rancangan Peraturan Kepala Daerah

RDTR WP

UJUNGJAYA



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
KATA PENGANTAR	ii
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah.....	2
C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Kajian Kebijakan	2
D. Metode Penyusunan Kajian Kebijakan	2
E. Landasan Filosofis	4
F. Landasan Sosiologis	5
G. Landasan Yuridis	5
H. Jangkauan dan Arah Pengaturan	7
I. Ruang Lingkup Materi Muatan	9
J. Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait	22

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kehadiran Allah SWT atas tersusunnya Kajian Kebijakan Rancangan Peraturan Bupati “Rencana Detail Tata Ruang WP Ujungjaya Kabupaten Sumedang”. Kajian Kebijakan ini merupakan tahap lanjutan setelah tahap penyusunan RDTR menuju legalisasi RDTR menjadi Peraturan Bupati.

Secara sistematis, Kajian Kebijakan Akademik ini terbagi dalam 10 bab pembahasan yang meliputi: Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Kajian Kebijakan, Metode Penyusunan Kajian Kebijakan, Landasan Filosofis, Landasan Sosiologis, Landasan Yuridis, Jangkauan dan Arah Pengaturan, Ruang Lingkup Materi Muatan serta Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait.

Demikian Kajian Kebijakan Rancangan Peraturan Bupati “Rencana Detail Tata Ruang WP Ujungjaya Kabupaten Sumedang” ini disampaikan. Masukan-masukan berkaitan dengan substansi akan diterima untuk menyempurnakan pekerjaan ini.

Akhir kata kepada semua pihak yang telah memfasilitasi terlaksananya semua kegiatan ini, kami ucapkan terima kasih.

A. Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan penduduk dan peningkatan kegiatan sosial ekonomi yang menyertainya telah meningkatkan kebutuhan akan lahan perkotaan terutama untuk menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan aksesibilitas bagi warga. Untuk mengatasi kebutuhan lahan, telah menyusun konsep pengembangan.

Kecamatan Ujungjaya adalah kawasan strategis yang berada di Kabupaten Sumedang seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 4 tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten Sumedang.

Sesuai dengan aturan yang berlaku dan dalam rangka mencapai visi dan misi penataan ruang yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah maka diperlukan suatu rencana detail tata ruang untuk Kawasan yang mendukung pelaksanaan program penataan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang yang komprehensif. Rencana detail tata ruang diharapkan dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam pembangunan dan pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Menteri ATR/BPN 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, penyusunan Rancangan Peraturan Kepala Daerah harus disertai dengan penyusunan kajian kebijakan sebagai landasan teoritis dan kajian pemikiran ilmiah terkait substansi yang disusun. Kajian Kebijakan penyusunan Raperkada Rencana Detail Tata Ruang WP Ujungjaya disusun berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 14 ayat (3) yang menyebutkan bahwa rencana rinci tata ruang termasuk di dalamnya adalah Rencana Detail Tata Ruang Kota/Kabupaten yang selanjutnya ditetapkan sebagai peraturan daerah, sebagaimana tertuang pada pasal 27 ayat (1). Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan 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, Rencana Detail Tata Ruang ditetapkan dengan peraturan kepala daerah.

Secara keseluruhan, Kajian Kebijakan ini merekomendasikan perlunya penyusunan Perkada tentang Rencana Tata Ruang sebagai pedoman perencanaan pembangunan, pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan ini perlu segera ditetapkan sebagai bagian penting dalam rangka mewujudkan visi misi Kabupaten Sumedang.

B. Identifikasi Masalah

Berbagai permasalahan penting yang perlu mendapatkan perhatian dalam penyusunan Rencana Tata Ruang antara lain:

1. Permasalahan Fisik Lingkungan antara lain: kualitas air tanah yang tercemar; sedimentasi dan pencemaran air sungai dan waduk; amblasen dan penurunan tanah; banjir dan hilangnya kawasan-kawasan lingkungan.
2. Permasalahan Sosial Budaya antara lain: pertumbuhan penduduk yang pesat dan tumbuhnya permukiman yang tidak terkendali; rendahnya sumberdaya manusia; rendahnya penduduk yang bekerja dan masih tingginya pekerjaan di sektor informal; masih adanya kawasan permukiman kumuh.
3. Permasalahan Ekonomi dan Sarana-Prasarana antara lain: angka kemiskinan yang tinggi dan rendahnya tingkat pendapatan masyarakat; terbatasnya cakupan pelayanan air bersih; belum adanya sistem pengendalian banjir yang struktural; jaringan drainase yang tidak terawat; cakupan pelayanan jaringan limbah yang terbatas; prasarana pengelolaan sampah yang tidak memadai dan tingkat pelayanan jalan yang semakin menurun.
4. Permasalahan Hukum Kelembagaan antara lain: belum adanya revisi dari peraturan perundangan sebagai dasar dalam pengembangan.

C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Kajian Kebijakan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dicantumkan bahwa setiap pembentukan Peraturan Kepala Daerah baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota disertai dengan adanya keterangan atau penjelasan yang biasa disebut dengan naskah akademik atau sekarang lebih disebut dengan kajian kebijakan menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan 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.

Kajian Kebijakan adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.

Kegunaan dari Kajian Kebijakan ini adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Kepala Daerah tentang rencana rinci tata ruang.

D. Metode Penyusunan Kajian Kebijakan

Metoda yang digunakan dalam penyusunan Kajian Kebijakan ini adalah metode yuridis empiris atau dikenal juga dengan penelitian sosiolegal dan metoda yuridis normatif yang dilakukan melalui studi pustaka untuk menelaah data sekunder berupa peraturan perundangan, hasil penelitian dan referensi lainnya.

Penelitian sosiolegal dilakukan dengan menelaah kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundangan yang sudah ada secara normatif dilanjutkan dengan observasi mendalam untuk mendapatkan data terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Rancangan Peraturan Kepala Daerah tentang Rencana Tata Ruang. Metoda ini dilandasi konsep hukum yang menyatakan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang berlandaskan juga pada kenyataan yang ada di masyarakat, tidak saja ditentukan berdasarkan kehendak pemerintah. Dalam hal ini pemahaman mengenai gambaran kondisi pada menjadi lokus hukum yang diteliti menjadi sangat penting.

Metode yuridis normatif dilakukan dengan melakukan kajian pustaka terhadap peraturan perundangan terkait penataan ruang, wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, pemerintahan daerah, lingkungan hidup dan pembangunan perkotaan, serta kajian terhadap hasil penelitian dan referensi terkait lainnya.

Proses penyusunan Rancangan Peraturan Kepala Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang WP Ujungjaya meliputi tiga tahapan sebagai berikut:

1. Tahap Identifikasi Permasalahan

Tahap ini adalah tahap awal penyusunan Kajian Kebijakan dimulai dengan identifikasi permasalahan yang dihadapi pemangku kepentingan, baik permasalahan hukum maupun

permasalahan non hukum terkait penataan ruang. Identifikasi permasalahan dilakukan melalui metode kajian pustaka dan mempelajari materi teknis RDTR Ujungjaya yang sudah disusun.

2. Tahap Penyusunan Kajian Kebijakan

Berdasarkan hasil identifikasi permasalahan dan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, tahap selanjutnya adalah penyusunan Kajian Kebijakan sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan 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. Kajian Kebijakan sangat diperlukan dalam pembentukan Rancangan Peraturan Kepala Daerah sebagai kajian yang mendalam dan komprehensif mengenai teori atau pemikiran ilmiah yang berkaitan dengan materi muatan Rancangan Peraturan Kepala Daerah yang akan dibentuk.

3. Tahap Konsultasi

Pada tahap ini dilakukan konsultasi sebagai salah satu cara untuk melaksanakan partisipasi dalam penyusunan peraturan perundang-undangan. Proses konsultasi ini merupakan upaya untuk menyampaikan materi Rancangan Peraturan Kepala Daerah.

E. Landasan Filosofis

Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur kewenangan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sejalan dengan pelaksanaan kebijakan otonomi daerah untuk menjaga keserasian dan keterpaduan antar daerah dan antara pusat dan daerah. Pemerintah daerah kabupaten memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan penataan ruang yang meliputi: pengaturan, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten. Selain itu, pemerintah daerah kabupaten dapat menetapkan kawasan strategis kabupaten, perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten, pemanfaatan ruang kawasan strategis dan pengendalian pemanfaatan kawasan strategis Kabupaten.

Kecamatan Ujungjaya dihadapkan pada berbagai permasalahan fisik-lingkungan, sosial budaya dan ekonomi yang dapat menghambat perkembangan nilai tambah pada kawasan tersebut. Apabila tidak ditangani dengan baik, permasalahan tersebut dapat menyebabkan

penurunan kualitas lingkungan yang pada akhirnya akan menurunkan nilai tambah ekonomi serta rusaknya tatanan sosial budaya yang ada.

Berbagai permasalahan penting yang perlu mendapatkan perhatian dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang WP Ujungjaya antara lain:

1. Permasalahan Fisik Lingkungan antara lain: kualitas air tanah yang tercemar; sedimentasi dan pencemaran air sungai; banjir dan kebakaran lahan.
 - a. Kualitas air tanah yang tercemar. Degradasi kualitas air tanah terjadi terutama di daerah-daerah yang semakin dekat dengan batas pantai dimana terjadi pencemaran air tanah terutama disebabkan oleh limbah domestik dan buruknya sanitasi lingkungan.
 - b. Kondisi sungai sangat memprihatinkan dengan tingkat sedimentasi dan pengangkutan sampah yang tinggi serta pencemaran air sungai semakin meningkat. Akibatnya, jika hujan tinggi terjadi di hulu, permukaan air sungai dengan cepat meluap, yang pada gilirannya akan mengancam daerah rendah. Pencemaran air sungai yang dapat disebabkan limbah cair dari industri dan domestik serta sampah padat yang dibuang ke sungai.
2. Permasalahan Sosial Budaya antara lain: pertumbuhan penduduk yang pesat dan tumbuhnya permukiman yang tidak terkendali; permasalahan sumberdaya manusia; rendahnya penduduk yang bekerja dan masih tingginya pekerjaan di sektor informal; masih adanya kawasan permukiman kumuh di sepanjang pesisir pantai; dan tingkat kriminalitas dan gangguan keamanan.

Dengan mempertimbangkan potensi pengembangan dan pencarian solusi dari permasalahan-permasalahan di atas, Pemerintah Daerah harus menyusun kebijakan berupa Peraturan Kepala Daerah. Penyusunan perkara tersebut diharapkan dapat mempertegas arah kebijakan pemerintah dalam melaksanakan strategi penataan dan menjadi solusi dari permasalahan di Kecamatan Ujungjaya secara keseluruhan.

F. 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. Pembentukan Peraturan Perundang-undangan berkaitan dengan Rencana Tata Ruang dalam hal ini peraturan daerah RDTR WP Ujungjaya

dibutuhkan oleh masyarakat untuk memastikan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan sesuai amanat Undang-undang nomor 26 tahun 2017.

G. Landasan Yuridis

Landasan Yuridis terkait Rencana Detail Tata Ruang WP Ujungjaya tidak dapat dilepaskan dari aspek yang berkaitan dengan pembentukan peraturan kepala daerah sebagai instrumen yuridis yang mengikat dan berlaku umum yang menjadi dasar pengaturan. Penyelenggaraan kebijakan desentralisasi dan otonomi daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Penataan ruang menyangkut seluruh aspek kehidupan sehingga masyarakat perlu mendapat akses dalam proses perencanaan penataan ruang. Konsep dasar hukum penataan ruang terdapat dalam pembukaan Undang – Undang Dasar 1945 alinea ke-4, yang menyatakan “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia”. Selanjutnya, dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Ketentuan tersebut memberikan “hak penguasaan kepada Negara atas seluruh sumber daya alam Indonesia, dan memberikan kewajiban kepada Negara untuk menggunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.” Kalimat tersebut mengandung makna, Negara mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan, mengambil dan memanfaatkan sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan yang dikehendaki. Untuk dapat mewujudkan tujuan Negara tersebut, khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa berarti Negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dalam tercapainya tujuan tersebut dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah.

Apabila kita cermati secara seksama, kekayaan alam yang ada dan dimiliki oleh Negara, yang kesemuanya itu memiliki suatu nilai ekonomis, maka dalam pemanfaatannya harus diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi, sehingga tidak akan adanya kerusakan dalam lingkungan hidup. Upaya perencanaan pelaksanaan tata ruang yang bijaksana adalah kunci dalam pelaksanaan tata ruang agar tidak merusak lingkungan hidup, dalam konteks penguasaan Negara atas dasar sumber daya alam, melekat di dalam kewajiban Negara untuk melindungi, melestarikan dan memulihkan lingkungan hidup secara utuh. Artinya, aktivitas

pembangunan yang dihasilkan dari perencanaan tata ruang pada umumnya bernuansa pemanfaatan sumber daya alam tanpa merusak lingkungan.

Selanjutnya, dalam mengomentari konsep *Roscoe Pound*, *Mochtar Koesoemaatmadja* mengemukakan bahwa hukum haruslah menjadi sarana pembangunan. Disini berarti hukum harus mendorong proses modernisasi. Artinya bahwa hukum yang dibuat haruslah sesuai dengan cita-cita keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sejalan dengan fungsi tersebut, maka pembentuk undang-undang mengenai penataan ruang. Untuk lebih mengoptimalkan konsep penataan ruang, maka peraturan perundang-undangan telah banyak diterbitkan oleh pihak pemerintah, dimana salah satu peraturan perundang-undangan yang mengatur penataan ruang adalah Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang merupakan undang-undang pokok yang mengatur tentang pelaksanaan penataan ruang.

Penyusunan Peraturan Kepala Daerah mengenai RDTR WP Ujungjaya telah melalui kajian-kajian aspek hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan diatasnya diantaranya :

1. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
4. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah;
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
7. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang Tahun 2018-2038.

Oleh Karena itu Penyusunan Peraturan Daerah Tentang RDTR WP Ujungjaya sangat dibutuhkan guna keberlangsungan dan kepastian hukum penyelenggaraan pembangunan bagi masyarakat Ujungjaya dan Kabupaten Sumedang.

H. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang paling sedikit mengatur mengenai:

BAB I Ketentuan Umum

Memuat ketentuan dari istilah-istilah dasar yang digunakan dalam Perkada Rencana Detail Tata Ruang Ujungjaya agar memiliki pemahaman yang sama.

BAB II Ruang Lingkup

Memuat ruang lingkup Peraturan Bupati dan Wilayah Perencanaan dari peraturan kepala daerah ini.

BAB III Tujuan Penataan Ruang WP

Memuat tujuan penataan ruang WP Ujungjaya.

BAB IV Rencana Struktur Ruang

Memuat ketentuan yang diatur dalam sistem pusat pelayanan kegiatan, sistem dan jaringan pergerakan, sistem prasarana dan sarana dan sistem dan jaringan-jaringan.

BAB V Rencana Pola Ruang

Memuat rencana pola ruang yang diwujudkan berdasarkan pembagian zona.

BAB VI Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Memuat ketentuan pemanfaatan ruang sebagai upaya perwujudan rencana tata ruang yang dijabarkan ke dalam indikasi program utama.

BAB VII Peraturan Zonasi

Memuat ketentuan zonasi sebagai bentuk pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan zona, yang dirinci ke dalam sub zona pemanfaatan ruang.

BAB VIII Kelembagaan

Memuat ketentuan dalam kelembagaan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

BAB IX Ketentuan Lain-Lain

Memuat ketentuan lain-lain yang tidak disebutkan atau dijelaskan dalam peraturan bupati.

BAB X Ketentuan Peralihan

Memuat ketentuan mengenai peralihan yang mungkin terjadi setelah perkada ini berlaku.

BAB XI Ketentuan Penutup

I. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah

Materi muatan Peraturan Kepala Daerah telah diatur dengan jelas dalam Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa Materi muatan Peraturan Kepala Daerah Provinsi dan Peraturan Kepala Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta

menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Pasal 138 Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah bahwa dalam menentukan materi Perkada harus memperhatikan asas materi muatan peraturan peraturan perundang-undangan antara lain asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan. Hal penting lainnya adalah bahwa materi Perkada dilarang bertentangan dengan kepentingan umum dan atau/peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam penjelasan Pasal 136 ayat (4) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dijelaskan bahwa bertentangan dengan kepentingan umum adalah kebijakan yang berakibat terganggunya kerukunan antar warga masyarakat, terganggunya pelayanan umum, dan terganggunya ketentraman/ketertiban umum serta kebijakan yang bersifat diskriminatif.

Ruang lingkup materi Kajian Kebijakan Rencana Tata Ruang ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang yang meliputi:

- a. Ketentuan umum, memuat rumusan akademik mengenai pengertian dan frasa;
- b. Materi yang akan diatur; dan
- c. Ketentuan peralihan.

1. Ketentuan Umum

Dalam perencanaan tata ruang diperlukan kesamaan persepsi mengenai istilah-istilah yang dipakai. Istilah-istilah tersebut dijabarkan dalam bab ketentuan umum.

2. Materi yang Akan di Atur

Ruang lingkup rencana tata ruang memuat:

1. Ruang Lingkup Peraturan dan Wilayah Perencanaan
2. Tujuan WP
3. Rencana Struktur Ruang
4. Rencana Pola Ruang
5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang
6. Peraturan Zonasi
7. Kelembagaan
8. Ketentuan Lain-Lain
9. Ketentuan Peralihan
10. Ketentuan Penutup

3. Ketentuan Peralihan

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka:

- a. Izin/kesesuaian pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
- b. Izin/kesesuaian pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini berlaku ketentuan:
 1. Untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya izin/kesesuaian tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Bupati ini;
 2. Untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan; dan
 3. Untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Bupati ini, izin/kesesuaian yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin/kesesuaian tersebut dapat diberikan penggantian yang layak.
- c. Pemanfaatan ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin/kesesuaian dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Bupati ini; dan
- d. Pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, agar dipercepat untuk mendapatkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

4. RENCANA STRUKTUR RUANG

Rencana Struktur Ruang terdiri dari :

1. rencana pengembangan pusat pelayanan;
2. rencana jaringan transportasi;
3. rencana jaringan energi;
4. rencana jaringan telekomunikasi;
5. rencana jaringan air minum;
6. rencana jaringan drainase;
7. rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
8. rencana jaringan persampahan;
9. rencana jaringan sumber daya air; dan
10. rencana jaringan prasarana lainnya.

6. RENCANA POLA RUANG

Rencana Pola Ruang terdiri dari :

- Zona Lindung Seluas Kurang Lebih 659,01 Ha yang terdiri dari :
 1. Zona Badan Air (BA) seluas 162,92 (seratus enam puluh dua koma sembilan dua) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
 - b. SWP B Blok 1, Blok 2 dan Blok 3;
 - c. SWP C Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4;
 - d. SWP D Blok 1 dan Blok 2; dan
 - e. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.
 2. Zona Perlindungan Setempat (PS) seluas 197,09 (seratus sembilan puluh tujuh koma nol sembilan) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
 - b. SWP B Blok 1, Blok 2 dan Blok 3;
 - c. SWP C Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4;
 - d. SWP D Blok 1 dan Blok 2; dan
 - e. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.
 3. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) seluas 298,99 (dua ratus sembilan puluh delapan koma sembilan sembilan) hektar, terdiri atas:
 - a. Sub Zona Rimba Kota (RTH-1);
 - b. Sub Zona Taman Kota (RTH-2);
 - c. Sub Zona Taman Kecamatan (RTH-3);
 - d. Sub Zona Taman Kelurahan (RTH-4);
 - e. Sub Zona Taman RW (RTH-5);
 - f. Sub Zona Taman RT (RTH-6);
 - g. Sub Zona Pemakaman (RTH-7);

Sub Zona Rimba Kota (RTH-1) seluas 159,38 (seratus lima puluh sembilan koma tiga delapan) hektar, terdapat di:

 - a. SWP A Blok 1 dan Blok 3;
 - b. SWP B Blok 1 dan Blok 2; dan
 - c. SWP E Blok 3 dan Blok 4.

Sub Zona Taman Kota (RTH-2) seluas 2,01 (dua koma nol satu) hektar, terdapat di SWP E Blok 2.

Sub Zona Taman Kecamatan (RTH-3) seluas 35,75 (tiga puluh lima koma tujuh lima) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
- c. SWP C Blok 2 dan Blok 3;
- d. SWP D Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 2 dan Blok 4.

Sub Zona Taman Kelurahan (RTH-4) seluas 35,08 (tiga puluh lima koma nol delapan) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
- c. SWP C Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4;
- d. SWP D Blok 1 dan Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 1, Blok 2 dan Blok 4.

Sub Zona Taman RW (RTH-5) seluas 17,55 (tujuh belas koma lima lima) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 5;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3; dan
- c. SWP E Blok 1, Blok 3 dan Blok 4.

Sub Zona Taman RT (RTH-6) seluas 18,31 (delapan belas koma tiga satu) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
- b. SWP B Blok 2, Blok 3;
- c. SWP C Blok 3;
- d. SWP D Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 1, Blok 2 dan Blok 4.

Sub Zona Pemakaman (RTH-7) seluas 30,91 (tiga puluh koma sembilan satu) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4;
- b. SWP B Blok 2;
- c. SWP C Blok 3;
- d. SWP D Blok 1 dan Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.

- Zona Budi Daya Seluas Kurang Lebih 8.029,98 Ha yang terdiri dari :

1. Zona Badan Jalan (BJ) seluas 172,48 (seratus tujuh puluh dua koma empat delapan) hektar, terdapat di:
 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
 - b. SWP B Blok 1, Blok 2 dan Blok 3;
 - c. SWP C Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4;
 - d. SWP D Blok 1 dan Blok 2; dan
 - e. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.
2. Zona Hutan Produksi (KHP) terdiri atas Sub Zona Hutan Produksi Tetap (HP) seluas 4.304,87 (empat ribu tiga ratus empat koma delapan tujuh) hektar, terdapat di:
 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
 - b. SWP B Blok 1, Blok 2 dan Blok 3;
 - c. SWP C Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4; dan
 - d. SWP D Blok 1 dan Blok 2.
3. Zona Pertanian (P) seluas 1.217,06 (seribu dua ratus tujuh belas koma nol enam) hektar, terdiri atas:
 - a. Sub Zona Tanaman Pangan (P-1);
 - b. Sub Zona Hortikultura (P-2); dan
 - c. Sub Zona Perkebunan (P-3).

Sub Zona Tanaman Pangan (P-1) seluas 1.173,18 (seribu seratus tujuh puluh tiga koma satu delapan) hektar, terdapat di:

 - a. SWP A Blok 2;
 - b. SWP B Blok 2 dan Blok 3; dan
 - c. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.

Sub Zona Hortikultura (P-2) seluas 20,65 (dua puluh koma enam lima) hektar, terdapat di:

 - a. SWP C Blok 2 dan Blok 3; dan
 - b. SWP E Blok 4.

Sub Zona Perkebunan (P-3) seluas 23,23 (dua puluh tiga koma dua tiga) hektar, terdapat di SWP C Blok 3 dan Blok 4;
4. Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI) seluas 1.120,53 (seribu seratus dua puluh koma lima tiga) hektar, terdapat di:
 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
 - b. SWP B di Blok 3;
 - c. SWP C Blok 4;
 - d. SWP D Blok 1 dan Blok 2; dan

- e. SWP E Blok 2.
- 5. Zona Pariwisata (W) seluas 1,58 (satu koma lima delapan) hektar, terdapat di SWP A Blok 5.
- 6. Zona Perumahan (R) seluas 1.107,63 (seribu seratus tujuh koma enam tiga) hektar, terdiri atas:
 - a. Sub Zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2);
 - b. Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang (R-3); dan
 - c. Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4).

Sub Zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) seluas 254,38 (dua ratus lima puluh empat koma tiga delapan) hektar, terdapat di:

 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 dan Blok 5;
 - b. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
 - c. SWP C Blok 2;
 - d. SWP D Blok 2; dan
 - e. SWP E Blok 1.

Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang (R-3) seluas 338,71 (tiga ratus tiga puluh delapan koma tujuh satu) hektar, terdapat di:

 - a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 5;
 - b. SWP B Blok 2; dan
 - c. SWP C Blok 3.

Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4) seluas 514,55 (lima ratus empat belas koma lima lima) hektar, terdapat di:

 - a. SWP A Blok 1;
 - b. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
 - c. SWP C Blok 1;
 - d. SWP D Blok 2; dan
 - e. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.
- 7. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) seluas 31,09 (tiga puluh satu koma nol sembilan) hektar, terdiri atas:
 - a. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU-1);
 - b. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan (SPU-2);
 - c. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan (SPU-3); dan
 - d. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala RW (SPU-4).

Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU-1) seluas 12,95 (dua belas koma sembilan lima) hektar, terdapat di:

- a. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
- b. SWP D Blok 1; dan
- c. SWP E Blok 2.

Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan (SPU-2) seluas 8,02 (delapan koma nol dua) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 2 dan Blok 3;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3; dan
- c. SWP E Blok 3.

Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan (SPU-3) seluas 8,28 (delapan koma dua delapan) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1, Blok 2 dan Blok 4;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
- c. SWP C Blok 2 dan Blok 3;
- d. SWP D Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4.

Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala RW (SPU-4) seluas 1,85 (satu koma delapan lima) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1, Blok 2, Blok 3 dan Blok 4;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3;
- c. SWP C Blok 3; dan
- d. SWP E Blok 1, Blok 3 dan Blok 4.

8. Zona Perdagangan dan Jasa (K) seluas 67,98 (enam puluh tujuh koma sembilan delapan) hektar, terdiri atas:

- a. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1);
- b. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP (K-2); dan
- c. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP (K-3).

Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1) seluas 28,34 (dua puluh delapan koma tiga empat) hektar, terdapat di:

- a. SWP B Blok 2 dan Blok 3; dan
- b. SWP D Blok 2.

Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP (K-2) seluas 23,59 (dua puluh tiga koma lima sembilan) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1;
- b. SWP B Blok 2;
- c. SWP C Blok 1 dan Blok 2;
- d. SWP D Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 4.

Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP (K-3) seluas 16,04 (enam belas koma nol empat) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1, Blok 2 dan Blok 4;
- b. SWP B Blok 2 dan Blok 3; dan
- c. SWP E Blok 1, Blok 2 dan Blok 3.

9. Zona Perkantoran (KT) seluas 6,40 (enam koma empat nol) hektar, terdapat di:

- a. SWP A Blok 1;
- b. SWP B Blok 3;
- c. SWP C Blok 2 dan Blok 3;
- d. SWP D Blok 2; dan
- e. SWP E Blok 1, Blok 2 dan Blok 4.

10. Zona Pertahanan dan Keamanan (HK) seluas 0,36 (nol koma tiga enam) hektar, terdapat di SWP B Blok 3.

J. Evaluasi Perundang-undangan Terkait

- Kajian Kebijakan Penyusunan Raperkada Rencana Detail Tata Ruang Ujungjaya disusun berdasarkan amanat Pasal 14 ayat (3) pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menjabarkan bahwa rencana rinci tata ruang termasuk di dalamnya adalah Rencana Detail Tata Ruang Kota/Kabupaten. Rencana Detail Tata Ruang selanjutnya ditetapkan sebagai kepala daerah, sebagaimana tertuang pada pasal 27 ayat (1).
- Kemudian pada Pasal 78 ayat (4) huruf b dan huruf c, bahwa semua kepala daerah provinsi tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi disusun atau disesuaikan paling lambat dalam waktu 2 (dua) tahun (Pasal 27 ayat (1) mengenai rencana rinci tata ruang provinsi) dan; semua kepala daerah kabupaten/kota tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota disusun atau disesuaikan paling lambat 3 (tiga) tahun (Pasal 27 ayat (1) mengenai rencana rinci tata ruang kabupaten/kota) terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan. Muatan, pedoman dan tata cara penggunaan rencana rinci tata ruang provinsi, kabupaten/ kota berdasarkan amanat Pasal 24 ayat (2) dan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Untuk pelaksanaan ketentuan tersebut telah ditetapkan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemberian Persetujuan Substansi Dalam Rangka Penetapan Kepala Daerah Tentang Rencana Tata Ruang Provinsi Dan Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kota

- Kemudian pada pasal 17 ayat 1 pada Peraturan Pemerintahan No 21 Tahun 2021 tentang penyelenggaraa penataan ruang disebutkan bahwa Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat 1 huruf c yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten. Sedangkan di dalam pasal 9 ayat w dijelaskan bahwa jangka waktu penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 paling lama 18 bulan terhitung sejak pelaksanaan penyusunan rencana umum tata ruang.
- Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang Kecamatan Ujungjaya Merupakan kawasan yang mempunyai peluang dalam pertumbuhan ekonomi sebagai Kawasan Industri dan sekaligus untuk mendukung keberadaan *aerocity*. Mengingat kawasan ini, merupakan kawasan yang baru sehingga perkembangannya perlu didorong agar kawasan timur Sumedang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru yang akan mendukung pengembangan wilayah.
- Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Nomor pasal 3 tujuan penataan ruang wilayah di Daeah bertujuan untuk mewujudkan tata ruang wilayah yang efisien, berkelanjutan dan berdaya saing menuju Provinsi Jawa Barat termaju di Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Peyelenggaraan Penataan ruang yang tercantum di dalam pasal 69 Ayat 3 huruf g sebagai mana dijelaskan mengenai evaluasi Rancangan RDTR ini bahwa pelaksanaan evaluasi rancangan peraturan daerah kabupaten tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten oleh gubernur untuk memastikan rancangan peraturan daerah telah sesuai dengan persetujuan substansi oleh Menteri.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang dalam Pasal 50 Ayat 2 huruf a sampai b menjelaskan bahwa Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Rencana Stuktur Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a meliputi : a. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi sistem pusat kegiatan b. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi untuk Kawasan sekitar sistem jaringan prasarana
- Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang Pasal 50 Ayat 3 huruf a sampai b menjelaskan bahwa Ketentuan Umum Peraturan Zonasi rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) huruf b meliputi: a. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi untuk Kawasan Lindung; dan b. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi untuk Kawasan Budidaya.

- Kajian Kebijakan ini secara keseluruhan merekomendasikan perlunya penyusunan Perkada tentang Rencana Detail Tata Ruang Ujungjaya sebagai pedoman perencanaan pembangunan, pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan ini perlu segera ditetapkan sebagai bagian penting dalam rangka mewujudkan visi yang aman, nyaman, produktif, berkelanjutan, sejajar dengan kota-kota besar dunia, dan dihuni oleh masyarakat yang sejahtera.