



PEMERINTAH KOTA CIMAH I SEKRETARIAT DAERAH

Jalan Raden Demang Hardjakusumah Nomor 3, Cimahi,
Jawa Barat 40513, Telpn (022) 6654274, Faximile (022) 6654274'
Laman www.cimahikota.go.id, Pos-sel setda@cimahikota.go.id

NOTA DINAS

Yth : Pj. Sekretaris Daerah Kota Cimahi
Dari : Kepala Bagian Hukum Setda Kota Cimahi
Tanggal : 30 Agustus 2024
Nomor : 180/309-Huk/2024
Sifat : Penting
Lampiran : Satu Berkas
Hal : Kajian Hukum tentang Analisis dan Evaluasi Peraturan Daerah terhadap Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032

1. DASAR HUKUM

Dasar Hukum Penyusunan RTRW Kota Dasar hukum yang melandasi penyusunan Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi, adalah:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Cimahi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4116);
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 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. 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

- a. Permukiman Kumuh Berdasarkan profil kawasan permukiman kumuh Kota Cimahi, terdapat 15 kawasan permukiman kumuh di Kota Cimahi, dengan luasan 176,77 Ha, yang didalamnya terdapat 4682 KK. Sebagian besar permukiman kumuh tersebut berada di Kecamatan Cimahi Tengah dan Kecamatan Cimahi Selatan yang merupakan kawasan permukiman yang bercampur dengan kegiatan industri;
- b. Proyek Kereta Api Cepat Jakarta – Bandung Proyek kereta cepat Jakarta-Bandung yang membentang sepanjang 142 km akan melewati sembilan kabupaten-kota yaitu Jakarta Timur, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, Kota Bandung, dan Kabupaten Bandung. Proyek ini akan melakukan pembebasan lahan untuk jalur kereta pada daerah yang akan dilewati. Sehingga proyek pembangunan kereta cepat Jakarta- Bandung akan memberikan dampak pada struktur ruang Kota Cimahi;
- c. Penurunan Muka Air Tanah Berdasarkan Kepala Pusat Sumber Daya Air Tanah dan Geologi Lingkungan, Badan Geologi Kementerian ESDM sejumlah kawasan di cekungan Bandung yang sudah masuk dalam zona merah di antaranya kawasan industri di Kota Cimahi dan Bandung bagian selatan dan di Rancaekek Kab. Bandung. Sesuai peta konservasi air tanah, kawasan Cimahi Selatan seperti di Leuwigajah, Rancaekek dan Bandung Selatan termasuk zona merah. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan tahun 2008 lalu, dari potensi imbuhan air tanah di Cekungan Bandung sebesar 117 meter kubik tiap tahunnya, 55 persen dari jumlah tersebut sudah dipergunakan. Dari 55% potensi imbuhan Cekungan Bandung, sebagian besar diambil oleh industri. Dari hal tersebut Kota dalam pemenuhan kebutuhan air bersih Kota Cimahi di arahkan dengan penggunaan air permukaan dan tidak dianjurkan untuk melakukan penggunaan air tanah;
- d. Pembangunan Lrt/Monorel Rencana pembangunan LRT/Monorel yang melewati Kota Cimahi memberikan pengaruh pada perubahan pola ruang kota Cimahi dan dapat mempengaruhi perkembangan dari berbagai sektor termasuk sektor ekonomi kota Cimahi;
- e. Kawasan Strategis Nasional Adanya Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang (RTR) Cekungan Bandung, bahwa Kota Cimahi merupakan Kota Inti bersama Kota Bandung dari Kawasan Perkotaan disekitarnya Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat dan sebagian Kota Cimahi dalam Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung yang memiliki peran: Pusat Pemerintahan kota/kecamatan, Pusat perdagangan dan jasa berskala regional, pusat industri, Pusat pelayanan pendidikan tinggi, pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; dan pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara.

3. MATERI MUATAN

A. SASARAN, JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2024-2044 yang didaftarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Cimahi dilakukan menyesuaikan

- tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042); 6. 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);
6. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Perkotaan Cekungan Bandung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 91);
 7. 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);
 8. 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);
 9. 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);
 10. 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;
 11. 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).
 12. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2016 Nomor 2 Seri E dan Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 194);
 13. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 9 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2022-2042 (Lembaran Daerah Tahun 2022 Nomor 9, Noreg Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat 9-267/2022).

2. ISU-ISU STRATEGIS

Adapun isu-isu strategis yang mampu mempengaruhi perkembangan Kota Cimahi untuk dilakukan penyesuaian kembali terhadap Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah diantaranya yaitu:

- a. Permukiman Kumuh Berdasarkan profil kawasan permukiman kumuh Kota Cimahi, terdapat 15 kawasan permukiman kumuh di Kota Cimahi, dengan luasan 176,77 Ha, yang didalamnya terdapat 4682 KK. Sebagian besar permukiman kumuh tersebut berada di Kecamatan Cimahi Tengah dan Kecamatan Cimahi Selatan yang merupakan kawasan permukiman yang bercampur dengan kegiatan industri;
- b. Proyek Kereta Api Cepat Jakarta – Bandung Proyek kereta cepat Jakarta-Bandung yang membentang sepanjang 142 km akan melewati sembilan kabupaten-kota yaitu Jakarta Timur, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, Kota Bandung, dan Kabupaten Bandung. Proyek ini akan melakukan pembebasan lahan untuk jalur kereta pada daerah yang akan dilewati. Sehingga proyek pembangunan kereta cepat Jakarta- Bandung akan memberikan dampak pada struktur ruang Kota Cimahi;
- c. Penurunan Muka Air Tanah Berdasarkan Kepala Pusat Sumber Daya Air Tanah dan Geologi Lingkungan, Badan Geologi Kementerian ESDM sejumlah kawasan di cekungan Bandung yang sudah masuk dalam zona merah di antaranya kawasan industri di Kota Cimahi dan Bandung bagian selatan dan di Rancaekek Kab. Bandung. Sesuai peta konservasi air tanah, kawasan Cimahi Selatan seperti di Leuwigajah, Rancaekek dan Bandung Selatan termasuk zona merah. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan tahun 2008 lalu, dari potensi imbuhan air tanah di Cekungan Bandung sebesar 117 meter kubik tiap tahunnya, 55 persen dari jumlah tersebut sudah dipergunakan. Dari 55% potensi imbuhan Cekungan Bandung, sebagian besar diambil oleh industri. Dari hal tersebut Kota dalam pemenuhan kebutuhan air bersih Kota Cimahi di arahkan dengan penggunaan air permukaan dan tidak dianjurkan untuk melakukan penggunaan air tanah;
- d. Pembangunan Lrt/Monorel Rencana pembangunan LRT/Monorel yang melewati Kota Cimahi memberikan pengaruh pada perubahan pola ruang kota Cimahi dan dapat mempengaruhi perkembangan dari berbagai sektor termasuk sektor ekonomi kota Cimahi;
- e. Kawasan Strategis Nasional Adanya Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang (RTR) Cekungan Bandung, bahwa Kota Cimahi merupakan Kota Inti bersama Kota Bandung dari Kawasan Perkotaan disekitarnya Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat dan sebagian Kota Cimahi dalam Kawasan Perkotaan Cekungan Bandung yang memiliki peran: Pusat Pemerintahan kota/kecamatan, Pusat perdagangan dan jasa berskala regional, pusat industri, Pusat pelayanan pendidikan tinggi, pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; dan pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara.

3. MATERI MUATAN

A. SASARAN, JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2024-2044 yang didaftarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Cimahi dilakukan menyesuaikan

dengan kebutuhan perkembangan dinamika pembangunan dan prediksi ruang yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang, sehingga perubahan terhadap Peraturan Daerah Kota Cimahi tentang RTRW Kota Cimahi yang dilaksanakan saat ini menjadi perencanaan menyeluruh yang dapat berlaku untuk beberapa waktu ke depan dan dapat menjadi solusi ruang di masa yang akan datang.

B. RUANG LINGKUP MATERI

Ruang lingkup dari rancangan peraturan daerah ini pengaturan tentang perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Cimahi yang memuat materi tentang:

- a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang;
- b. rencana struktur ruang;
- c. rencana pola ruang;
- d. kawasan strategis kota;
- e. arahan pemanfaatan ruang wilayah kota;
- f. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota;
- g. kelembagaan;
- h. hak, kewajiban dan peran masyarakat dalam penataan ruang;
- i. ketentuan lain-lain;
- j. ketentuan peralihan;
- k. ketentuan penutup;

4. SIMPULAN

Dengan disusunnya Peraturan Daerah Kota Cimahi Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2024-2044 diharapkan menjadi pedoman dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang di masa kini dan masa mendatang agar terwujudnya fungsi ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

a.n. SEKRETARIS DAERAH
ASISTEN PEMERINTAHAN DAN KESRA
u.b.
KEPALA BAGIAN HUKUM,

BAYU AGUNG AVIANTO, S.H., M.Si.

