



BUPATI SIDOARJO

KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO NOMOR: 5 TAHUN 2004

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN SEKITAR PASAR INDUK AGROBISNIS JEMUNDO-SIDOARJO

BUPATI SIDOARJO

MENIMBANG : a. Bahwa dalam rangka perencanaan pembangunan pasar induk agrobisnis, perlu mempersiapkan diri dalam pembenahan dan penataan kawasan di Desa Jemundo dan sekitarnya yang menjadi lokasi pasar ;

b. Bahwa untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota sebagai unsur pendorong pembangunan daerah maupun nasional, maka perlu adanya arahan pemanfaatan dan pengendalian kawasan sekitar pasar induk agrobisnis-Jemundo ;

c. Bahwa sehubungan dimaksud pada huruf a dan b konsideran menimbang ini, maka dipandang perlu untuk menetapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Jemundo-Sidoarjo dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati Sidoarjo.

MENGINGAT: 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di lingkungan Propinsi Jawa Timur ;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan ;

3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang ;

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup ;

5. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah ;

6. Peraturan Pemerintah Nomor 77 Tahun 2001 tentang Irigasi ;

7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan ;

8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di Bidang Pekerjaan Umum ke Daerah ;

9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ;

10. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung ;

11. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun : 2003 – 2013 ;

12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1986 tentang Penetapan Batas Wilayah Kota di Indonesia ;

13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota ;

14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah ;

15. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah ;

16. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 1988 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota ;
17. Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor 648-384 Tahun 1992, Menteri Pekerjaan Umum Nomor 738/KTP/1992 dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KTPS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang ;
18. Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 59 Tahun 1990 tentang Petunjuk Teknis Penyusunan Rencana Kota di Jawa Timur.

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN : KEPUTUSAN BUPATI SIDOARJO TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN SEKITAR PASAR INDUK AGROBISNIS JEMUNDO - SIDOARJO.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini, yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah, adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo ;
- b. Bupati, adalah Bupati Sidoarjo ;
- c. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo ;
- d. Pejabat yang ditunjuk, adalah Pejabat dalam lingkungan Pemerintah Kabupaten yang ditunjuk oleh Bupati ;
- e. Ruang, adalah wadah kehidupan yang meliputi ruang daratan, ruang udara dan ruang laut sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya ;
- f. Tata Ruang, adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo yang mencakup kawasan lindung dan kawasan budidaya baik direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan hirarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang ;
- g. Kawasan, adalah suatu area yang dimanfaatkan untuk kegiatan tertentu di wilayah perkotaan ;
- h. Kawasan Lindung, adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam., sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan ;
- i. Kawasan Budidaya, adalah kawasan yang dimanfaatkan secara terencana dan terarah sehingga dapat berdaya guna dan berhasil guna bagi hidup dan kehidupan manusia, terdiri dari kawasan budidaya non pertanian ;
- j. Rencana Tata Ruang, adalah hasil perencanaan tata ruang ;
- k. Kota, adalah pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan kota ;
- l. Rencana Kota, adalah rencana pengembangan kota yang disiapkan secara teknis dan non teknis baik yang ditetapkan Pemerintah Pusat maupun Pemerintahan Daerah yang merupakan rumusan kebijaksanaan pemanfaatan muka bumi wilayah kota termasuk ruang di atas dan di bawahnya serta pedoman pengarahan pengendalian dan pengarahan bagi pelaksanaan pembangunan kota ;

- m. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL, adalah rencana teknik dan program tata bangunan dan lingkungan, serta pengendalian pembangunannya, sebagai salah satu alat pengendalian pemanfaatan ruang yang diberlakukan secara khusus pada bangunan atau kelompok bangunan pada suatu lingkungan/kawasan (*urban design and development guidelines*) ;
- n. Wilayah Perencanaan, adalah wilayah yang diarahkan dan dikendalikan lingkungan dan bangunannya untuk pertumbuhan kota.

BAB II

ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN, SASARAN DAN FUNGSI

Bagian Pertama

Asas

Pasal 2

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan didasarkan atas asas;

- (1) Manfaat, yaitu pemanfaatan ruang dan penataan bangunan secara optimal yang tercermin dalam arahan pengendalian, pengembangan dan pembangunan fisik kawasan perencanaan ;
- (2) Keseimbangan dan keserasian, yaitu menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan dan bangunannya dalam nilai-nilai estetika, visual dan identitas kawasan secara teknis arsitektural ;
- (3) Kelestarian, yaitu menciptakan hubungan (*linkage*) yang tercermin dari pola aksesibilitas kawasan.

Bagian Kedua

Maksud dan Tujuan

Pasal 3

- (1) Maksud dan tujuan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Jemundo - Sidoarjo adalah :
 - a. Ditinjau dari kepentingan regional, adalah menciptakan keseimbangan pembangunan kota dengan *hinterland* dan antara Kota Sidoarjo dengan kota lain, dalam konteks pengembangan wilayah ;
 - b. Ditinjau dari kepentingan kota, adalah memberi arahan dan pedoman pengendalian bagi perkembangan kota dalam rangka mewujudkan cita-cita warganya guna keperluan kehidupan dan penghidupan kota, yaitu :
 - 1. Meningkatkan kegiatan dan menciptakan lapangan pekerjaan yang memungkinkan adanya peningkatan kesejahteraan dan pendapatan masyarakat yang relatif cukup memadai (layak) ;
 - 2. Meningkatkan kualitas kehidupan kota dengan menyediakan fasilitas dan utilitas perkotaan yang memadai sesuai dengan kebutuhan penduduknya;
 - 3. Meningkatkan lingkungan kehidupan kota yang memberikan rasa tenteram, tenang dan nyaman bagi seluruh warga di sepanjang Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis dan masyarakat ;
 - 4. Mewujudkan ciri lingkungan yang sesuai dengan karakter dan identitasnya, baik dalam skala kawasan maupun kota ;
 - 5. Menyusun pedoman operasional penataan dan pengaturan ruang yang diwujudkan dalam rencana penataan bangunan dan lingkungan secara kuantitatif dan kualitatif ;

6. Mengintegrasikan pembangunan fisik di wilayah perencanaan untuk mendapatkan keselarasan dan keharmonisan tatanan bangunan dan lingkungan.

Bagian Ketiga Sasaran

Pasal 4

Sasaran Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo adalah :

- (1) Meningkatkan fungsi serta peranan Pasar Induk Agrobisnis dalam pertumbuhan wilayah yang lebih luas, yang nantinya dapat berfungsi sebagai pusat/sub pusat dalam suatu sistem pengembangan wilayah lokal dan regional ;
- (2) Menciptakan pola Tata Bangunan dan Lingkungan yang serasi dan optimal serta fasilitas dan utilitas secara tepat merata sesuai dengan kebutuhan masyarakat tanpa mengabaikan usaha peningkatan kualitas hidup kota dan norma-norma yang berlaku ;
- (3) Memberikan kepastian hukum dalam hal pemanfaatan ruang ;
- (4) Sebagai instrumen hukum dalam pemanfaatan ruang kawasan sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo, baik melalui pengawasan perijinan maupun tindakan penertiban.

Bagian Keempat Fungsi

Pasal 5

Fungsi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis, Sidoarjo adalah :

- (1) Sebagai dasar bagi Pemerintah Kabupaten untuk menetapkan lokasi dalam penyusunan program-program dan proyek-proyek pembangunan ;
- (2) Sebagai dasar dalam pemberian rekomendasi pemanfaatan ruang sesuai dengan arahan rencana/desain yang tercantum dalam RTBL ;
- (3) Sebagai dasar bagi masyarakat dalam ikut berperan serta mengembangkan kawasan perencanaan dan memanfaatkan RTBL.

BAB III KETENTUAN RTBL KAWASAN SEKITAR PASAR INDUK SIDOARJO (KEDUDUKAN, MATERI, WILAYAH PERENCANAAN, DAN JANGKA WAKTU RENCANA)

Bagian Pertama Kedudukan

Pasal 6

Kedudukan RTBL Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo, adalah :

- (1) Merupakan penjabaran dari kebijaksanaan Pengembangan Wilayah serta Pola Dasar Pembangunan Daerah Kabupaten ;

- (2) Merupakan dasar pertimbangan dalam pengendalian pembangunan Lingkungan dan Bangunan kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo ;
- (3) Merupakan dasar pemberian perijinan dan arahan desain dalam pembangunan fisik kawasan perencanaan.

Bagian Kedua Materi

Pasal 7

- (1) Dengan Keputusan ini, menetapkan RTBL Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo yang perumusan materinya sebagaimana tersebut dalam Lampiran Keputusan ini ;
- (2) Lampiran Keputusan tentang RTBL Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan, terdiri dari :
 - a. Buku rencana
 - b. Album Gambar/Peta
 - c. Peraturan Bangunan Khusus

Bagian Ketiga Wilayah Perencanaan

Pasal 8

Wilayah perencanaan RTBL Kawasan Sekitar Pasar Induk Agrobisnis Sidoarjo meliputi koridor jalan akses dan koridor jalan yang mengelilingi pasar induk agrobisnis, sepanjang kurang lebih 3,5 kilometer dengan kedalaman sekitar 50 meter atau sampai batas fisik dibelakangnya. Luas seluruhnya adalah sekitar 25 Ha.

Bagian Keempat Jangka Waktu Rencana

Pasal 9

- (1) Jangka waktu RTBL adalah 10(sepuluh) tahun ;
- (2) Untuk menghindari terjadinya penyimpangan serta menyesuaikan dengan perkembangan kegiatan kota, dalam pelaksanaan keputusan ini, dapat dilakukan peninjauan kembali (evaluasi) secara periodik setiap 5 (lima) tahun sekali.

Bagian Kelima Penanganan Dampak Lingkungan

Pasal 10

- (1) Semua kegiatan yang dimungkinkan menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan diharuskan menanggulangi dan atau mengantisipasi dampak tersebut termasuk polusi ;
- (2) Setiap kegiatan dan atau industri yang berdampak negatif dan mempunyai kecenderungan terhadap kerusakan lingkungan harus melakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).

**Bagian Keenam
Penanganan Infrastruktur
Wilayah Perencanaan**

Pasal 11

- (1) Semua jalan di wilayah perencanaan disesuaikan dengan fungsi jalannya berdasarkan peraturan yang berlaku ;
- (2) Utilitas umum diarahkan pada perkembangan kota dan tempat-tempat strategis ;
- (3) Sanitasi diarahkan pada pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan baru yang memperlancar pembuangan air limbah.

**BAB IV
PELAKSANAAN RTBL**

Pasal 12

- (1) Penyusunan dan pelaksanaan program-program serta proyek-proyek yang diselenggarakan oleh Instansi/Lembaga Pemerintah, Swasta dan Masyarakat harus berdasarkan pada pokok-pokok kebijaksanaan Keputusan ini ;
- (2) RTBL ini bersifat terbuka untuk umum dan ditempatkan di Kantor Pemerintah Kabupaten serta di tempat-tempat yang mudah terlihat oleh masyarakat ;
- (3) Masyarakat berhak mendapatkan informasi mengenai RTBL.

**BAB V
PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN
PEMANFAATAN RTBL**

Pasal 13

- (1) Pengendalian dan pengawasan serta pelaksanaan tindakan penertiban RTBL guna tercapainya tujuan dan sasaran rencana sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 3 dan pasal 4 Keputusan ini, dilakukan oleh Bupati ;
- (2) Keterpaduan pelaksanaan RTBL dikoordinasikan oleh Bupati ;
- (3) Pemantauan dan pencegahan segala kegiatan pembangunan yang bertentangan dengan Keputusan ini menjadi wewenang Kepala Kecamatan dan dilaporkan kepada Bupati Sidoarjo.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

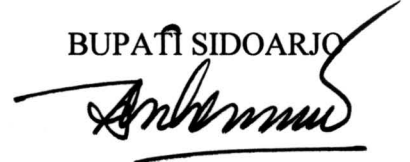
Pasal 14

Keputusan ini berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di SIDOARJO
pada tanggal / *Maret* 2004

BUPATI SIDOARJO



H. WIN HENDRARSO

DIUNDANGKAN DALAM LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO

TGL. *2-3-2004* NO. *4* Th *2004* SERI *D3*