



PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BULUNGAN

**PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG  
UNTUK KEGIATAN NON BERUSAHA**

NOMOR. 500.16.7.2/30/PKKPR/DPMPTSP-III

Berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang atas permohonan pelaku usaha, Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Non Berusaha kepada :

1. Nama Pemohon : **ELDIANSYAH, S.E**
  2. NPWP : 01.409.437.9-727.000
  3. Alamat : Jl. Rambutan No.2 RT.000 RW.000 Kel.  
Tanjung Selor Hilir Kec. Tanjung Selor
  4. No Telepon : 0852-5084-8339
  5. Email :
  6. Kegiatan Non Berusaha : Kegiatan Pemerintah/~~Pemukiman~~/Sosial
  7. Skala Kegiatan : -
  8. Lokasi Kegiatan :
    - a. Alamat : Jl. Reflesia RT. 013
    - b. Desa/Kelurahan : Jelarai Selor
    - c. Kecamatan : Tanjung Selor
    - d. Kabupaten/Kota : Bulungan
    - e. Provinsi : Kalimantan Utara
  - c. Koordinat Geografis yang dimohon : Ada
  9. Luas Tanah Yang dimohon :  $\pm 3.891 \text{ M}^2$
  10. Rencana Teknis Bangunan dan : ada/ tidak ada  
/ atau Rencana Induk Kawasan
- Dinyatakan disetujui/~~disetujui sebagian~~ dengan ketentuan :
1. Peta Lokasi yang disetujui : **( Terlampir dalam Lampiran I )**
  2. Koordinat Geografis yang disetujui : **( Terlampir dalam Lampiran II )**
  3. Luas tanah yang disetujui :  $\pm 3.891 \text{ M}^2$
  4. Jenis peruntukan Pemanfaatan Ruang : Untuk Kegiatan Non Berusaha  
Pembangunan Instalasi Pengolahan Air Minum
  5. Koefisien Dasar Bangunan maksimum: -
  6. Koefisien Lantai Bangunan maksimum: -
  7. Indikasi Program Pemanfaatan Ruang : -
  8. Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan : -  
Pemanfaatan Ruang.

Dengan Mempertimbangkan :

1. 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 dalam Pasal 29 ayat (1), Pasal 31 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 33 ayat (3); Pasal 34; Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 Ayat (5) dan Ayat (6);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2021-Tahun 2041 Pasal 84 ayat (1) Huruf a dan pasal 84 huruf c ayat (1) dan ayat (7);
3. Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendelegasian wewenang dan penyelenggaraan pelayanan perizinan berusaha dana non perizinan berusaha pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sebagaimana dirubah dengan Peraturan Bupati Nomor 20 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2022 ;
4. Rekomendasi Forum Penataan Ruang Daerah Nomor : 37/FPRD/VIII/2024 Tertanggal : 27 Agustus 2024;
5. Berita Acara Forum Penataan Ruang Daerah Kabupaten Bulungan Nomor : 61/BA-FPRD/VIII/2024 Tertanggal 27 Agustus 2024;
6. Keputusan Bupati Nomor 100.3.3.2/37 Tahun 2024 tentang Tim Teknis dan Pemegang Hak Akses Online Single Submission Pelayanan Perizinan Berusaha dan Non Perizinan Berusaha pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;

Ketentuan lainnya :

1. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha diberikan dengan pertimbangan sebagaimana tercantum dalam lampiran.
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Non Berusaha merupakan dasar perolehan tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatan, dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak atas tanah, serta untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang.
4. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha ini dipergunakan sebagai dasar sewa menyewa atau cara lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan atas pemanfaatan tanah dan/atau ruang untuk pelaksanaan kegiatan usaha yang tidak memerlukan perolehan hak atas tanah.
5. Terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Angka 4, pemegang Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakan berdasarkan KKPR dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.
6. Tanah yang telah diperoleh dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun masa berlaku KKPR wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan paling lambat 1 (satu) tahun setelah berakhirnya KKPR.
7. Dalam hal telah dilakukan pemutakhiran, masa berlaku Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh.



8. Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui.
9. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha ini dapat digunakan sebagai dasar perolehan Persetujuan Bangunan Gedung, Persetujuan Lingkungan, dan Perizinan berusaha lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan peruntukan kawasan yang ditetapkan dalam Perda Nomor 1 Tahun 2021 tentang RTRW Kabupaten Bulungan Tahun 2021-2041, wajib melakukan penyesuaian menurut ketentuan yang ditetapkan dalam Perda RTRW Kabupaten Bulungan;
11. Pengembangan pemanfaatan ruang yang berbatasan dengan hutan lindung dan pemukiman harus disediakan kawasan penyangga (buffer zone) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
12. Pengembangan pemanfaatan ruang harus mengacu pada ketentuan teknis dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Non Berusaha ini berlaku selama **3 (tiga) tahun** terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Diterbitkan pada tanggal : **28 Agustus 2024** dan berlaku sampai dengan tanggal **28 Agustus 2027**

An. Bupati Bulungan,

Kepala Dinas

**JAHRAH, SE, M.Si**

Pembina Utama Muda

NIP. 196512171990092001

1. Dokumen ini diterbitkan oleh Bupati Bulungan dan Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang serta Badan Pertanahan Kabupaten Bulungan berdasarkan data dari pelaku usaha yang menjadi tanggung jawab pelaku usaha.
2. Dalam Hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

**Tembusan YTH :**

1. Bupati Bulungan sebagai Laporan di Tanjung Selor.
2. Kepala Bappeda dan Litbang Kab. Bulungan di Tanjung Selor.
3. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bulungan di Tanjung Selor.
4. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kab. Bulungan di Tanjung Selor.
5. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman di Tanjung Selor



### Peraturan Zonasi (PZ)

#### Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ)

Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2021-2041 pasal 84 meliputi:

a. ketentuan kegiatan Pemanfaatan Ruang dalam Kawasan permukiman perkotaan terdiri atas:

1. kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diperbolehkan, meliputi:

- a) kegiatan hunian tidak bertingkat (horizontal); dan/atau hunian bertingkat (vertikal) dengan ketentuan kebutuhan hunian bertingkat dan lokasi berdasarkan standar teknis;
- b) kegiatan penyediaan sarana pelayanan umum skala Kawasan permukiman perkotaan yang terpadu dengan sarana pelayanan umum skala perumahan sesuai dengan hirarkinya berdasarkan standar teknis;
- c) kegiatan perdagangan berupa pasar tradisional/rakyat, dan minimarket boleh berlokasi pada setiap sistem jaringan Jalan, termasuk sistem jaringan Jalan lokal atau Jalan lingkungan di perumahan; dan
- d) kegiatan penyediaan Kawasan Siap Bangun (Kasiba), dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba).

2. kegiatan Pemanfaatan Ruang yang tidak diperbolehkan, meliputi:

- a) kegiatan yang tidak termasuk pembentuk Kawasan permukiman perkotaan meliputi perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, peribadatan, pendidikan, kesehatan, olahraga, transportasi, RTH, RTNH, tempat evakuasi bencana, dan/atau zona sektor informal;
- b) kegiatan perdagangan toko modern berupa perkulakan, hypermarket, pusat perbelanjaan, supermarket dan department store tidak boleh berada pada Kawasan pelayanan lokal atau lingkungan di dalam kota/perkotaan; dan
- c) kegiatan yang tidak memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup, dan mengganggu fungsi Kawasan permukiman.

3. kegiatan Pemanfaatan Ruang yang diperbolehkan bersyarat, meliputi:

- a) kegiatan perdagangan dan jasa skala kota dengan syarat tidak mengganggu fungsi Kawasan permukiman perkotaan;
- b) kegiatan pariwisata budaya dengan syarat tidak mengganggu fungsi Kawasan permukiman perkotaan;
- c) kegiatan industri rumah tangga dengan syarat tidak mencemari Kawasan permukiman perkotaan;
- d) kegiatan bongkar muat dan pengolahan bahan konstruksi bangunan dengan syarat mendapat izin pemilik tanah dan tidak mengganggu kegiatan permukiman di sekitarnya;
- e) kegiatan industri pengolahan bahan konstruksi bangunan dengan syarat mendapat rekomendasi dari TKPRD;
- f) kegiatan hunian bertingkat atau rumah susun dengan syarat Kawasan dengan tingkat kepadatan sangat padat lebih dari 400 (empat ratus) jiwa per hektar, dan kepadatan tinggi antara 201 (dua ratus satu) sampai dengan 400 (empat ratus) jiwa per hektar;
- g) untuk pusat-pusat kegiatan dan Kawasan tertentu dengan tingkat kepadatan sedang antara 150 (seratus lima puluh) sampai dengan 200 (dua ratus) jiwa per hektar; dan
- h) sebagai alternatif untuk Kawasan tertentu dengan kepadatan rendah kurang dari 150 (seratus lima puluh) jiwa per hektar,
- i) kegiatan usaha secara terbatas dan/atau selain fungsi hunian tanpa membahayakan dan mengganggu fungsi hunian, misalnya industri kecil/industri rumahtangga yang tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas, perdagangan dan jasa skala lingkungan;



- j) kegiatan pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman oleh pengelola tertentu di kota sedang dan kecil dengan luas lebih dari atau sama dengan 100 (seratus) hektar diperbolehkan dengan syarat menyusun AMDAL;
- k) kegiatan yang mempunyai tujuan strategis dengan syarat dilengkapi AMDAL seperti jaringan distribusi listrik, teknologi energi baru dan terbarukan, pembangunan jaringan telekomunikasi dan stasiun pemancar radio, Jalan umum, Jalan tol, dan jalur kereta api;
- l) kegiatan pertambangan diperbolehkan dengan syarat ketentuan sebagai berikut:
  - 1) luasan tidak boleh merubah dominasi Ruang pada peruntukan Kawasan permukiman perkotaan;
  - 2) pengelolaan Kawasan pertambangan harus memperhatikan aspek-aspek lingkungan disertai dengan AMDAL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 3) seluruh kegiatan pengolahan dan pemurnian mineral (*smelter*) akan diarahkan ke dalam Kawasan industri; dan
  - 4) khusus untuk Kawasan pertambangan yang berada dekat dan/atau berbatasan langsung dengan permukiman baik yang belum dan sudah melakukan kegiatan eksploitasi harus diberikan jarak aman paling sedikit 2 (dua) kilometer dengan penyediaan pembatas Kawasan (*buffer zone*) berupa RTH.
- b. ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang dalam Kawasan permukiman perkotaan terdiri atas:
  - 1. KDB maksimum, KLB maksimum, dan KDH minimum ditetapkan sesuai dengan klasifikasi kepadatan dan fungsi Jalan serta mempertimbangkan daya dukung lahan;
  - 2. GSB minimum berbanding lurus dengan Ruang milik Jalan; dan
  - 3. tinggi bangunan maksimum mempertimbangkan daya dukung lahan dan prasarana lingkungan, serta mempertimbangkan aspek keselamatan.
- c. ketentuan sarana dan prasarana minimum dalam Kawasan permukiman perkotaan terdiri atas:
  - 1. Kawasan permukiman dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas permukiman yang terpadu dengan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sesuai dengan hierarki dan skala pelayanannya dengan ketentuan jenis, jumlah, kebutuhan luas dan pencapaian lokasi prasarana, sarana, dan utilitas memperhitungkan kesesuaian antara kapasitas pelayanan dengan jumlah penduduk skala pelayanan perumahan berdasarkan standar teknis;
  - 2. prasarana paling sedikit mencakup: jaringan Jalan, sistem penyediaan air minum, jaringan drainase, sistem pengelolaan air limbah, sistem pengelolaan persampahan, dan sistem proteksi kebakaran;
  - 3. sarana paling sedikit mencakup: sarana pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana perdagangan, sarana kebudayaan dan rekreasi, dan sarana RTH;
  - 4. utilitas umum paling sedikit mencakup: jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, dan jaringan gas;
  - 5. kegiatan pelayanan perdagangan dan jasa, perkantoran, peribadatan, pendidikan, kesehatan, olahraga, dan transportasi dilengkapi dengan penyediaan parkir sesuai standar teknis;
  - 6. kegiatan pelayanan perkantoran dilengkapi sarana dan prasarana kewaspadaan bencana seperti bencana alam, huru-hara, dan ancaman bom; dan
  - 7. jalur dan Ruang evakuasi bencana.

- d. ketentuan khusus dalam Kawasan permukiman perkotaan terdiri atas:
1. Pemanfaatan Ruang dalam *Outline* Kawasan yang peruntukannya direncanakan menjadi Kawasan permukiman perkotaan harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan bidang kehutanan;
  2. Kawasan permukiman perkotaan yang berada dalam Kawasan potensi bencana rawan gempa bumi harus memenuhi ketentuan:
    - a) pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman dengan perkuatan struktur dan konstruksi bangunan tahan getaran/gempa;
    - b) perencanaan tingkat kepadatan hunian; dan
    - c) mengikuti ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam Kawasan rawan bencana.
  3. Kawasan permukiman perkotaan yang berada dalam Kawasan potensi bencana rawan banjir harus memenuhi ketentuan:
    - a) dilengkapi dengan prasarana pengendali banjir yang terhubung dengan prasarana sistem kota/perkotaan;
    - b) penyediaan drainase dengan ukuran yang memadai;
    - c) pembuatan tanggul bagi sungai yang melewati Kawasan permukiman;
    - d) pembuatan sumur resapan;
    - e) penyediaan tempat pembuangan sampah sementara;
    - f) penyediaan lokasi evakuasi dan penampungan sementara jika terjadi bencana banjir;
    - g) memperhatikan jaringan Jalan yang dapat digunakan untuk jalur akses menuju ke lokasi evakuasi;
    - h) penyediaan sarana peringatan dini dan rambu-rambu yang dibutuhkan terkait dengan peringatan dini dan evakuasi; dan
    - i) mengikuti ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam Kawasan rawan bencana.
  4. Kawasan permukiman perkotaan yang berada dalam Kawasan potensi bencana rawan longsor harus melakukan mitigasi bencana terdiri atas:
    - a) membangun struktur bangunan dengan pondasi yang kuat;
    - b) menstabilkan tanah lereng atau memperlandai lereng;
    - c) penyediaan drainase yang memadai;
    - d) menempatkan konstruksi penahan tanah konvensional;
    - e) rekonstruksi terhadap bangunan dan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai;
    - f) perencanaan lokasi evakuasi dan penampungan;
    - g) perencanaan jaringan Jalan yang digunakan untuk jalur akses menuju ke lokasi evakuasi;
    - h) penyediaan sarana peringatan dini dan rambu-rambu yang dibutuhkan; dan
    - i) relokasi perumahan dan Kawasan permukiman yang sudah tidak layak huni ke lokasi yang lebih aman.
  5. penetapan tema arsitektur bangunan yang meliputi fasad bangunan gedung, Tata Ruang dalam bangunan, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta adanya pertimbangan penerapan nilai-nilai dan corak khas kebudayaan lokal yang disesuaikan dengan perkembangan arsitektural dan rekayasa bangunan; dan
  6. pada Kawasan peruntukan permukiman perkotaan yang ditetapkan sebagai Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Utara, diperbolehkan adanya kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan fungsi lindung, antara lain RTH dan resapan air, diperbolehkan adanya kegiatan Pemanfaatan Ruang bersifat budaya lain secara terbatas, tanpa mengganggu fungsi utama sebagai pusat pemerintahan, dan dilarang segala kegiatan yang dapat mengganggu fungsi pusat pemerintahan.

Keterangan lain yang dianggap perlu

1. KDB maksimum, KLB maksimum, dan KDH minimum ditetapkan sesuai dengan klasifikasi kepadatan dan fungsi Jalan serta mempertimbangkan daya dukung lahan;
2. GSB minimum berbanding lurus dengan Ruang milik Jalan; dan
3. tinggi bangunan maksimum mempertimbangkan daya dukung lahan dan prasarana lingkungan, serta mempertimbangkan aspek keselamatan.



**LAMPIRAN II**  
**PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG**  
**UNTUK KEGIATAN NON BERUSAHA**

Tabel Koordinat Geografis yang Disetujui :

No	X	Y
1	117,4046	2,8197
2	117,4049	2,8191
3	117,4041	2,8194
4	117,4042	2,8189

PKKPR untuk Kegiatan Berusaha dinyatakan disetujui seluruhnya dengan pertimbangan:

- Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2021-2041 pasal 84;
- 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 dalam Pasal 29 ayat (1), Pasal 31 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 33 ayat(3), Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 ayat (5) dan ayat (6).