



PEMERINTAH KABUPATEN TEGAL

**FORUM PENATAAN RUANG**

Jl. Cut Nyak Dhien Telp. ( 0283 ) 6197673 - 6197503 Slawi Kode Pos 52416

**BERITA ACARA**

**KAJIAN PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN**

**PEMANFAATAN RUANG (PKKPR) BERUSAHA KABUPATEN TEGAL**

Nomor :

Tanggal :



Menindaklanjuti permohonan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk kegiatan Berusaha via sistem Online Single Submission (OSS) atas nama PT. MITRA MAS MULIA yang telah dinyatakan memenuhi syarat kelengkapan data serta telah dilakukan kajian penilaian Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), maka bersama ini kami sampaikan hasil kajian penilaian PKKPR sebagaimana berikut:

**1. Kronologi dan Kelengkapan Data**

- a. Rencana kegiatan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 15201 di Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah:
  - 1) Permohonan masuk OSS : 28 Februari 2025
  - 2) Validasi lengkap : 38 Februari 2025
  - 3) Pembayaran PNBP : 05 Maret 2025
  - 4) Penerbitan PTP : 12 Maret 2025
  - 5) Unggah PTP ke dalam OSS : 25 Maret 2025
  - 6) Nomor Proyek Lokasi ID : L-202502280904579489974
  - 7) Lokasi : Desa/Kel. Getaskerep Kec. Talang
  - 8) Luas Permohonan : 8.884 m<sup>2</sup>
  - 9) Status Penanaman Modal : PMDN
- b. Permohonan PT. MITRA MAS MULIA dinyatakan lengkap dan divalidasi dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
  - 1) Koordinat lokasi: : shapefile lengkap
  - 2) Kebutuhan luas lahan : 8.884 m<sup>2</sup>
  - 3) Informasi penguasaan tanah : SHM NIB 11.35.000012368.0 atas nama Sanny Wijaya dan SHM NIB 11.35.000012369.0 atas nama Sanny Wijaya dengan luas total penguasaan lahan 8.825 m<sup>2</sup>.
  - 4) Informasi jenis usaha (KBLI) : 15201 (Industri Alas Kaki Untuk Keperluan Sehari-hari)
  - 5) Bangunan eksisting : Ada
  - 6) Jumlah bangunan rencana : -

- 7) Rencana lantai bangunan : - 8) Rencana luas lantai bangunan : - m<sup>2</sup>
- 9) Rencana teknis bangunan : Ada dan/ atau rencana induk kawasan

II. Gambaran Lokasi Permohonan

	
Citra Satelit Lokasi yang dimohon PKKPR	Overlay Citra Satelit Dengan Aturan Tata Ruang

III. Penilaian PKKPR

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka kami sampaikan penilaian PKKPR untuk pelaku usaha tersebut adalah sebagai berikut;

a. Kajian Terhadap Rencana Tata Ruang

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal Tahun 2023-2043 :

- 1) Lokasi yang dimohonkan berada pada rencana Pola Ruang **Kawasan Permukiman Perkotaan** beroverlay dengan **Ketentuan Khusus Kawasan Rawan Bencana Banjir Tingkat Sedang**
- 2) Muatan rencana struktur ruang : **Jalan Lokal Primer**
- 3) Muatan Ketentuan Umum Zonasi

a. KUZ Pola Ruang Kawasan Permukiman Perkotaan

1. Pada Kawasan Permukiman Perkotaan diperbolehkan bersyarat industri yang telah ada dan berizin pada saat peraturan ini berlaku, dengan syarat tidak menambah luas lahan, tidak mengubah jenis industri, tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
2. Pada Kawasan Permukiman Perkotaan tidak diperbolehkan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan berupa kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan terutama kegiatan yang menimbulkan polusi lingkungan (udara, suara, air, dan sebagainya) yang dapat mengganggu berlangsungnya aktivitas hunian.

**b. Ketentuan Umum Zonasi Kawasan di sekitar Jalan Lokal Primer** Pada Kawasan di sekitar Jaringan Jalan Lokal Primer, diperbolehkan bersyarat pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jalan dengan syarat sesuai peruntukan dan mematuhi ketentuan sempadan dan peraturan yang berlaku;

**c. Ketentuan Khusus Kawasan Rawan Bencana Banjir tingkat Sedang**

1. Diperbolehkan kegiatan pengelolaan dan pengembangan sarana prasarana pengendalian banjir
2. Diperbolehkan pengembangan sistem jaringan evakuasi bencana banjir
3. Diperbolehkan kegiatan pemeliharaan, pelestarian dan perlindungan kawasan resapan air
4. Diperbolehkan pengembangan ruang terbuka hijau
5. kegiatan budi daya terbangun yang terdapat di kawasan rawan bencana banjir harus mempertimbangkan kondisi lingkungan dan tingkat kerawanan bencana banjir, serta memperhatikan upaya mitigasi bencana.
6. Tidak diperbolehkan melakukan kegiatan kegiatan yang meningkatkan risiko bencana banjir;
7. Tidak diperbolehkan kegiatan yang mengganggu fungsi jalur evakuasi bencana dan tempat evakuasi bencana;
8. Tidak diperbolehkan kegiatan yang dapat mengganggu dan/atau merusak prasarana dan sarana pengendalian banjir;
9. Tidak diperbolehkan kegiatan membuang sampah, limbah, dan/atau kegiatan lain yang menimbulkan polusi tanah dan sungai; dan
10. Tidak diperbolehkan kegiatan yang meningkatkan risiko bencana.

**4) Muatan Lampiran Indikasi Program**

Pembangunan, pengembangan dan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas pendukung di Kawasan Peruntukan Industri;

**5) Luas permohonan yang sesuai berdasarkan RTR seluas 8.884 m<sup>2</sup>.**

**b. Kajian Terhadap Pertimbangan Teknis Pertanahan**

Berdasarkan **Pertimbangan Teknis Pertanahan** untuk Kegiatan Penerbitan PKKPR **Nomor SLW/PTP.01/37/III/2025 tanggal 12 Maret 2025** dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Pemanfaatan Tanah (P4T) dan kemampuan tanah dinyatakan 100% sesuai seluas ±8.825 m<sup>2</sup> untuk kegiatan Pabrik Sepatu, dengan penggunaan tanah saat ini berupa Pabrik.

1. Penguasaan dan/atau pemilikan tanah harus didasarkan pada alat bukti hak atas tanah berupa bukti tertulis dan/atau bukti penguasaan tanah berupa alas hak dan/atau surat pernyataan penguasaan tanah serta bukti peralihan hak atas tanah;

2. Penguasaan dan/atau pemilikan tanah tidak boleh melebihi batas maksimum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Penguasaan dan/atau pemilikan harus memiliki fungsi sosial.
4. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai fungsi kawasan sebagaimana kebijakan tata ruang dan peraturan pelaksanaannya yang berlaku.
5. Memasang dan atau memelihara keutuhan patok tanda batas pemilikan tanah.
6. Melaksanakan ketentuan teknis tata bangunan dan tata lingkungan, termasuk pengambilan air tanah dan pengolahan sampah sesuai peraturan yang berlaku.
7. Melaksanakan ketentuan yang mengatur tentang jumlah lantai bangunan yang berkaitan dengan struktur, jenis tanah dan struktur geologi dengan menggunakan bahan bangunan yang ramah lingkungan;
8. Memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan (D3TL) dan memperhatikan keselamatan warga sekitar.
9. Tidak diperkenankan melakukan pengubahan bentang alam, tidak diperkenankan mengganggu penggunaan tanah sekitarnya dan tidak diperkenankan mentelantarkan tanah yang dimohon serta ikut menjaga kelestarian lingkungan;
10. Lokasi yang dimohon harus memiliki akses jalan yang sudah dilepaskan haknya menuju jalan utama, dengan lebar jalan sesuai ketentuan yang berlaku;
11. Melakukan upaya teknis dan vegetatif untuk mengurangi resiko bencana, apabila terdapat potensi resiko bencana dan berkoordinasi dengan instansi terkait.
12. Menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara mengenai batas dan riwayat perolehan terlebih dahulu, apabila terdapat masalah pertanahan.
13. Melaporkan kepada pihak yang berwenang. apabila menemukan situs peninggalan purbakala;
14. Melaksanakan ketentuan mengenai KDB, KLB, KDH, Garis sempadan jalan, Garis sempadan pagar, garis sempadan sungai, sempadan saluran irigasi, sempadan mata air, sempadan obyek vital dan sempadan lainnya.
15. Menghindari terjadinya peralihan hak atas tanah terhadap tanah Instansi Pemerintah, tanah bengkok, tanah wakaf, makam, kawasan hutan dan lainnya.
16. Berkoordinasi dengan Pemerintah Desa/Kelurahan, kecamatan, instansi terkait lainnya dan pemilik bidang tanah sekitar, dengan adanya saluran air;
17. Mentaati ketentuan teknis dari instansi terkait lainnya.

**c. Arahan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

- 1) KDB Maksimum Bangunan Kavling : 60%
- 2) KLB Maksimum Bangunan : (diatur lebih lanjut)
- 3) KDH Minimum Bangunan Kavling : (diatur lebih lanjut)
- 4) GSB Minimum : **20 meter dari as jalan**

**d. Pertimbangan Persyaratan Pemanfaatan Ruang Lainnya (Pertimbangan FPR)**

Kondisi eksisting pada lahan permohonan PKKPR yang diajukan adalah Bangunan Pabrik yang telah dibangun sejak tahun 1995 (berdasarkan data PTP) dan telah memiliki izin lokasi untuk kegiatan pabrik sebelum Perda Kabupaten Tegal Nomor 2

Tahun 2023 tentang RTRW Kabupaten Tegal Tahun 2023-2043 ditetapkan, sehingga dalam hal ini kegiatan permohonan PKKPR untuk kegiatan pabrik upper sepatu dapat dipertimbangkan untuk disetujui dengan catatan sebagai berikut:

1. Tidak menambah luasan diluar area yang sudah terbangun / melakukan perluasan pabrik;
2. Menyediakan sistem drainase serta sistem pengolahan air limbah dan udara yang memenuhi baku mutu air limbah dan udara.
3. Tidak memberikan dampak negatif terhadap lingkungan, menjaga kelestarian lingkungan di sekitar lokasi kegiatan, dan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.
4. Pemenuhan kebutuhan sumber air baku/air bersih yang tidak mengganggu ketersediaan air baku/air bersih di lingkungan sekitarnya.
5. Menyediakan Ruang Terbuka Hijau yang bersifat sebagai buffer antara Kawasan Peruntukan Industri dan Kawasan Permukiman di sekitarnya.

**IV. Rekapitulasi Hasil Penilaian PKKPR**

No	RTR dan Peraturan Terkait	Kesimpulan	Keterangan	Tanggal
1	Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2023 tentang RTRW Kabupaten Tegal Tahun 2023-2043	Terakomodir Seluruhnya	Diperbolehkan dengan syarat	21 Juli 2023
2	Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor SLW/PTP.01/37/III/2025	Terakomodir seluas 8.825 m <sup>2</sup> (sesuai bukti penguasaan )	Diperbolehkan dengan syarat	12 Maret 2025

**V. Rekomendasi**

Terhadap permohonan PKKPR untuk Kegiatan Berusaha atas nama PT. MITRA MAS MULIA dengan KBLI 15201 (Industri Alas Kaki Untuk Keperluan Sehari-hari) seluas 8.884 m<sup>2</sup> di Desa/Kel. Getaskerep Kec. Talang Kabupaten Tegal direkomendasikan untuk dapat **DISETUJUI SELURUHNYA SELUAS 8.825 m<sup>2</sup>**.

Demikian kajian ini dibuat dan ditanda tangani sebagai bahan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Berusaha.  
(\$insert)