

**BERITA DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 52

2020

SERI : E

**PERATURAN WALI KOTA BEKASI
NOMOR 52 TAHUN 2020**

TENTANG

**PENGEMBANGAN ZONA INDUSTRI
UNTUK MENDUKUNG PRIORITAS PEMBANGUNAN EKONOMI
DI BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN MUSTIKAJAYA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035 Pasal 132 ayat (3) huruf c, pengembangan kegiatan industri di kawasan Bekasi Utara sudah mulai dibatasi melalui ketentuan Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) pengendalian pertumbuhan zona industri dan pengembangannya diarahkan ke Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Mustikajaya;
 - b. bahwa masih terdapatnya rencana kawasan dengan fungsi hunian di sekitar area Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Bantargebang dipandang tidak lagi sesuai dengan daya dukung kualitas lingkungan sehingga perlu ditinjau kembali dan diarahkan menuju arah kebijakan yang sesuai dengan tujuan penataan ruang Kota Bekasi;
 - c. bahwa sesuai amanat Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035 Pasal 104 ayat (5) huruf b, BWP Mustikajaya atau Bantargebang diarahkan sebagai kawasan prioritas pengembangan dengan sudut kepentingan ekonomi berbasis industri teknologi tinggi;

- d. bahwa untuk dapat mengoptimalkan pembangunan dan investasi di kawasan BWP Mustikajaya atau Bantargebang perlu dukungan landasan hukum dan kebijakan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan kemudahan pelayanan berusaha kepada masyarakat;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, maka perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengembangan Zona Industri untuk Mendukung Prioritas Pembangunan Ekonomi di Bagian Wilayah Perkotaan Mustikajaya.

Mengingat

- : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5671);
9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6215);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6330);
13. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);

14. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 4) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11);
15. Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak dan Cianjur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 101);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1854);
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1085);
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2019 tentang Percepatan Perizinan Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1067);

20. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 648);
 21. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 (Lembar Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 Seri E, Tambahan Lembar Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 86);
 22. Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 32 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2013 Nomor 32 Seri E);
 23. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 13 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 1);
 24. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2014 tentang Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2014 Nomor 5 Seri E);
 25. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035 (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 5 Seri E);
 26. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 6 Seri E).
- Memperhatikan : 1. Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang Kota Bekasi Nomor 500/Kep. 783.A-Distaru/VII/2020 tentang Rencana Pengembangan Zona Industri di Bagian Wilayah Perkotaan Mustikajaya;

2. Berita Acara Nomor 650/BA.04/TKPRD/2020, Tanggal 23 April 2020, Rapat Pokja II Perencanaan Tata Ruang, Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Provinsi Jawa Barat tentang Pembahasan Rekomendasi Gubernur untuk Persetujuan Substansi Revisi RTRW Kota Bekasi Tahun 2011-2031;
3. Berita Acara Nomor 500/BA.630/Distaru.Renru tanggal 6 Juli 2020 tentang Pembahasan Rencana Pengembangan Zona Industri untuk Mendukung Prioritas Pembangunan Ekonomi di Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Mustikajaya-Bantargebang.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGEMBANGAN ZONA INDUSTRI UNTUK MENDUKUNG PRIORITAS PEMBANGUNAN EKONOMI DI BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN MUSTIKAJAYA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
4. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) ke dalam rencana pemanfaatan ruang kawasan dengan menetapkan blok-blok peruntukan pada kawasan fungsional yang dimuat dalam peta rencana berskala 1:5000 atau lebih.
5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
6. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
7. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

8. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
9. Penataan Ruang adalah sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
12. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
13. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
15. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
16. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
17. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
18. Kawasan Strategis Daerah adalah wilayah yang penataannya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kota terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.
19. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
20. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas persil yang dikuasai.
21. Koefisien Tapak *Basement* yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan luas tapak basement dengan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

22. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan. KLB rata-rata adalah besaran ruang yang dihitung dari nilai KLB rata-rata pada suatu kawasan berdasarkan ketetapan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis.
24. Jarak Bebas Bangunan adalah jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan sampai batas samping dan belakang yang sesuai dengan rencana kota.
25. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
26. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota.
27. Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian wilayah kota yang ditetapkan di dalam RTRW, dan memiliki pengertian yang sama dengan zona peruntukan dan/atau kawasan strategis kota.
28. Kecamatan adalah wilayah kerja Camat sebagai Perangkat Daerah.
29. Kelurahan adalah wilayah kerja Lurah sebagai Perangkat Daerah dibawah Kecamatan.
30. Blok Peruntukan adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, dan pantai) atau yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana tata ruang).
31. Sub Blok Peruntukan adalah pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.
32. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
33. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

34. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
35. Peran masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat, yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat sesuai dengan hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan penataan ruang.
36. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap pelaksanaan kegiatan yang didorong dan sejalan dengan rencana tata ruang.
37. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi pelaksanaan kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
38. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Wali Kota ini adalah:
 - a. menjadi acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang di lokasi pengembangan zona industri untuk mendukung prioritas pembangunan ekonomi di BWP Mustikajaya atau Bantargebang;
 - b. menjadi acuan dalam pelaksanaan pengendalian ruang di lokasi pengembangan zona industri untuk mendukung prioritas pembangunan ekonomi di BWP Mustikajaya atau Bantargebang.
- (2) Tujuan Peraturan Wali Kota ini adalah:
 - a. mendorong pengembangan investasi dan kemudahan berusaha melalui pemberian kemudahan pemanfaatan ruang yang berorientasi pada pengembangan ekonomi daerah;
 - b. mengoptimalkan pemanfaatan ruang non-hunian sesuai dengan karakteristik lingkungan di BWP Mustikajaya atau Bantargebang;
 - c. menciptakan keterpaduan pelaksanaan pembangunan dengan arah kebijakan pengembangan kawasan BWP Mustikajaya atau Bantargebang sebagai kawasan strategis kota dengan prioritas pembangunan ekonomi berbasis teknologi tinggi;
 - d. memberikan pedoman pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang agar tertib administrasi dan teknis;
 - e. memberikan kepastian hukum untuk masyarakat dalam pemanfaatan ruang di lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang.

BAB III RUANG LINGKUP WILAYAH

Pasal 3

- (1) Ruang lingkup wilayah pengembangan zona industri untuk mendukung pembangunan ekonomi di BWP Mustikajaya atau Bantargebang meliputi:
 - a. Kelurahan Sumurbatu, Blok MKJ.SBT, Sub Blok MKJ.SBT.002 dengan luas kurang lebih 24,02 (dua puluh empat koma nol dua hektar).
 - b. Kelurahan Ciketingudik, Blok MKJ.CKU, Sub Blok MKJ.CKU.002 dan Sub Blok MKJ.CKU.004 dengan luas kurang lebih 15,88 Ha (lima belas koma delapan puluh delapan hektar).
- (2) Uraian lokasi pengembangan zona industri untuk mendukung prioritas pembangunan ekonomi di Bagian Wilayah Perkotaan Mustikajaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Wali Kota ini.

BAB IV PEMANFAATAN RUANG PADA LOKASI PENGEMBANGAN ZONA INDUSTRI DI BWP MUSTIKAJAYA/BANTARGEBAANG

Bagian Kesatu

Kegiatan Pemanfaatan Ruang Yang Diperbolehkan/Diizinkan

Pasal 4

- Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan/diizinkan pada lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang meliputi:
- a. industri: industri besar, industri menengah, industri kecil, dan industri kerajinan tangan;
 - b. keagamaan: rumah ibadah;
 - c. penyimpanan: gudang terbuka, gudang tertutup, parkir truk dan kontainer;
 - d. pemerintahan: perkantoran Pemerintahan Nasional dan perkantoran Pemerintahan Daerah;
 - e. terminal: parkir sepeda, parkir kendaraan bermotor, dan parkir kendaraan berat;
 - f. lain-lain: pusat transmisi dan pemancar jaringan telekomunikasi;
 - g. pelayanan umum: Tempat Pembuangan Sampah Terpadu (TPST) dan Tempat Pembuangan Akhir (TPA), daur ulang, instalasi energi, pos keamanan lingkungan (poskamling), hutan kota, jalur hijau pengaman jalan, taman kota, jalur hijau pengaman tegangan tinggi, jalur hijau pengaman rel kereta api, hutan lindung;
 - h. khusus: kegiatan kepentingan pertahanan.

Bagian Kedua
Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang Diizinkan Terbatas
Pasal 5

Kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan terbatas pada lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang meliputi:

- a. kegiatan perkantoran, toko, pertokoan, minimarket, lembaga keuangan, warung telekomunikasi, restoran, pujasera, *laundry*, penjahit, *game centre*, *cafe*, klinik pengobatan, praktek dokter, praktek bidan, apotek, poliklinik, biro jasa, salon, pangkas rambut, pengobatan alternatif, rumah makan, fotokopi, rental kendaraan pencucian mobil, pencucian motor, bengkel, travel, laboratorium kesehatan dibatasi luas lantai total luas kaveling seluas-luasnya 10% (sepuluh persen) dari luas zona;
- b. kegiatan gudang terbuka, gudang tertutup, parkir truk, *container* dibatasi total luas kaveling seluas-luasnya 30% (tiga puluh persen) dari luas zona.

Bagian Ketiga
Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang Diizinkan Bersyarat
Pasal 6

Kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan bersyarat pada lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang meliputi:

- a. kegiatan hunian flat, asrama, dan mess dengan syarat untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi karyawan industri pada zona bersangkutan;
- b. kegiatan hunian susun dengan syarat harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun;
- c. kegiatan PKL dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin dari pemilik bangunan, memiliki izin gangguan dan ditentukan waktu dan lokasinya;
- d. keagamaan: mesjid, gereja, pura klenteng, vihara;
- e. terminal: pendaratan helikopter dan pool bus;
- f. lain-lain: pertambangan strategis;
- g. pelayanan umum: penimbunan barang rongsokan, pembongkaran kendaraan bermotor, instalasi penjernihan air minum.

BAB V
PENGENDALIAN RUANG
PADA LOKASI PENGEMBANGAN ZONA INDUSTRI
DI BWP MUSTIKAJAYA/BANTARGEBang

Bagian Kesatu
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
Pasal 7

- (1) Intensitas Pemanfaatan Ruang meliputi:
 - a. KDB;

- b. KLB;
- c. KB;
- d. KDH; dan
- e. KTB.

(2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud ayat (1) dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Ketentuan intensitas ruang pada zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang adalah sebagai berikut:

- a. pada lokasi yang berada di jalan arteri dan kolektor KDB dapat diberikan sebesar-besarnya 55% (lima puluh lima persen);
- b. pada lokasi yang berada di jalan arteri dan kolektor KLB dapat diberikan sebesar 1,65 (satu koma enam puluh lima);
- c. pada lokasi yang berada di jalan arteri dan kolektor KB maksimal 3 (tiga) lantai;
- d. pada lokasi yang berada di jalan arteri dan kolektor KDH Minimal 20 % (dua puluh persen);
- e. koefisien tapak *basement*:
 - 1. penggunaan *basement* yang dimanfaatkan untuk kegiatan selain prasarana bangunan termasuk prasarana parkir tetap di perhitungkan dalam KLB;
 - 2. penggunaan *basement* yang berada di bawah prasarana kota dan RTH harus mendapatkan persetujuan dari Wali Kota;
 - 3. pada peruntukan kegiatan perumahan, perdagangan dan jasa, sarana pelayanan umum, perkantoran, industri dan campuran nilai KTB setinggi-tingginya tidak boleh melebihi 10 % (sepuluh persen) nilai KDB yang telah ditetapkan pada setiap zona dan/atau sub zona dan hanya digunakan sebagai fungsi penunjang setiap zona dan/atau sub zona seperti parkir dan/atau gudang penyimpanan barang.

Bagian Kedua Ketentuan Prasarana Dasar Minimal

Pasal 9

(1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan industri baik berupa kawasan industri atau pergudangan, wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.

- (2) Proporsi RTH pada kawasan industri diambil dari proporsi luasan prasarana, sarana dan utilitas kawasan industri sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan luasan yang dihitung minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan keseluruhan atau KDH 20% (dua puluh persen).
- (3) Prasarana sarana dan utilitas pada kawasan industri, meliputi:
 - a. prasarana antara lain meliputi jaringan transportasi, jaringan saluran pembuangan (air limbah), jaringan drainase, tempat pembuangan sampah, jaringan air bersih, tempat penampungan air atau folder/tandon, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, dan pemadam kebakaran;
 - b. sarana antara lain meliputi sarana perniagaan atau perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olahraga, sarana pemakaman atau tempat pemakaman, sarana pertamanan dan RTH, sarana parkir dan sabuk hijau (*green belt*).

Pasal 10

- (1) Setiap pengembang pada lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang wajib menyediakan RTH minimal sebesar 20% (dua puluh persen) dari luas lahan yang dimohon.
- (2) Apabila pengembang tidak dapat memenuhi penyediaan RTH di dalam lokasi yang dimohon dengan luasan sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas maka kekurangan luasan RTH dapat dipenuhi di luar lokasi dan pembangunan perumahan, perdagangan dan industri yang lokasinya masih dalam Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) yang sama.
- (3) Penyediaan pemenuhan RTH di luar lokasi perumahan, perdagangan dan industri sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. untuk pengembangan industri, pengembang wajib menyediakan RTH yang dihitung seluas 20% (dua puluh persen) dari kewajiban dikurangi lahan yang sudah disediakan pada lokasi yang dimohon;
 - b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a maka penyediaan RTH dapat dilakukan melalui mekanisme kompensasi;
 - c. lahan untuk RTH yang penyerahannya sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b diserahkan dalam bentuk sertipikat atas nama Pemerintah Daerah Kota Bekasi;

- d. dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud pada huruf c belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan atau keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Bagian Ketiga
Ketentuan Khusus

Pasal 11

- (1) Pembangunan zona industri harus memperhatikan aspek kebencanaan berupa desain dan konstruksi yang memadai, bangunan dan jalur-jalur penyelamatan.
- (2) Zona industri yang berada di zona rawan bencana harus mengikuti ketentuan zonasi zona rawan bencana.
- (3) Zona industri yang berada di zona resapan air harus mengikuti ketentuan zonasi zona resapan air.
- (4) Penggunaan dan pembangunan sumur gali, sumur pompa, sumur artesis untuk penggunaan industri di zona resapan air dilakukan setelah mendapatkan izin dari Perangkat Daerah yang bersangkutan.
- (5) Kawasan terbangun yang ada harus memiliki lubang resapan (biopori) atau sumur resapan individu atau kolam resapan atau sumur resapan dalam bangunan atau hal-hal lain sehingga tidak berpotensi menimbulkan genangan.
- (6) Selain bangunan, perkerasan di dalam perpetakan kawasan terbangun yang ada harus terbuat dari bahan yang dapat meloloskan air, seperti *paving block*.

BAB VI
PERAN MASYARAKAT

Pasal 12

Bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang di lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang dapat berupa:

- a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
- b. kerja sama dengan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau sesama dalam pemanfaatan ruang;
- c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;

- d. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan
- f. kegiatan investasi dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13

Bentuk peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang di lokasi pengembangan zona industri di BWP Mustikajaya atau Bantargebang dapat berupa:

- a. masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi;
- b. keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- c. pelaporan kepada instansi dan atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
- d. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

BAB VII KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 14

Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Penataan Ruang memiliki sasaran:

- a. sasaran jangka panjang, terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. sasaran jangka menengah meliputi pemecahan masalah perkotaan yang diprioritaskan pada pengendalian kegiatan dalam pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan banjir, di kawasan kemacetan lalu lintas, dan pendorongan peningkatan luas RTH;
- a. insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya;
- b. disinsentif dikenakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya.

Pasal 15

- (1) Jenis pemberian insentif dan disinsentif diberikan dalam bentuk fiskal dan nonfiskal kepada masyarakat dan pemerintah daerah lain.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. pemberian kompensasi;
 - b. sewa ruang;
 - c. urun saham;
 - d. keringanan pajak;
 - e. keringanan retribusi.
- (3) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. penyediaan sarana dan prasarana;
 - b. kompensasi (KDB/KLB) dengan syarat kajian teknis;
 - c. penyederhanaan perizinan;
 - d. pemberian penghargaan.
- (4) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diberikan dalam bentuk disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal.
- (5) Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
 - a. kewajiban menyerahkan kompensasi;
 - b. pengenaan pajak tinggi;
 - c. peningkatan retribusi.
- (6) Disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (4), berupa pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
- (7) Disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Tata cara pemberian insentif dan disinsentif dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII PELAPORAN

Pasal 16

Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang menyampaikan laporan perkembangan pemanfaatan dan pengendalian ruang di lokasi pengembangan zona industri untuk mendukung pengembangan ekonomi di BWP Mustikajaya atau Bantargebang kepada Wali Kota secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, seluruh penerbitan izin dan ketentuan teknis pemanfaatan dan pengendalian ruang di lokasi pengembangan zona industri untuk mendukung pengembangan ekonomi di BWP Mustikajaya atau Bantargebang mengacu pada Peraturan Wali Kota ini sampai dengan adanya penyesuaian atau perubahan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035.

Pasal 18

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuhi, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi,
pada tanggal 09 Juli 2020

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 09 Juli 2020

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RENY HENDRAWATI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2020 NOMOR 52 SERI E

LAMPIRAN
 PERATURAN WALI KOTA BEKASI
 NOMOR 52 TAHUN 2020
 TENTANG PENGEMBANGAN ZONA INDUSTRI UNTUK Mendukung
 PRIORITAS PEMBANGUNAN EKONOMI DI BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN
 MUSTIKAJAYA

No	LOKASI	LUASAN (±)	RENCANA PEMANFAATAN
1	Kelurahan Sumurbatu Kecamatan Bantargebang, Kota Bekasi Koordinat: 107°0'31,612"E 6°20'52,125"S	24, 02 Ha (dua puluh empat koma nol dua hektar)	Pengembangan Zona Industri untuk Mendukung Prioritas Pembangunan Ekonomi di BWP Mustikajaya/ Bantargebang
2	Kelurahan Ciketingudik, Kecamatan Bantargebang, Kota Bekasi Koordinat: 106°59'21,796"E 6°21'20,502"S	15, 88 Ha (lima belas koma depalan puluh delapan hektar)	

Ditetapkan di Bekasi,
 pada tanggal 09 Juli 2020

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
 pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

RENY HENDRAWATI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2020 NOMOR 52 SERI E

