

# STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR DALAM PEMBUATAN KETERANGAN RENCANA KOTA DI DINAS PENATAAN RUANG KOTA BANDUNG

**Rizkia Rahman, Muhamad Nur Afandi**

<sup>1,2</sup>Program Studi Administrasi Pembangunan Negara, Politeknik STIA LAN Bandung  
E-mail: <sup>1</sup>rizkiarez@gmail.com, <sup>2</sup>m.n.afandi@gmail.com

## **ABSTRAK**

Dinas Penataan Ruang Kota Bandung memiliki beberapa tugas, diantaranya pembuatan Keterangan Rencana Kota (KRK) yang digunakan sebagai rujukan untuk perencanaan pembangunan serta untuk membuat izin mendirikan bangunan. Dalam pelaksanaannya, menjadi sebuah tantangan untuk dapat menjalankannya sesuai dengan standar untuk dapat memenuhi harapan masyarakat sebagai pengguna layanan tersebut. Alur pembuatan KRK ini sudah ditetapkan didalam sebuah Standar Operasional Prosedur (SOP) Pembuatan KRK. Metode yang digunakan adalah *action research* dengan berperan serta langsung dalam penyusunan KRK pada Bidang Perencanaan Penataan Ruang Kota di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung. Data didapatkan melalui kegiatan observasi, studi dokumen, dan wawancara. Hasil dari penelitian ini menggambarkan bahwa masih terdapat hambatan dalam pelaksanaan SOP penyusunan KRK ini terutama dalam proses pengklasifikasian kegiatan yang diajukan saat akan mendirikan bangunan.

Kata kunci—  
Penyusunan, Standar Operasional Prosedur, Keterangan Rencana Kota

## **ABSTRACT**

*The Bandung City Spatial Planning Service has several tasks, including making a City Plan Statement which is used as a reference for development planning and building permits. Practically, it becomes a challenge to run it according to the standard so as to meet the community expectation as users of the service. The flow of making the City Plan Statement has been set out in a Standard Operational Procedure for Making City Plan Statement. The method used was action research by participating directly in the preparation of City Plan Information in the Urban Spatial Planning Division at the Bandung City Spatial Planning Service. Data were obtained through observation, a document study, and interviews. The results of this study illustrate that there are still obstacles in the implementation of the Standard Operating Procedure for the preparation of this City Plan Statement, especially in the process of classifying proposed activities when constructing buildings.*

*Keywords—*  
*Preparation, Standard Operating Procedure, City Plan Statement*

---

## **1. PENDAHULUAN**

Tata ruang merupakan wujud struktur ruang dan pola ruang yang disusun secara nasional, regional, dan lokal untuk melihat struktur ruang pada kota. Tata ruang erat kaitannya dengan perencanaan. Konsep perencanaan tata ruang di Indonesia dikembangkan dari masa ke masa dengan gagasan bahwa pembangunan infrastruktur akan mampu mempercepat terjadinya pengembangan wilayah.

Perencanaan tata ruang terbagi menjadi tiga, yaitu perencanaan tata ruang wilayah nasional, provinsi, serta kabupaten/kota. Dalam perencanaan wilayah kabupaten atau kota sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang Pasal 11 Ayat 2, pemerintah daerah kabupaten berwenang melaksanakan penataan ruang wilayah. Fungsi rencana tata ruang wilayah kabupaten atau kota di antaranya: 1) Acuan dalam pemanfaatan ruang atau pengembangan wilayah kabupaten atau kota; 2) Acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah kabupaten atau kota; 3) Acuan dalam penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah dan rencana pembangunan jangka menengah daerah; 4) Acuan lokasi investasi dalam wilayah kabupaten atau kota yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta; 5) Pedoman untuk penyusunan rencana rinci tata ruang di wilayah kabupaten atau kota; 6) Acuan dalam administrasi pertahanan.

Sebagaimana sudah disebutkan dalam Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 bahwa pemerintah daerah berwenang melaksanakan penataan ruang wilayah. Adapun manfaat dari adanya rencana tata ruang wilayah, yaitu: 1) Mewujudkan keterpaduan pembangunan dalam wilayah kabupaten atau kota; 2) Mewujudkan keserasian pembangunan wilayah kabupaten kota dengan wilayah sekitarnya; dan 3) Menjamin terwujudnya tata ruang wilayah kabupaten atau kota yang berkualitas.

Salah satu kegiatan bidang perencanaan Tata Ruang Kota di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung antara-lain yaitu pra-izin mendirikan bangunan atau disebut dengan pembuatan Keterangan Rencana Kota (K RK). Izin mendirikan bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh kepala daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki izin mendirikan bangunan diatur pada Pasal 5 ayat 1 Perda 7 Tahun 2009.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas maka yang ingin dibahas pada penelitian ini adalah pelaksanaan dari SOP pembuatan K RK sebagai langkah awal pembuatan IMB. Dengan mengetahui SOP dan permasalahan dalam membuat K RK ini maka upaya perbaikan pelayanan untuk masyarakat bisa dilakukan.

## **2. METODE PELAKSANAAN**

### *2.1 Metode*

Metode yang digunakan adalah *action research* dengan berperan serta langsung dalam penyusunan K RK pada Bidang Perencanaan Penataan Ruang Kota di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung. Data didapatkan melalui observasi, studi dokumen, serta wawancara. Kegiatan observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung proses pembuatan K RK. Wawancara dilakukan kepada staf bidang tersebut untuk mengetahui lebih jelas SOP serta proses pembuatan K RK dari tahap awal hingga akhir serta kendala yang dihadapi selama proses pembuatan K RK tersebut.

### *2.2 Sumber Data*

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sekunder. Data primer diperoleh langsung melalui proses wawancara serta observasi di lapangan. Data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen baik dalam bentuk laporan dan catatan yang terkait. Wawancara dilakukan dengan informan yaitu staf bidang Perencanaan Tata Ruang Kota Dinas Penataan Ruang Kota Bandung.



Gambar 1 Kegiatan Pengamatan dalam Proses Pembuatan Keterangan Rencana Kota

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN


Bagian Perencanaan Tata Ruang Kota Dinas Penataan Ruang Kota Bandung mengeluarkan KRK yang dapat digunakan untuk perencanaan pembangunan serta untuk izin mendirikan bangunan. KRK dibuat ketika ada pemohon yang mengajukan untuk membuat izin mendirikan bangunan. Dalam memproses pengajuan tersebut, hal yang dilakukan pertama kali adalah mengidentifikasi data pemohon yang bisa dilihat pada aplikasi “Sitarung”. Melalui aplikasi itu juga, dapat terlihat titik koordinat lokasi pengajuan. Setelah itu, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, diantaranya: 1) Apakah wilayah tersebut termasuk Kawasan Bandung Utara (KBU)?; 2) Berapa Maksimal Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB)?; 3) Berapa maksimal Koefisiensi Lantai bangunan (KLB); 4) Berapa maksimal Koefisiensi Tapak Basement (KTB), 5) Berapa maksimal Koefisiensi Daerah Hijau (KDH), dan lain-lain. Setelah itu perlu melihat Tabel Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan atau biasa disebut dengan Tabel Ketentuan ITBX untuk menentukan kategori tempat bangunan yang diajukan.

Berikut ini merupakan SOP yang digunakan dalam pembuatan KRK:



- 1) Pemohon Melakukan registrasi Online melalui web Dinas Penataan Ruang dengan persyaratan atau kelengkapan seperti: FC KTP, FC akta pendirian, FC register badah hukum, FC bukti kepemilikan tanah c/q surat tanah, Hasil ukur, Surat keterangan persetujuan pemakaian tanah/lahan, Surat Kuasa dan FC KTP Penerima kuasa, Rekomendasi dari Diskominfo (untuk KRK menara Komunikasi), Gambar Site Plan untuk tanah lebih dari 1.000 m<sup>2</sup>;
- 2) Melakukan Pemeriksaan sebagai legalitas kelengkapan KRK;
- 3) Menerbitkan Resi;
- 4) Melakukan register dan Pendistribusian berkas secara digital yang nantinya masuk ke Bidang Perencanaan Tata Ruang Kota;
- 5) Menerima dan mencatat Dokumen permohonan KRK ke Bidang Perencanaan Tata Ruang Kota;
- 6) Melakukan penerapan (*plotting*) arahan rencana tata guna Lahan dan persyaratan intensitas bangunan;
- 7) Memberikan arahan garis rencana kota dan perhitungan persil terkena rencana;
- 8) Melakukan *input* data secara digital dan pembuatan peta situasi secara digital dan *plotting* hasil ukur;
- 9) Melakukan verifikasi arahan rencana kota dan melegalisasi dokumen dengan membutuhkan paraf kasie PPTRK dan kasie PPK;
- 10) Melakukan *approval* arahan rencana kota sebelum verifikasi kasie PPTRK;
- 11) Melakukan verifikasi dan melegalisasi dokumen dengan membubuhkan paraf kasie;
- 12) Melakukan verifikasi dan legalisasi berupa pembubuhan paraf oleh kabid perencanaan tata ruang kota;
- 13) Melegalisasi dokumen digital dengan membubuhkan paraf sekretaris dinas;

- 14) Pemohon melakukan *pooling* SKM pada sistem;
- 15) Melakukan legalisasi digital berupa penandatanganan oleh sekretaris dinas;
- 16) Melakukan legalisasi digital berupa penandatanganan oleh kepala dinas.

Setelah melakukan proses diatas maka KRK pengajuan dari pemohon bisa terbit. Berikut ini merupakan contoh KRK.

PEMERINTAH KOTABANDUNG DINAS PENATAAN RUANG	
Jalan Cianjur No. 34 Telp/Fax : (022) - 7217451 Bandung Website : <a href="https://distaru.bandung.go.id">https://distaru.bandung.go.id</a>	
<b>KETERANGAN RENCANA KOTA</b> Nomor : 650.642.3/KRK.OL-0771-DISTARU/III-2020	
<b>I. DATA PEMOHON</b>	<b>II. DATA LOKASI</b>
No. Register : 2.203.590/KRK.OL-DISTARU/III-2020 Nama : DR. IR. SIGIT DARMAWAN (INSTITUT TEKNOLOGI BANDUNG - LABTEK XVII) Alamat : KOMPLEK GRUYA BUKIT MAS IKOMPLEK GRUYA BUKIT MAS II No. 86/13 Rt.004 Rw.15 NIK : 320402511580003	Jalan/Gang : JALAN GANESHA No. 10 RT/RW : 003.003 Kelurahan : LEBAK SILIWANGI Kecamatan : COBLONG
<b>III. RUJUKAN</b>	
1. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor: 14 Tahun 2018 Tentang Bangunan Gedung 2. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor: 12 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta 3. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor: 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 4. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor: 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2015 - 2035	
<b>IV. DATA PERENCANAAN KOTA</b>	<b>V. PELAKSANAAN KEGIATAN</b>
KBLU : Ya Zona : Pelayanan Umum Sub Zona : Pendidikan Kode Kegiatan : SPLU.1 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maks. : 40% Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Maks. : 1.6 Koefisien Tapak Basement (KTB) Maks. : 40% Koefisien Dasar Hijau (KDH) Min. : 50% Ketinggian Bangunan Maks. : Sesuai KLB dan ketentuan JKOP Ruang Mbk. Jalan (RUMAJ) : 5.5 m 5 m 8.5 m Garis Sempadan Bangunan (GSB) : Lebar Sungai / Saturan Air : Garis Sempadan Sungai (GSS) : Renc. / Brandang : 1 m RTH : Parkir Bersama : Garis Tiko :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fungsi kegiatan yang dimohon : Universitas</li> <li>- Fungsi kegiatan yang diperbolehkan: UNIVERSITAS sesuai ketentuan</li> <li>- Kode Beryarat :</li> <li>- Ketentuan Teknis Kegiatan : Menyediakan prasarana parkir sesuai dengan ketentuan dan tidak menggunakan ruang mbk. jalan</li> </ul>
<b>VI. LAIN-LAIN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Persil berada dikawasan Cagar Budaya, untuk proses IMB harus mendapatkan rekomendasi dari Tim Perimbangan Kawasan dan Tim Ahli Cagar Budaya</li> <li>- Persil terletak di kawasan Bandung Utara (KBU), untuk proses IMB harus mendapatkan rekomendasi dari Gubernur Jawa Barat</li> <li>- Untuk kelengkapan proses IMB dengan luas lahan diatas 1.000m<sup>2</sup> dibuat site plan yang diketahui oleh Dinas Penataan Ruang Kota Bandung</li> </ul>	
<b>KETERANGAN RENCANA KOTA ini berlaku 1 (satu) tahun sejak tanggal penerbitannya.</b> <b>KEPALA DINAS PENATAAN RUANG</b>  <b>H. Iskandar Zulkarnain, ST, MM</b> Pembina Utama Muda NIP. 19690614 199703 1 006	

Peta Situasi Skala 1 : 1000		Kode Peta : 7 G-1	
			
<b>SURAT TANAH</b>	<b>PETA ORIENTASI</b>		
SHP NO. 9 TAHUN 1997 LUAS TANAH : 1476.436 m <sup>2</sup> LUAS HASIL UKUR : 1476.436 m <sup>2</sup>			
<b>TERKENA RENCANA</b>			
JALAN : 0.00 m <sup>2</sup> RIOL/BRANDGANG : 0.00 m <sup>2</sup> JALUR HIJAU/TAMAN : 0.00 m <sup>2</sup> NORM.KALISALURAN : 0.00 m <sup>2</sup> JUMLAH : 0 m <sup>2</sup> LUAS PERSIL : 1476.44 m <sup>2</sup>			
SEMATA-MATA MENYATAKAN RENCANA KOTA DAN BUKAN MENYATAKAN HAK ATAS TANAH SERTA TIDAK BERSIFAT RAHASIA			

Gambar 2 Contoh Keterangan Rencana Kota (KRK)

Proses pembuatan KRK ini paling lama membutuhkan waktu sekitar enam hari. Rangkaian dari proses tersebut akan dibahas dengan menggunakan sudut pandang perencanaan.

Perencanaan adalah keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang daripada hal-hal yang akan dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian yang telah ditentukan (Siagian, 1994). Perencanaan dapat dilihat sebagai suatu proses dimana tujuan-tujuan, bukti-bukti faktual, dan asumsi-asumsi diterjemahkan sebagai suatu proses argumen logis ke dalam penerapan kebijaksanaan yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan-tujuan (Lawton dan Rose, 1994).

Dari beberapa definisi tersebut dapat dikatakan bahwa dalam perencanaan umumnya terkandung beberapa hal pokok sebagai unsur-unsur perencanaan itu sendiri. Unsur-unsur dimaksud meliputi:

- 1) Adanya asumsi-asumsi yang didasarkan fakta-fakta. Ini berarti bahwa perencanaan hendaknya disusun dengan berdasarkan pada asumsi-asumsi yang didukung dengan fakta-fakta atau bukti-bukti yang ada. Hal ini menjadi penting karena hasil perencanaan merupakan dasar bagi pelaksanaan suatu kegiatan

atau aktivitas. Hal-hal tersebut dilakukan oleh bidang Perencanaan Penataan Ruang Kota dalam menyusun KRK untuk menentukan semua hal yang berkaitan untuk perizinan mendirikan Bangunan. Dapat dilihat dalam aplikasi SITARUNG serta tabel ITBX untuk ketentuan-ketentuan yang harus ditetapkan dalam membuat KRK.

- 2) Adanya alternatif-alternatif atau pilihan-pilihan sebagai dasar penentuan kegiatan yang akan dilakukan. Ini berarti bahwa dalam menyusun rencana perlu memperhatikan berbagai alternatif/pilihan sesuai dengan kegiatan yang akan dilaksanakan. Contohnya, ketika pihak pemohon mengajukan ingin mendirikan bangunan di suatu lokasi dengan bangunan 3 lantai namun lokasi tersebut tidak memungkinkan, maka akan dijelaskan mengenai ketinggian maksimal bangunan di wilayah tersebut dan diarahkan untuk merubah desain agar sesuai dengan ketentuan atau mencari lokasi lain yang sesuai untuk dapat mendirikan bangunan tiga lantai.
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai. Dalam hal ini perencanaan merupakan suatu alat/sarana untuk mencapai tujuan melalui pelaksanaan kegiatan. Dengan membuat perencanaan KRK, maka hasilnya akan menjadi rujukan untuk perencanaan pembangunan serta mengeluarkan IMB. Dengan adanya KRK tersebut maka pembuatan IMB tersebut tidak sembarangan, karena banyak ketentuan yang harus diperhatikan.
- 4) Bersifat memprediksi sebagai langkah untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang dapat mempengaruhi pelaksanaan perencanaan. Bidang Perencanaan Penataan Ruang Kota akan melihat dari tabel ITBX untuk mengantisipasi peruntukkan apa saja yang akan terjadi jika permohonan pembangunan tidak sesuai dengan peruntukkan wilayahnya.

Hambatan-hambatan yang dihadapi saat Proses Pembuatan KR dari segi teknis adalah terkait dengan komputer yang terkadang masing mengalami *error*. Walaupun karena sudah tersistem dan terintegrasi maka keakuratan data sudah lebih terjamin. Selan itu, dari segi substansi, kendala yang dihadapi berkaitan dengan pengklasifikasian suatu kegiatan yang diajukan atau dimohonkan saat akan mendirikan bangunan.

Upaya penyelesaian yang dilakukan Bidang Perencanaan Tata Ruang Kota di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung dalam mengatasi hambatan dalam Proses Pembuatan Keterangan KRK adalah dengan melihat tabel ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan atau biasa disebut dengan Ketentuan ITBX yang berisikan informasi mengenai zona atau kategori wilayah. Misalnya apakah wilayah tersebut boleh, bersyarat, atau terbatas digunakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa serta apakah merupakan peruntukkan pembangunan. Jika kategori yang diajukan tidak ada di tabel ITBX, maka sifatnya harus berupa kebijakan dari pimpinan melalui pertemuan atau rapat yang dilakukan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam Perda Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.

#### **4. KESIMPULAN**

Dalam pembuatan KRK pada bidang penataan ruang kota di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, dapat disimpulkan bahwa proses berjalan Ketika ada pengajuan dari masyarakat. Pengajuan ini kemudian merupakan dasar dan rujukan sebelum membuat IMB. Dalam pelaksanaannya, penerapan SOP Pembuatan KRK ini bisa dilaksanakan namun masih ada kendala yang bisa diklasifikasikan menjadi kendala teknis dan kendala substantif. Kendala teknis berupa kondisi komputer untuk pemrosesan pembuatan KRK sedangkan kendala substantif terkait dengan kesulitan dalam mengkategorisasikan kegiatan yang dimohonkan pada saat mendirikan bangunan. Adapun upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut adalah dengan melihat tabel ketentuan ITBX. Namun, jika belum ada kategori untuk wilayah tersebut maka perlu ada kebijakan atau keputusan dari pimpinan untuk menentukan kategori wilayah tersebut.

## 5. SARAN

Dari uraian kesimpulan diatas, maka saran yang bisa diajukan oleh penulis yaitu pembuatan klasifikasi baru atau klasifikasi kebijakan alternatif agar mudah mengklasifikasikan saat pembuatan Keterangan Rencana Kota (K RK) ketika ada pengajuan namun kategori tidak tercantum dalam tabel ITBX. Selain itu, diharapkan perbaikan melalui peningkatan kepatuhan pada SOP Pembuatan K RK bisa menjadi salah satu jalan agar pelayanan kepada masyarakat bisa berjalan dengan optimal.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Dinas Penataan Ruang Kota Bandung yang telah memberikan tempat dan izin untuk mempraktikkan langsung sekaligus mengamati proses pembuatan K RK sehingga dapat menjadi bahan untuk tulisan ini.

## DAFTAR PUSTAKA

Siagian, S.P. (1994). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Lawton, A dan Rose, A. G. (1994). *Organization and Management In The Public Sector*. London: Pitman Publishing.

Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.

Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031.

SOP Legalisasi K RK Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Bandung.