



BUPATI JOMBANG

KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG NOMOR 2 TAHUN 2004

TENTANG

RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA JOMBANG TAHUN 2003 - 2013

BUPATI JOMBANG,

- Menimbang :
- a. bahwa sejalan dengan pesatnya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di wilayah Kota Jombang sebagai Ibukota Kabupaten Jombang, maka diperlukan evaluasi dan kajian ulang terhadap perencanaan tata ruang kota agar dapat dipergunakan sebagai pedoman untuk mengarahkan dan mengendalikan kegiatan pembangunan fisik kota sehingga menjadi pusat kegiatan dari seluruh aspek tugas Pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan yang lestari, optimal, selaras dan seimbang;
 - b. bahwa untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota dalam upaya mengimbangi pesatnya perkembangan kota sebagai salah satu unsur pendorong pembangunan daerah baik pada skala lokal, regional maupun nasional, maka diperlukan peninjauan kembali terhadap ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang tata ruang kota Jombang sebagaimana tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 3 Tahun 1996 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan Kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Jombang Tahun 1994/1995 – 2004/2005, yang dipandang sudah tidak sesuai dengan kondisi dan situasi saat ini;
 - c. bahwa untuk melaksanakan maksud konsideran menimbang huruf a dan b; perlu menetapkan ketentuan tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Jombang Tahun 2003 – 2013 dalam suatu Keputusan Bupati.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 2. Undang-undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan;
 3. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan;
 4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian;
 5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumberdaya Alam dan Hayati;

6. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
7. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
8. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
9. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
10. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1982 tentang Irigasi;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang;
19. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom;
20. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1987 tentang Kawasan Industri;
21. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1990 tentang Kawasan Lindung;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Fasilitas Umum kepada Pemerintah Daerah;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1998 tentang Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Proses Perencanaan Tata Ruang di Daerah;
25. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 137 Tahun 1998 tentang Pedoman Penyusunan dan Perhitungan Biaya Rencana Tata Ruang di Daerah;
26. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1988 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau di Wilayah Perkotaan;
27. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 11 Tahun 1991 tentang Penetapan Kawasan Lindung di Wilayah Daerah Tingkat I Jawa Timur;
28. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 4 Tahun 1996 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Tahun 1996/1997 – 2011/2012;
29. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 9 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang Tahun 2000 – 2010;

30. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 11 Tahun 2003 tentang Rencana Strategis Kabupaten Jombang Tahun 2004 – 2008.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **KEPUTUSAN BUPATI JOMBANG TENTANG RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA JOMBANG TAHUN 2003-2013.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Rencana Umum Tata Ruang Kota selanjutnya disebut RUTRK, adalah Rencana Pemanfaatan Ruang Kota yang secara garis besar disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota;
2. Rencana Detail Tata Ruang Kota selanjutnya disebut RDRK, adalah Rencana Pemanfaatan Ruang secara terinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota;
3. RUTRK dengan kedalaman RDTRK, adalah suatu rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota yang disusun dan ditetapkan untuk menjamin perkembangan kota dan sebagai dasar bagi penyusunan dan pelaksanaan program serta pengendalian pembangunan kota, baik yang dilakukan Pemerintah maupun Masyarakat secara menyeluruh dan terpadu untuk jangka waktu tertentu;
4. Wilayah Kota, adalah Wilayah perencanaan dan pertumbuhan kota yang meliputi :
 1. Kelurahan atau desa di Kecamatan Jombang yaitu :
 - a. Kelurahan Kepanjen
 - b. Kelurahan Jombatan
 - c. Kelurahan Kaliwungu
 - d. Kelurahan Jelakombo
 - e. Desa Jombang
 - f. Desa Denanyar
 - g. Desa Candimulyo
 - h. Desa Kepatihan
 - i. Desa Pulo
 - j. Desa Sengon
 - k. Desa Plandi
 - l. Desa Sambongdukuh
 - m. Desa Tunggorono
 - n. Desa Mojongapit
 - o. Desa Jabon
 - p. Desa Plosogeneng

- q. Desa Tambakrejo
- r. Desa Dapurkejambon
- 2. Desa-desanya pengembangan di Kecamatan Peterongan yaitu :
 - a. Desa Kepuhkembeng
 - b. Desa Keplaksari
- 3. Desa-desanya di Kecamatan Diwek yaitu :
 - a. Desa Pandanwangi.

BAB II

RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA DENGAN KEDALAMAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA

Pasal 2

Dengan Keputusan ini ditetapkan RUTRK dengan kedalaman RDTRK sebagai rumusan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota dan dasar acuan yang harus dijadikan pedoman bagi penyusunan perencanaan dan pelaksanaan program serta pengendalian pembangunan wilayah kota Jombang oleh Pemerintah dan atau masyarakat tahun 2003 – 2013.

Pasal 3

Segala sesuatu mengenai Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota ini dirinci lebih lanjut dengan uraian dalam Buku Fakta dan Analisa, Rencana serta Album Peta Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Jombang sebagai lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Keputusan ini.

Pasal 4

- (1) RUTRK dengan kedalaman RDTRK Jombang merupakan strategi pengembangan kota Jombang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Keputusan ini, untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun;
- (2) Strategi pengembangan kota dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah bahwa kota Jombang dibagi menjadi lima Bagian Wilayah Kota (BWK) dan pada setiap BWK dibentuk pusat BWK;
- (3) Setiap BWK dimaksud pada ayat (2) Pasal ini dibagi dalam beberapa unit lingkungan dan pada masing-masing Unit Lingkungan dibentuk satu Pusat Unit Lingkungan;
- (4) Dalam Pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan kedalaman Rencana Detail Tata Ruang Kota Jombang, sepanjang diperlukan dapat dilakukan peninjauan kembali (evaluasi) sedikitnya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun;

- (5) Revisi terhadap RUTRK dengan kedalaman RDTRK dapat dilaksanakan bila hasil evaluasi dimaksud pada ayat (4) pasal ini menunjukkan adanya perubahan dan penyimpangan yang mendasar dalam perkembangannya;

Pasal 5

RUTRK dengan kedalaman RDTRK ini bersifat mengikat dan wajib dipatuhi oleh semua pihak yang melakukan pembangunan di wilayah kota Jombang.

BAB III

POKOK – POKOK PENATAGUNAAN TANAH

Pasal 6

- (1) Untuk mengatur pola tata guna tanah demi keserasian rencana tata ruang kota dengan pola penatagunaan tanah, maka perlu ditetapkan pokok-pokok kebijaksanaan penatagunaan tanah khususnya yang menyangkut hal-hal yang mutlak diperlukan untuk pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Kota dengan Kedalaman Rencana Detail Rencana Tata Ruang Kota Jombang Tahun 2003-2013;
- (2) Pokok-pokok kebijaksanaan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
1. Untuk izin penggunaan tanah yang belum habis masa berlakunya, apabila tidak sesuai dengan Keputusan Bupati tentang RUTRK dengan kedalaman RDTRK ini, maka harus dilakukan penyesuaian atas penggunaan tanahnya secara bertahap sesuai dengan rencana peruntukan atau pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam keputusan dimaksud;
 2. Bagi kegiatan usaha, baik jasa maupun industri yang telah berdiri sebelum ditetapkannya keputusan ini dan tidak melanggar ketentuan pengelolaan lingkungan hidup, apabila tidak sesuai antara peruntukan dan pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam keputusan ini, dilarang memperluas lahan, mengembangkan fisik bangunan dan atau kapasitas produksi;
 3. Penatagunaan tanah, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan, dikembangkan ketentuan-ketentuan untuk mengatur :
 - a. Luas maksimum persil kawasan tertentu;
 - b. Lebar minimum dan maksimum persil menghadap jalan bagi kawasan tertentu;
 - c. Proporsi pemanfaatan persil untuk bangunan kegiatan;
 - d. Proporsi pemanfaatan persil pada kawasan tertentu untuk mendukung kebutuhan prasarana dan sarana umum yang diperlukan;
 - e. Hal-hal lainnya yang menyangkut hubungan antara penguasaan persil oleh seseorang atau badan usaha dengan kepentingan umum;
 4. Ketentuan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada konsideran ayat 2 angka 3 bagi seseorang atau badan usaha yang mempunyai lahan lebih dari luas tertentu, akan ditetapkan lebih lanjut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik dalam bentuk fisik bangunan maupun dalam bentuk dana partisipasi;

5. Atas pertimbangan khusus, yang akan diatur lebih lanjut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap penguasaan tanah oleh seseorang dan atau badan usaha untuk penggunaan dengan luas tertentu, dapat dikenakan kewajiban untuk menyerahkan sebagian dari tanah yang dikuasai untuk kepentingan umum, tanpa ganti rugi;
 6. Untuk memenuhi ketentuan rencana peruntukan tanah atau pemanfaatan ruang yang ditetapkan dan untuk menjamin tertib pelaksanaan penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan serta guna menjamin terwujudnya keadilan sosial yang nyata, maka dalam hal-hal khusus akan diatur lebih lanjut, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepada seseorang atau badan usaha yang mengajukan permohonan penguasaan tanah akan ditentukan sesuai rencana tata ruang yang berlaku;
 7. Mengingat sektor informal yang umumnya merupakan usaha golongan ekonomi lemah dalam wilayah perkotaan merupakan unsur ekonomi masyarakat yang potensial dan terus akan berlanjut, maka penatagunaan tanah di wilayah permukiman atau perkotaan, diarahkan agar dapat menampung kebutuhan tanah untuk kegiatan usaha sektor informal, baik melalui penyediaan lahan secara khusus oleh pemerintah daerah, maupun melalui peran serta kegiatan usaha golongan ekonomi kuat;
- (3) Untuk meningkatkan upaya pengadaan tanah untuk fasilitas umum di wilayah perkotaan, maka upaya-upaya yang berkenaan dengan konsolidasi tanah maupun tukar-menukar tanah, perlu dikembangkan secara serasi dan sejalan dengan penyelenggaraan tugas-tugas dibidang pemerintahan dan pembangunan;

BAB IV

IJIN PEMANFAATAN RUANG DAN PELAYANAN UMUM PEMANFAATAN RUANG

Pasal 7

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan dan pengendalian pemanfaatan ruang dikembangkan ijin pemanfaatan ruang dan pelayanan umum pemanfaatan ruang non perijinan ;
- (2) Ijin Pemanfaatan ruang yang dikembangkan meliputi :
 1. Ijin Lokasi/letak tepat penguasaan lahan untuk bangunan/kegiatan, yang menetapkan batas tepat hak penguasaan tanah;
 2. Ijin Tapak Lingkungan, yang menyangkut ketentuan geometrik pemanfaatan ruang untuk bangunan maupun berkenaan dengan prasarana dan sarana umum serta perubahan morfologi tanah;
 3. Ijin Mendirikan Bangunan;
 4. Ijin Merubah Bangunan;
 5. Ijin Merobohkan Bangunan;
 6. Ijin Menghapus Bangunan;

- (3) Pelayanan umum pemanfaatan ruang tidak bersifat perijinan dan meliputi pelayanan umum dalam bentuk :
1. Pemberian rekomendasi prinsip tata ruang, yang mencakup pemberian pertimbangan terhadap gagasan atau rencana yang berdampak pada pemanfaatan ruang termasuk pemberian penilaian kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang terhadap permohonan pemanfaatan ruang pada suatu lokasi;
 2. Pemberian keterangan rencana, yang mencakup pemberian keterangan tentang aspek-aspek teknis rencana tata ruang suatu obyek tertentu yang dimintakan keterangannya;
 3. Pemberian keterangan syarat-syarat pembangunan lingkungan/kawasan, mencakup pemberian keterangan dan ketentuan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh suatu rencana pemanfaatan ruang oleh pemohon agar dicapai keterpaduan pembangunan kawasan;
- (4) Seluruh pelayanan umum pemanfaatan ruang yang tidak bersifat perijinan harus menyebutkan batas waktu berlakunya rekomendasi, keterangan maupun syarat-syarat pembangunan dimaksud, untuk menjamin agar produk pelayanan umum tersebut tidak disalahgunakan sebagai bagian dari upaya spekulasi tanah;
- (5) Penerapan ijin pemanfaatan ruang dan pelayanan umum pemanfaatan ruang diselenggarakan dengan mengacu pada RUTRK/RDTRK untuk wilayah perkotaan serta Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RDTRW) dan atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk wilayah di luar wilayah perkotaan;
- (6) Penerapan ijin pemanfaatan ruang dan pelayanan umum pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bijaksana dengan memperhatikan situasi dan kondisi masyarakat serta mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku;
- (7) Kepada perorangan dan atau Badan Usaha yang mengajukan ijin pemanfaatan ruang sesuai dengan dokumen RUTRK dengan kedalaman RDTRK dapat diberikan kemudahan berupa insentif perijinan;
- (8) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 8

- (1) Dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan kegiatan pengawasan dan penertiban;
- (2) Kegiatan pengawasan terdiri atas kegiatan pemantauan, pelaporan dan evaluasi;

- (3) Kegiatan penertiban dapat dilakukan secara langsung melalui mekanisme penegakan hukum maupun secara tidak langsung melalui mekanisme pemberlakuan sanksi dis-insentif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (4) Instansi yang berwenang dalam penyelenggaraan pengawasan pemanfaatan ruang ditetapkan lebih lanjut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI

PENGAWASAN

Pasal 9

- (1) Dalam rangka pengawasan pemanfaatan ruang berdasarkan rencana tata ruang yang berlaku, Pemerintah Kabupaten mengadakan pemantauan rutin dan periodik;
- (2) Pemantauan rutin diselenggarakan oleh instansi yang berwenang bersamaan dengan penyelenggaraan proses perijinan maupun proses pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada pasal 7 Keputusan ini, dalam bentuk pencatatan dan pengeplotan semua data dan informasi yang menyangkut pemanfaatan ruang;
- (3) Pemantauan periodik diselenggarakan oleh instansi yang berwenang sekurang-kurangnya sekali dalam satu tahun dalam bentuk pencatatan dan pengeplotan semua data dan informasi yang menyangkut pemanfaatan ruang.

Pasal 10

- (1) Pelanggaran atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan atau perijinan pemanfaatan ruang dapat dikenakan penertiban langsung;
- (2) Mengenai pelaksanaan penertiban langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 11

- (1) Pelanggaran prosedural kegiatan pemanfaatan ruang dapat dikenakan penertiban tidak langsung berupa pengenaan dis-insentif;
- (2) Pelanggaran prosedural sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 1. Melaksanakan kegiatan pemanfaatan ruang termasuk membangun sebelum rekomendasi prinsip tata ruang dan atau ijin lokasi diterbitkan;
 2. Kekurangan kelengkapan persyaratan perijinan pemanfaatan ruang lainnya yang dengan sengaja tidak diurus atau masih dalam proses penerbitan;

- (3) Mengenai pelaksanaan penertiban tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 12

Dengan berlakunya Keputusan ini, maka segala ketentuan yang bertentangan dengan Keputusan ini dinyatakan tidak berlaku.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jombang
pada tanggal 12 Januari 2004

BUPATI JOMBANG,



SUYANTO

Diundangkan di Jombang
pada tanggal 12 Januari 2004

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
JOMBANG,**



Drs. SOEHARTO, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP. 010 077 778