



**MENTERI PEKERJAAN UMUM
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM

NOMOR : 17/PRT/M/2009

TENTANG

PEDOMAN PENYUSUNAN

RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang diperlukan adanya Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);

3. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara RI sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005;
4. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara RI sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedelapan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005;
5. Keputusan Presiden Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Pembentukan Kabinet Indonesia Bersatu 2004;
6. Keputusan Presiden Nomor 4 Tahun 2009 tentang Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/PRT/M/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Pekerjaan Umum;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2009 tentang Pedoman Persetujuan Substansi Dalam Penetapan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, beserta Rencana Rincinya;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM TENTANG PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA.**

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
2. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
3. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
4. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Rencana tata ruang wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
6. Menteri adalah Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia.

Pasal 2

Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dimaksudkan sebagai acuan dalam kegiatan penyusunan rencana tata ruang wilayah kota oleh pemerintah daerah kota dan para pemangku kepentingan lainnya.

Pasal 3

Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota bertujuan untuk mewujudkan rencana tata ruang wilayah kota yang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini memuat ketentuan teknis muatan rencana tata ruang wilayah kota serta proses dan prosedur penyusunan rencana tata ruang wilayah kota.

Pasal 5

Materi muatan tentang pedoman penyusunan rencana tata ruang wilayah kota dimuat secara lengkap dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 6

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Lampiran V tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 7

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 27 Juli 2009

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

ttd

DJOKO KIRMANTO

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR LAMPIRAN	iv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Maksud dan Tujuan	1
1.3 Ruang Lingkup Pedoman	1
1.4 Istilah dan Definisi	1
1.5 Acuan Normatif	3
1.6 Kedudukan	
1.6.1 Kedudukan RTRW Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional	4
1.6.2 Kedudukan Pedoman Terhadap Peraturan Perundang-undangan Terkait	6
1.7 Fungsi dan Manfaat RTRW Kota	8
BAB II KETENTUAN TEKNIS MUATAN RTRW KOTA	
2.1 Muatan RTRW Kota	9
2.1.1 Tujuan, Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Wilayah Kota	9
2.1.2 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota	11
2.1.3 Rencana Pola Ruang Wilayah Kota	19
2.1.4 Penetapan Kawasan Strategis Wilayah Kota	25
2.1.5 Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota	31
2.1.6 Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota	33
2.2 Format Penyajian	41
2.3 Masa Berlaku RTRW Kota	42
BAB III PROSES DAN PROSEDUR PENYUSUNAN RTRW KOTA	
3.1 Proses Penyusunan RTRW Kota	45
3.1.1 Persiapan Penyusunan RTRW Kota	45
3.1.2 Pengumpulan Data yang Dibutuhkan	46
3.1.3 Pengolahan dan Analisis Data	48
3.1.4 Perumusan Konsep RTRW Kota	49
3.1.5 Penyusunan Raperda Tentang RTRW Kota	50
3.2 Prosedur Penyusunan RTRW Kota	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kedudukan RTRW Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional	5
Gambar 1.2	Kedudukan Pedoman Terhadap Peraturan Perundang-undangan Terkait...	7
Gambar 2.1	Ilustrasi Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota	17
Gambar 2.2	Ilustrasi Rencana Pola Ruang Wilayah Kota	23
Gambar 2.3	Ilustrasi Peta Penetapan Kawasan Strategis Kota.....	29
Gambar 3.1	Proses dan Prosedur Umum Penyusunan RTRW Kota	44
Gambar 3.2	Jangka Waktu Penyusunan RTRW Kota	45

LAMPIRAN

Lampiran I	Contoh Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota	L- 1
Lampiran II	Contoh Peta Rencana Pola Ruang Wilayah Kota.....	L- 2
Lampiran III	Contoh Peta Penetapan Kawasan Strategis di Wilayah Kota	L- 3
Lampiran IV	Matrik Susunan Tipikal Indikasi Program Utama Dalam Penyusunan RTRW Kota	L- 4
Lampiran V	Contoh Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Wilayah Kota.....	L- 5
Lampiran VI	Sistematika Penyajian RTRW Kota	L- 6
Lampiran VII	Sistematika Penyajian Album Peta	L- 9
Lampiran VIII	Keterkaitan Subtansi, Tahapan, dan Keterlibatan Pihak-pihak Dalam Penyusunan RTRW Kota	L-11

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Wilayah kota pada hakekatnya merupakan pusat kegiatan ekonomi yang dapat melayani wilayah kota itu sendiri maupun wilayah sekitarnya. Untuk dapat mewujudkan efektifitas dan efisiensi pemanfaatan ruang sebagai tempat berlangsungnya kegiatan-kegiatan ekonomi dan sosial budaya, kota perlu dikelola secara optimal melalui suatu proses penataan ruang.

Sesuai Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11 ayat (2), pemerintah daerah kota mempunyai wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kota yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah kota, pemanfaatan ruang wilayah kota dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

Perencanaan tata ruang wilayah kota meliputi proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kota. Penyusunan RTRW kota dilakukan dengan berasaskan pada kaidah-kaidah perencanaan yang mencakup asas keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keberlanjutan serta keterkaitan antarwilayah baik di dalam kota itu sendiri maupun dengan kota sekitarnya.

Dalam rangka perencanaan tata ruang wilayah kota, perlu disusun pedoman penyusunan RTRW kota sebagai acuan bagi semua pihak terkait dalam penyusunan RTRW kota, baik untuk kalangan pemerintah, swasta, maupun masyarakat pada umumnya.

1.2 Maksud dan Tujuan

Pedoman ini dimaksudkan sebagai acuan dalam kegiatan penyusunan RTRW kota oleh pemerintah daerah kota dan para pemangku kepentingan lainnya. Tujuan penyusunan pedoman ini untuk mewujudkan RTRW kota yang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

1.3 Ruang Lingkup Pedoman

Pedoman ini memuat ketentuan teknis penyusunan RTRW kota serta proses dan prosedur penyusunan RTRW kota.

1.4 Istilah dan Definisi

- a. **Rencana tata ruang wilayah (RTRW) kota** adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kota, rencana struktur ruang wilayah kota, rencana pola ruang wilayah kota, penetapan kawasan strategis kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.
- b. **Tujuan penataan ruang wilayah kota** adalah tujuan yang ditetapkan pemerintah daerah kota yang merupakan arahan perwujudan visi dan misi pembangunan jangka panjang kota pada aspek keruangan, yang pada dasarnya

- mendukung terwujudnya ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.
- c. **Kebijakan penataan ruang wilayah kota** adalah arahan pengembangan wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kota guna mencapai tujuan penataan ruang wilayah kota dalam kurun waktu 20 (dua puluh) tahun.
 - d. **Strategi penataan ruang wilayah kota** adalah penjabaran kebijakan penataan ruang ke dalam langkah-langkah pencapaian tindakan yang lebih nyata yang menjadi dasar dalam penyusunan rencana struktur dan pola ruang wilayah kota.
 - e. **Rencana struktur ruang wilayah kota** adalah rencana yang mencakup rencana sistem perkotaan wilayah kota dalam wilayah pelayanannya dan jaringan prasarana wilayah kota yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kota selain untuk melayani kegiatan skala kota, meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, sistem jaringan sumber daya air, dan sistem jaringan lainnya.
 - f. **Pusat pelayanan kota** adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional.
 - g. **Subpusat pelayanan kota** adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani sub wilayah kota.
 - h. **Pusat lingkungan** adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi lingkungan kota.
 - i. **Rencana pola ruang wilayah kota** adalah rencana distribusi peruntukan ruang wilayah kota yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan budi daya yang dituju sampai dengan akhir masa berlakunya RTRW kota yang memberikan gambaran pemanfaatan ruang wilayah kota hingga 20 (dua puluh) tahun mendatang.
 - j. **Kawasan lindung kota** adalah kawasan lindung yang secara ekologis merupakan satu ekosistem yang terletak pada wilayah kota, kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yang terletak di wilayah kota, dan kawasan-kawasan lindung lain yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah kota.
 - k. **Kawasan budi daya kota** adalah kawasan di wilayah kota yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
 - l. **Kawasan strategis kota** adalah kawasan yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, serta pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi.
 - m. **Arahan pemanfaatan ruang wilayah kota** adalah arahan pengembangan wilayah untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang wilayah kota sesuai dengan RTRW kota melalui penyusunan dan pelaksanaan program penataan/pengembangan kota beserta pembiayaannya, dalam suatu indikasi program utama jangka menengah lima tahunan kota yang berisi rencana program utama, sumber pendanaan, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan.
 - n. **Indikasi program utama jangka menengah lima tahunan** adalah petunjuk yang memuat usulan program utama penataan/pengembangan kota, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan, dalam rangka mewujudkan ruang kota yang sesuai dengan rencana tata ruang.

- o. **Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota** adalah ketentuan-ketentuan yang dibuat/disusun dalam upaya mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah kota agar sesuai dengan RTRW kota yang berbentuk ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi untuk wilayah kota.
- p. **Ketentuan umum peraturan zonasi sistem kota** adalah ketentuan umum yang mengatur pemanfaatan ruang/penataan kota dan unsur-unsur pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun untuk setiap klasifikasi peruntukan/fungsi ruang sesuai dengan RTRW kota.
- q. **Ketentuan perizinan** adalah ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kota sesuai kewenangannya yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sebelum pemanfaatan ruang, dan digunakan sebagai alat dalam melaksanakan pembangunan keruangan yang tertib sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun dan ditetapkan.
- r. **Ketentuan insentif dan disinsentif** adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang dan juga perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
- s. **Arahan sanksi** adalah arahan untuk memberikan sanksi bagi siapa saja yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.

1.5 Acuan Normatif

Pedoman ini disusun berdasarkan:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya;
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
- e. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- f. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan;
- g. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- h. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
- i. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
- j. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
- k. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN);
- l. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- m. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
- n. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;

- o. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran;
- p. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
- q. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan;
- r. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara;
- s. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang;
- t. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta Untuk Penataan Ruang Wilayah;
- u. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan;
- v. Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2001 tentang Kebandarudaraan;
- w. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2003 tentang Penatagunaan Tanah;
- x. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol;
- y. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- z. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
- aa. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota;
- bb. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2008 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan serta Pemanfaatan Hutan;
- cc. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah;
- dd. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- ee. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air;
- ff. Peraturan Pemerintah Nomor 43 tahun 2008 tentang Air Tanah;
- gg. Keputusan Presiden Nomor 57 Tahun 1989 tentang Kriteria Kawasan Budi daya;
- hh. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
- ii. Keputusan Presiden Nomor 4 Tahun 2009 tentang Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional.

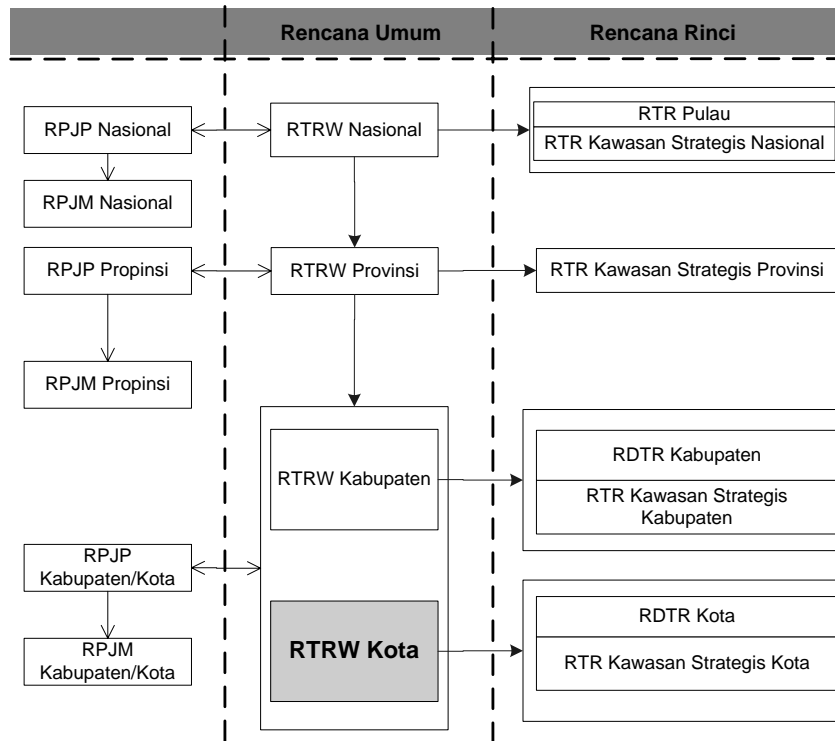
1.6 Kedudukan

1.6.1 RTRW Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Kedudukan RTRW kota dalam sistem penataan ruang dan sistem perencanaan pembangunan nasional dapat dilihat pada **Gambar 1.1**.

Gambar 1.1

Kedudukan RTRW Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional



Rencana umum tata ruang merupakan perangkat penataan ruang wilayah yang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif yang secara hierarki terdiri atas RTRW nasional, RTRW provinsi, dan RTRW kabupaten/kota.

Rencana umum tata ruang nasional adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional yang disusun guna menjaga integritas nasional, keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sector, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Rencana umum tata ruang provinsi adalah rencana kebijakan operasional dari RTRW Nasional yang berisi strategi pengembangan wilayah provinsi, melalui optimasi pemanfaatan sumber daya, sinkronisasi pengembangan sektor, koordinasi lintas wilayah kabupaten/kota dan sektor, serta pembagian peran dan fungsi kabupaten/kota di dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan.

Rencana umum tata ruang kabupaten/kota adalah penjabaran RTRW provinsi ke dalam kebijakan dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan, strategi pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional

Dalam operasionalisasinya rencana umum tata ruang dijabarkan dalam rencana rinci tata ruang yang disusun dengan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat

mencakup hingga penetapan blok dan subblok yang dilengkapi peraturan zonasi sebagai salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang dapat berupa rencana tata ruang kawasan strategis dan rencana detail tata ruang.

Kawasan strategis adalah Kawasan yang penataan ruangnya diprioritaskan karena memiliki pengaruh penting terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia. Rencana tata ruang kawasan strategis adalah upaya penjabaran rencana umum tata ruang ke dalam arahan pemanfaatan ruang yang lebih spesifik sesuai dengan aspek utama yang menjadi latar belakang pembentukan kawasan strategis tersebut. Tingkat kedalaman rencana tata ruang kawasan strategis sepenuhnya mengikuti luasan fisik serta kedudukannya di dalam sistem administrasi.

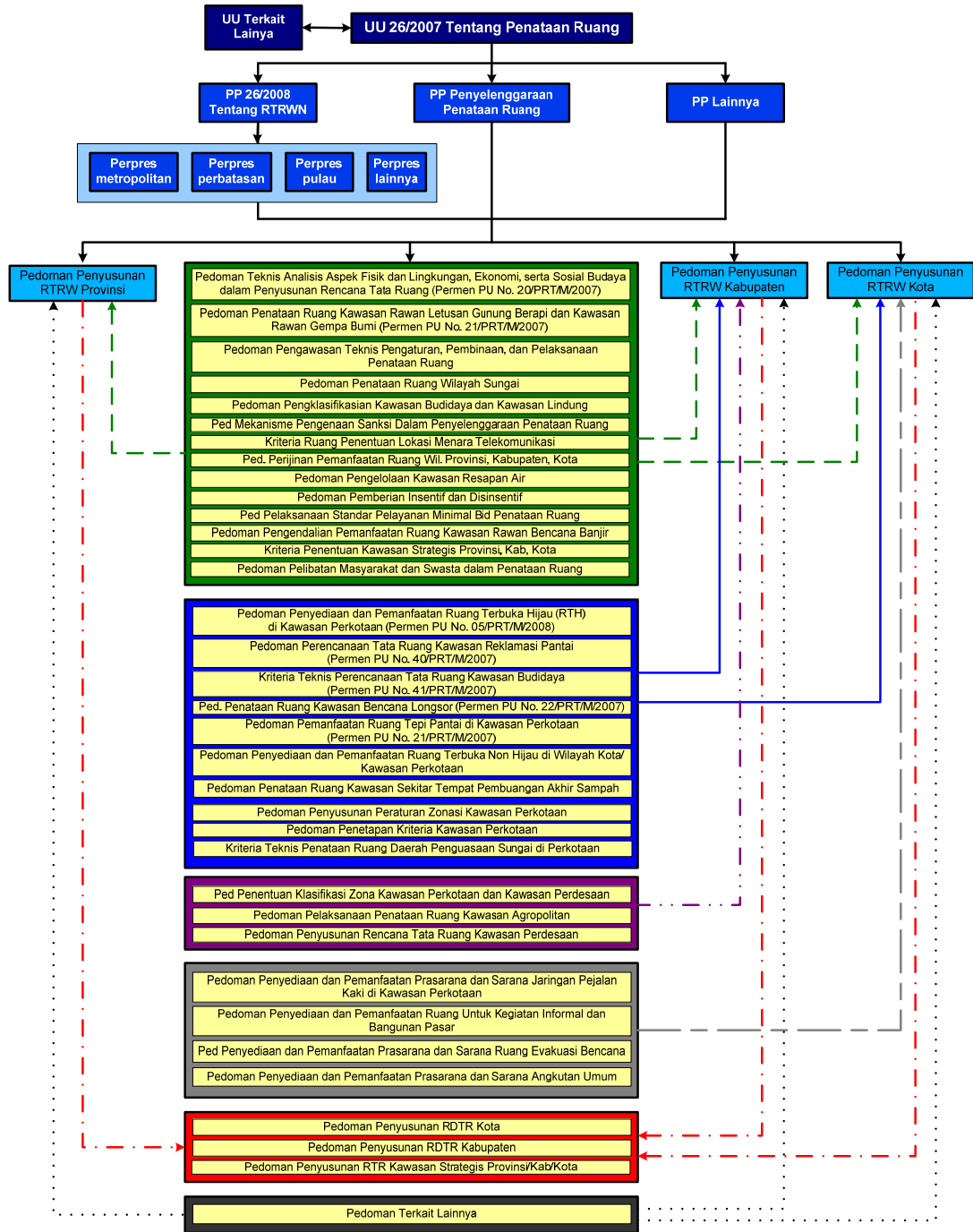
Rencana tata ruang kawasan strategis tidak mengulang hal-hal yang sudah diatur atau menjadi kewenangan dari rencana tata ruang yang berada pada jenjang di atasnya maupun dibawahnya.

Rencana detail tata ruang merupakan penjabaran dari RTRW pada suatu kawasan terbatas, ke dalam rencana pengaturan pemanfaatan yang memiliki dimensi fisik mengikat dan bersifat operasional. Rencana detail tata ruang berfungsi sebagai instrumen perwujudan ruang khususnya sebagai acuan dalam pemberian *advise planning* dalam pengaturan bangunan setempat dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

1.6.2 Kedudukan Pedoman

Penyusunan RTRW akan terikat dengan pedoman-pedoman lainnya. Kedudukan pedoman RTRW Kota sebagaimana terlihat pada **Gambar 1.2**.

Gambar 1.2
Kedudukan Pedoman Terhadap Peraturan Perundang-undangan Terkait



Keterangan:

- menjadi dasar bagi
- menjadi masukan bagi penyusunan RTRW provinsi, kabupaten, dan kota
- menjadi masukan bagi penyusunan RTRW kabupaten dan kota
- menjadi masukan bagi penyusunan RTRW kabupaten
- menjadi masukan bagi penyusunan RTRW kota
- memberikan masukan bagi penyusunan RDTR kabupaten dan kota, serta RTR kawasan strategis provinsi, kabupaten, dan kota
- menjadi masukan bagi penyusunan RTRW provinsi, kabupaten, dan kota

1.7 Fungsi dan Manfaat RTRW Kota

a. Fungsi RTRW Kota

Fungsi RTRW kota adalah sebagai:

- 1) acuan dalam penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).
- 2) acuan dalam pemanfaatan ruang/pengembangan wilayah kota;
- 3) acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah kota;
- 4) acuan lokasi investasi dalam wilayah kota yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta;
- 5) pedoman untuk penyusunan rencana rinci tata ruang di wilayah kota;
- 6) dasar pengendalian pemanfaatan ruang dalam penataan/pengembangan wilayah kota yang meliputi penetapan peraturan zonasi, perijinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi; dan
- 7) acuan dalam administrasi pertanahan.

b. Manfaat RTRW Kota

Manfaat RTRW kota adalah untuk:

- 1) mewujudkan keterpaduan pembangunan dalam wilayah kota;
- 2) mewujudkan keserasian pembangunan wilayah kota dengan wilayah sekitarnya; dan
- 3) menjamin terwujudnya tata ruang wilayah kota yang berkualitas.

BAB II

KETENTUAN TEKNIS MUATAN RTRW KOTA

2.1 Muatan RTRW Kota

RTRW kota memuat tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kota (penataan kota); rencana struktur ruang wilayah kota; rencana pola ruang wilayah kota; penetapan kawasan strategis kota; arahan pemanfaatan ruang wilayah kota; dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

2.1.1 Tujuan, Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Wilayah Kota

Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kota (penataan kota) merupakan terjemahan dari visi dan misi pengembangan wilayah kota dalam pelaksanaan pembangunan untuk mencapai kondisi ideal tata ruang kota yang diharapkan.

a. Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota

Tujuan penataan ruang wilayah kota merupakan arahan perwujudan ruang wilayah kota yang ingin dicapai pada masa yang akan datang.

Tujuan penataan ruang wilayah kota memiliki fungsi:

- 1) sebagai dasar untuk memformulasikan kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota;
- 2) memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam RTRW kota; dan
- 3) sebagai dasar dalam penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

Tujuan penataan ruang wilayah kota dirumuskan berdasarkan:

- 1) visi dan misi pembangunan wilayah kota;
- 2) karakteristik wilayah kota; dan
- 3) isu strategis dan kondisi objektif yang diinginkan.

Tujuan penataan ruang wilayah kota dirumuskan dengan kriteria:

- 1) mengakomodasi fungsi dan peran kota yang telah ditetapkan dalam RTRWN, RTRW provinsi, dan rencana tata ruang kawasan metropolitan (untuk kota yang berada dalam kawasan metropolitan);
- 2) tidak bertentangan dengan tujuan penataan ruang wilayah provinsi dan nasional;
- 3) jelas dan dapat dicapai sesuai jangka waktu perencanaan; dan
- 4) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

b. Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kota

Kebijakan penataan ruang wilayah kota merupakan arah tindakan yang harus ditetapkan untuk mencapai tujuan penataan ruang wilayah kota.

Kebijakan penataan ruang wilayah kota berfungsi:

- 1) sebagai dasar untuk memformulasikan strategi penataan ruang wilayah kota;
- 2) sebagai dasar untuk merumuskan rencana struktur dan rencana pola ruang wilayah kota;
- 3) memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam RTRW kota; dan
- 4) sebagai dasar dalam penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

Kebijakan penataan ruang wilayah kota dirumuskan berdasarkan:

- 1) tujuan penataan ruang wilayah kota dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) karakteristik wilayah kota; dan
- 3) kapasitas sumber daya wilayah kota dalam mewujudkan tujuan penataan ruangnya.

Kebijakan penataan ruang wilayah kota dirumuskan dengan kriteria:

- 1) mengakomodasi kebijakan penataan ruang wilayah nasional dan kebijakan penataan ruang wilayah provinsi yang berlaku pada wilayah kota bersangkutan;
- 2) jelas, realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kota bersangkutan;
- 3) mampu menjawab isu-isu strategis baik yang ada sekarang maupun yang diperkirakan akan timbul di masa yang akan datang; dan
- 4) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

c. Strategi Penataan Ruang Wilayah Kota

Strategi penataan ruang wilayah kota merupakan penjabaran kebijakan penataan ruang wilayah kota ke dalam langkah-langkah operasional untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Strategi penataan ruang wilayah kota berfungsi:

- 1) sebagai dasar untuk penyusunan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan penetapan kawasan strategis kota;
- 2) memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam RTRW kota; dan
- 3) sebagai dasar penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

Strategi penataan ruang wilayah kota dirumuskan berdasarkan:

- 1) kebijakan penataan ruang wilayah kota;
- 2) ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- 3) kapasitas sumber daya wilayah kota dalam melaksanakan kebijakan penataan ruangnya.

Strategi penataan ruang wilayah kota dirumuskan dengan kriteria:

- 1) memiliki kaitan logis dengan kebijakan penataan ruang wilayah kota;
- 2) tidak bertentangan dengan tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah nasional dan provinsi;
- 3) jelas, realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kota bersangkutan secara efisien dan efektif;
- 4) harus dapat dijabarkan secara spasial dalam rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kota; dan
- 5) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

2.1.2 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota

Rencana struktur ruang wilayah kota merupakan kerangka sistem pusat-pusat pelayanan kegiatan kota yang berhierarki dan satu sama lain dihubungkan oleh sistem jaringan prasarana wilayah kota.

Rencana struktur ruang wilayah kota berfungsi:

- a. sebagai arahan pembentuk sistem pusat-pusat pelayanan wilayah kota yang memberikan layanan bagi wilayah kota;
- b. sebagai arahan perletakan jaringan prasarana wilayah kota sesuai dengan fungsi jaringannya yang menunjang keterkaitan antar pusat-pusat pelayanan kota; dan
- c. sebagai dasar penyusunan indikasi program utama jangka menengah lima tahunan untuk 20 (dua puluh) tahun.

Pusat pelayanan di wilayah kota merupakan pusat pelayanan sosial, budaya, ekonomi, dan/atau administrasi masyarakat yang melayani wilayah kota dan regional, yang meliputi:

- a. pusat pelayanan kota, melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional
- b. subpusat pelayanan kota, melayani sub-wilayah kota
- c. pusat lingkungan, melayani skala lingkungan wilayah kota

Rencana struktur ruang wilayah kota dirumuskan berdasarkan:

- a. kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota;
- b. kebutuhan pengembangan dan pelayanan wilayah kota dalam rangka mendukung kegiatan sosial ekonomi;

- c. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup wilayah kota; dan
- d. ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rencana struktur ruang wilayah kota dirumuskan dengan kriteria:

- a. memperhatikan rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang berbatasan;
- b. jelas, realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kota bersangkutan;
- c. penentuan pusat-pusat pelayanan di dalam struktur ruang kota harus berhirarki dan tersebar secara proporsional di dalam ruang kota serta saling terkait menjadi satu kesatuan sistem;
- d. sistem jaringan prasarana kota dibentuk oleh sistem jaringan transportasi sebagai sistem jaringan prasarana utama dan dilengkapi dengan sistem jaringan prasarana lainnya, dengan penjelasan sebagai berikut.

1) Sistem prasarana utama yang merupakan sistem jaringan transportasi, yang terdiri atas:

a) sistem jaringan transportasi darat, mencakup:

(1) sistem jaringan jalan yang terdiri atas:

- i. jaringan jalan tol di dalam wilayah kota dan jaringan jalan sekunder di dalam kota sesuai dengan PP No. 34 tahun 2006 tentang Jalan;
- ii. jaringan jalan provinsi yang ada di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- iii. jalan khusus yang berada di wilayah kota;
- iv. lokasi terminal sesuai dengan jenis dan kelas pelayanannya; dan
- v. pengembangan prasarana dan sarana angkutan umum.

(2) sistem jaringan kereta api

- i. jaringan jalur kereta api termasuk *subway* dan *monorail*; dan
- ii. stasiun kereta api.

(3) sistem jaringan angkutan sungai, danau, dan penyeberangan

- i. alur pelayaran untuk kegiatan angkutan sungai, danau, dan penyeberangan dalam wilayah kota dan antarwilayah; dan
- ii. pelabuhan/dermaga.

b) jaringan transportasi laut, mencakup rencana pembangunan dan pengembangan pelabuhan dengan mempertimbangkan fungsi jaringan transportasi laut:

(1) alur pelayaran yang berada pada wilayah kota bersangkutan; dan

(2) pelabuhan laut yang berada di wilayah kota.

c) jaringan transportasi udara, mencakup rencana pembangunan dan pengembangan bandar udara dengan mempertimbangkan fungsi jaringan transportasi udara yang dapat berupa bandar udara pusat penyebaran primer, pusat penyebaran sekunder, dan pusat penyebaran tersier beserta sarana pendukungnya dengan mempertimbangkan:

(1) ruang udara di atas bandara yang dipergunakan langsung untuk kegiatan bandar udara (ketentuan keselamatan yang ditetapkan dalam Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP). Penentuan KKOP mengikuti ketentuan dalam Kepmen Perhubungan Nomor KM 49 Tahun 2000);

(2) ruang udara di sekitar bandar udara yang ditetapkan sebagai jalur penerbangan; dan

(3) bandar udara yang berada di wilayah kota.

2) Sistem prasarana lainnya, seperti telekomunikasi, sumber daya air, energi, dan infrastruktur perkotaan yang mengintegrasikannya dan memberikan layanan bagi fungsi kegiatan yang ada di wilayah kota.

a) rencana pengembangan sistem jaringan energi/kelistrikan dapat meliputi:

(1) pembangkit listrik (skala besar maupun mikro) di wilayah kota;

(2) jaringan prasarana energi yang mencakup:

i. penjabaran jaringan pipa minyak dan gas bumi, dalam wilayah kota (jika ada);

ii. penjabaran jaringan transmisi tenaga listrik Saluran Udara Tegangan Ultra Tinggi (SUTUT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dalam wilayah kota (jika ada);

iii. jalur-jalur distribusi energi kelistrikan, lokasi pembangkit, gardu induk distribusi, dan sistem distribusi; dan

iv. rencana sistem alternatif sumber daya lainnya seperti migas, panas bumi, dan tenaga surya.

b) rencana sistem jaringan telekomunikasi dapat meliputi:

Rencana sistem jaringan telekomunikasi yang dikembangkan seperti meliputi sistem kabel, sistem nirkabel, dan sistem satelit, yang terdiri atas:

(1) rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi berupa jaringan telepon *fixed line* dan lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon;

- (2) infrastruktur telepon nirkabel berupa lokasi menara telekomunikasi termasuk menara *Base Transceiver Station (BTS)*; dan
 - (3) rencana peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi di wilayah kota.
- c) rencana sistem jaringan sumber daya air kota dapat meliputi:
- Rencana sistem jaringan sumber daya air kota dikembangkan yang terdiri atas:
- (1) sistem jaringan sumber daya air lintas negara, lintas provinsi, dan lintas kabupaten/kota yang berada pada wilayah kota bersangkutan;
 - (2) wilayah sungai di wilayah kota, termasuk waduk, situ, dan embung pada wilayah kota;
 - (3) sistem jaringan irigasi yang berfungsi mendukung kegiatan pertanian di wilayah kota;
 - (4) sistem jaringan air baku untuk air bersih; dan
 - (5) sistem pengendalian banjir di wilayah kota.
- d) infrastruktur perkotaan dapat meliputi prasarana penyediaan air minum kota, pengelolaan air limbah, sistem persampahan, sistem drainase kota, penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki, dan jalur evakuasi bencana.
- (1) sistem penyediaan air minum kota
Sistem penyediaan air minum kota mencakup sistem jaringan perpipaan dan/atau bukan jaringan perpipaan.
 - (2) sistem pengelolaan air limbah kota
Sistem pengelolaan air limbah kota meliputi sistem air pembuangan yang terdiri atas sistem pembuangan air limbah (*sewage*) termasuk sistem pengolahan berupa instalasi pengolahan air limbah (IPAL) dan sistem pembuangan air buangan rumah tangga (*sewerage*) baik individual maupun komunal.
Untuk air limbah yang mengandung B3, diperlukan instalasi tambahan untuk membersihkan air limbah tersebut sebelum masuk ke jaringan air buangan kota.
 - (3) sistem persampahan kota
Sistem persampahan kota meliputi tempat penampungan sampah sementara (TPS) dan tempat pemrosesan akhir sampah (TPA).
 - (4) sistem drainase kota
Sistem drainase kota meliputi jaringan primer, sekunder, dan tersier yang berfungsi untuk mengalirkan limpasan air hujan (*storm water*) dan air permukaan lainnya untuk menghindari genangan air di wilayah kota.
 - (5) penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki

Penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki dapat direncanakan dalam bentuk ruang pejalan kaki di sisi jalan, ruang pejalan kaki di sisi air, ruang pejalan kaki di kawasan komersial/perkantoran, ruang pejalan kaki di RTH, ruang pejalan kaki di bawah tanah, dan ruang pejalan kaki di atas tanah.

(6) jalur evakuasi bencana

Jalur evakuasi bencana meliputi *escape way* dan *melting point* baik dalam skala kota, kawasan, maupun lingkungan.

(7) penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana perkotaan lainnya

Disesuaikan dengan kebutuhan pengembangan kota, prasarana, dan sarana perkotaan lainnya dapat direncanakan penyediaan dan pemanfaatannya, seperti untuk kebutuhan pengguna sepeda, jalur trem, dan transportasi sungai.

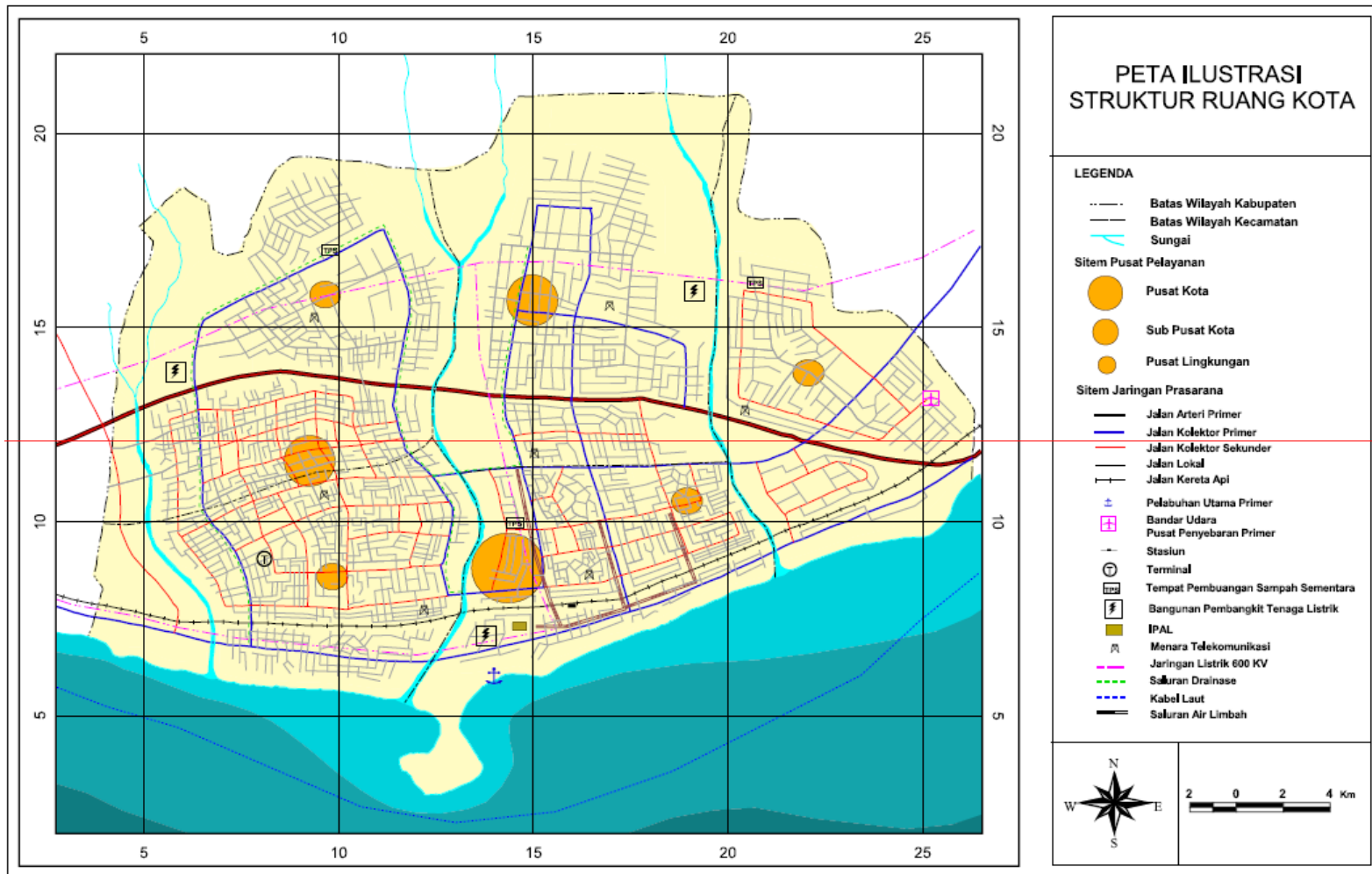
e. mengikuti ketentuan pemetaan struktur ruang wilayah kota sebagai berikut:

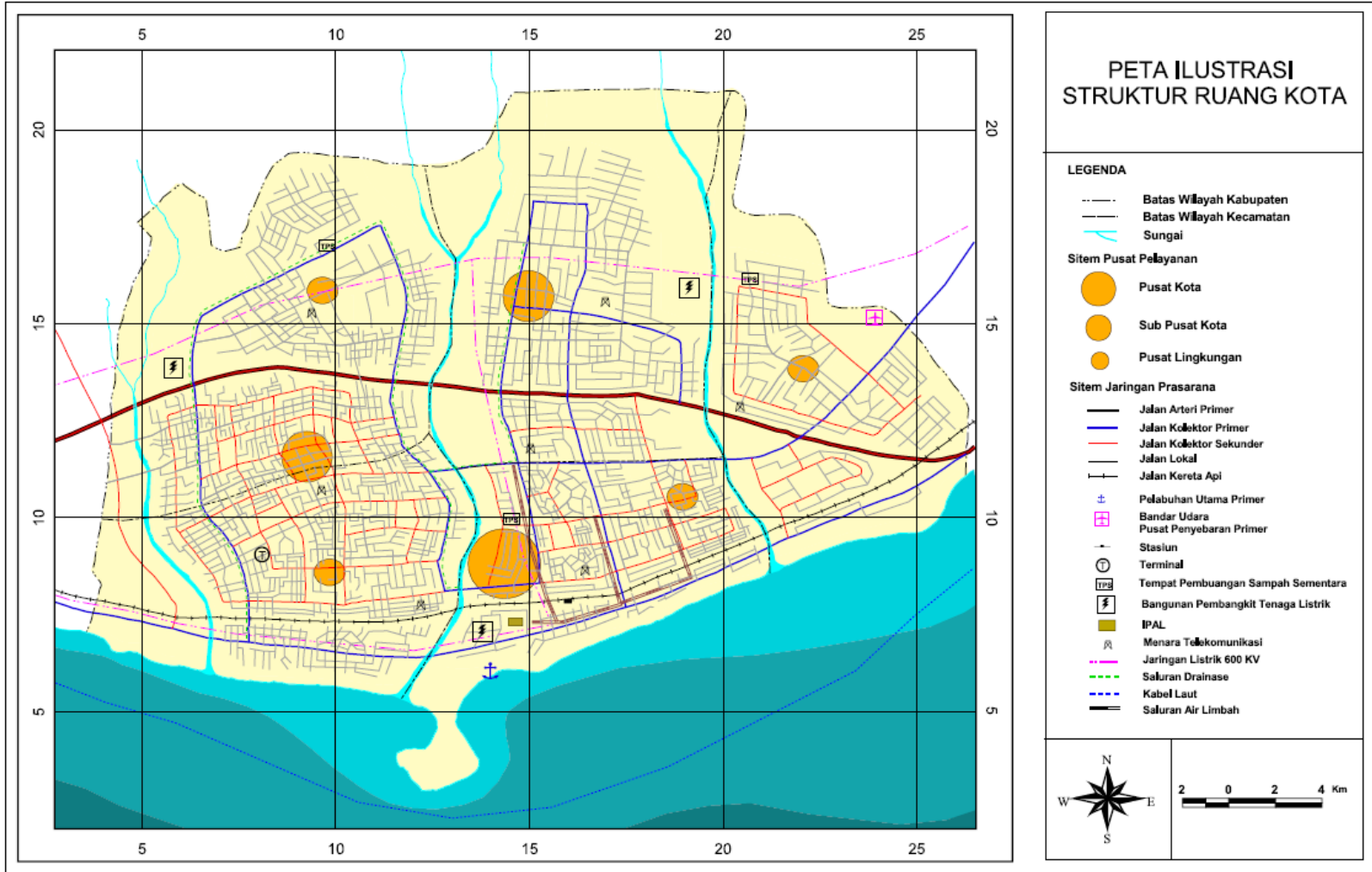
- 1) sistem pusat-pusat pelayanan dan sistem prasarana utama harus digambarkan pada satu lembar peta wilayah kota secara utuh;
- 2) sistem pusat-pusat pelayanan yang terdiri atas pusat kota, sub-pusat kota, dan pusat lingkungan harus digambarkan dengan simbol sesuai ilustrasi pada **Gambar 2.1.**;
- 3) rencana struktur ruang wilayah kota harus menggambarkan jaringan jalan yang berada dalam wilayah kota yang menjadi kewenangan kota dan jalan primer yang melalui kota tersebut;
- 4) sistem prasarana wilayah lainnya digambarkan pada satu lembar peta wilayah kota secara utuh dan dapat digambarkan masing-masing pada peta tersendiri;
- 5) sistem jaringan prasarana jalan harus digambarkan mengikuti terase jalan yang sebenarnya;
- 6) penggambaran rencana struktur ruang wilayah kota digambarkan dengan ketelitian peta skala minimum 1:25.000 dan untuk wilayah kota yang memiliki wilayah pesisir dan laut dapat dilengkapi dengan peta batrimetri yang menggambarkan kontur laut; dan
- 7) penggambaran peta rencana struktur ruang kota harus mengikuti peraturan perundangan-undangan terkait pemetaan rencana tata ruang sesuai dengan ketentuan sistem informasi geografis yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.

f. harus mengikuti peraturan perundangan-undangan terkait;

Ilustrasi peta rencana struktur ruang wilayah kota seperti tercantum pada **Gambar 2.1.** Sedangkan contoh peta rencana struktur ruang wilayah kota ditunjukkan pada **Lampiran I** pedoman ini.

Gambar 2.1
Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota





2.1.3 Rencana Pola Ruang Wilayah Kota

Rencana pola ruang wilayah kota merupakan rencana distribusi peruntukan ruang dalam wilayah kota yang meliputi rencana peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan rencana peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Rencana pola ruang wilayah kota berfungsi:

- a. sebagai alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial ekonomi masyarakat dan kegiatan pelestarian lingkungan dalam wilayah kota;
- b. mengatur keseimbangan dan keserasian peruntukan ruang;
- c. sebagai dasar penyusunan indikasi program utama jangka menengah lima tahunan untuk 20 (dua puluh) tahun; dan
- d. sebagai dasar pemberian izin pemanfaatan ruang pada wilayah kota.

Rencana pola ruang wilayah kota dirumuskan berdasarkan:

- a. kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota;
- b. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup wilayah kota;
- c. kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan lingkungan; dan
- d. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana pola ruang wilayah kota dirumuskan dengan kriteria:

- a. merujuk rencana pola ruang yang ditetapkan dalam RTRWN beserta rencana rincinya;
- b. merujuk rencana pola ruang yang ditetapkan dalam RTRW provinsi beserta rencana rincinya;
- c. memperhatikan rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota yang berbatasan;
- d. memperhatikan mitigasi bencana pada wilayah kota;
- e. memperhatikan kepentingan pertahanan dan keamanan dalam wilayah kota;
- f. menyediakan ruang terbuka hijau minimal 30 % dari luas wilayah kota;
- g. menyediakan ruang untuk kegiatan sektor informal;
- h. menyediakan ruang terbuka non hijau untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat kota; dan
- i. jelas, realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kota bersangkutan;
- j. mengacu pada klasifikasi pola ruang wilayah kota yang terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya, sebagai berikut:

1) Kawasan lindung yang dapat terdiri atas:

- a) hutan lindung;

- b) kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, yang meliputi kawasan bergambut dan kawasan resapan air;
- c) kawasan perlindungan setempat, yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air;
- d) ruang terbuka hijau (RTH) kota, yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan permakaman;
- e) kawasan suaka alam dan cagar budaya;
- f) kawasan rawan bencana alam, yang meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang dan kawasan rawan banjir; dan
- g) kawasan lindung lainnya.

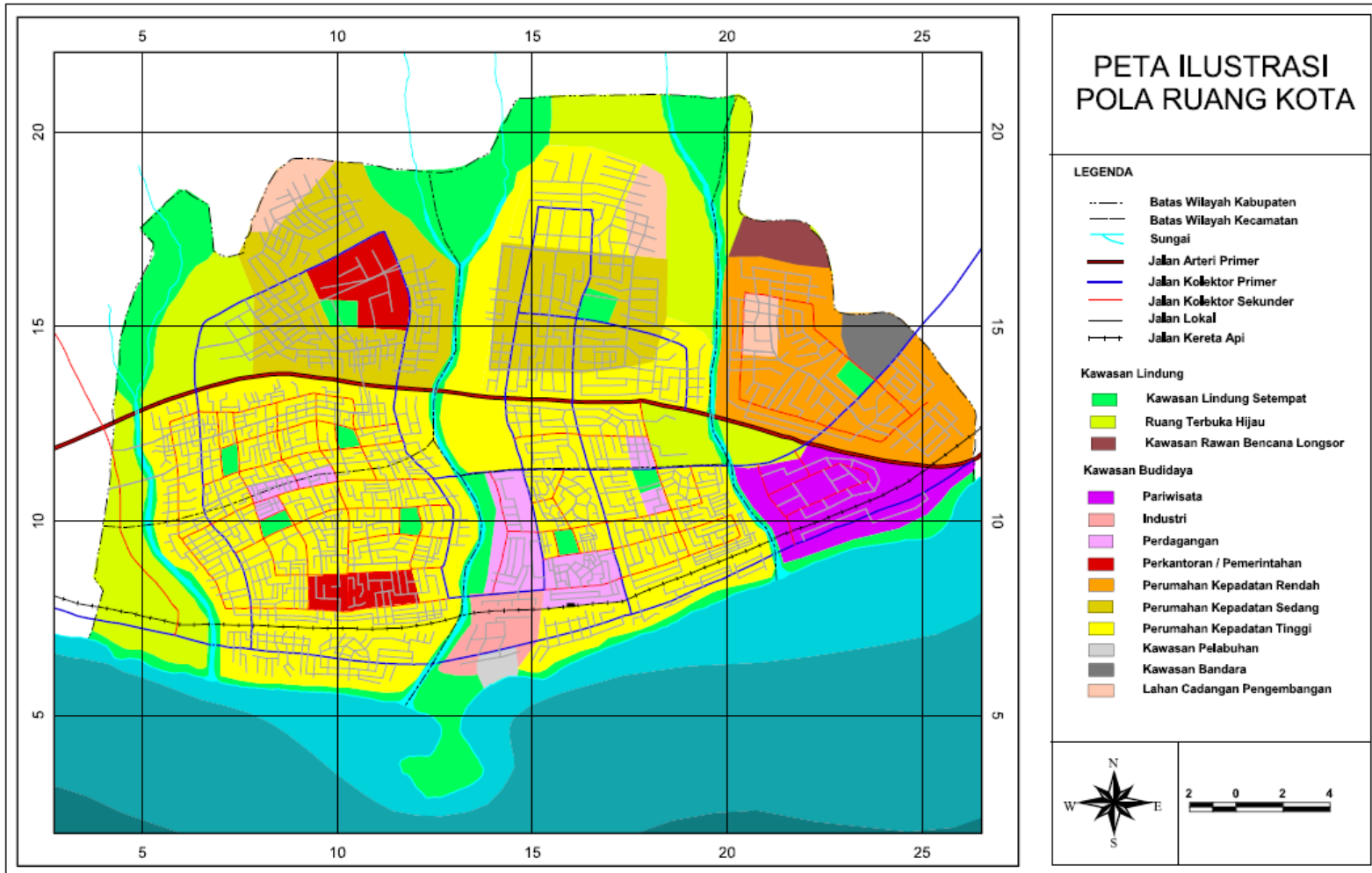
2) Kawasan budi daya yang terdiri atas:

- a) kawasan perumahan yang dapat dirinci, meliputi perumahan dengan kepadatan tinggi, perumahan dengan kepadatan sedang, dan perumahan dengan kepadatan rendah;
 - b) kawasan perdagangan dan jasa, yang diantaranya terdiri atas pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern;
 - c) kawasan perkantoran yang diantaranya terdiri atas perkantoran pemerintahan dan perkantoran swasta;
 - d) kawasan industri, yang meliputi industri rumah tangga/kecil dan industri ringan;
 - e) kawasan pariwisata, yang diantaranya terdiri atas pariwisata budaya, pariwisata alam, dan pariwisata buatan;
 - f) kawasan ruang terbuka non hijau;
 - g) kawasan ruang evakuasi bencana meliputi ruang terbuka atau ruang-ruang lainnya yang dapat berubah fungsi menjadi melting point ketika bencana terjadi;
 - h) kawasan peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal; dan
 - i) kawasan peruntukan lainnya, meliputi antara lain: pertanian, pertambangan (disertai persyaratan yang ketat untuk pelaksanaan penambangannya), pelayanan umum (pendidikan, kesehatan, peribadatan, serta keamanan dan keselamatan), militer, dan lain-lain sesuai dengan peran dan fungsi kota.
- k. mengikuti ketentuan pemetaan pola ruang wilayah kota sebagai berikut:
- 1) rencana pola ruang wilayah kota harus digambarkan dengan ketelitian peta skala minimum 1:25.000 dan mengikuti ketentuan sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang;
 - 2) cakupan rencana pola ruang wilayah kota meliputi ruang darat dan ruang laut dengan batasan 4 (empat) mil laut diukur dari garis pantai di wilayah kota atau sampai batas negara yang disepakati secara internasional apabila kota terkait berbatasan laut dengan negara lain;

- 3) rencana pola ruang wilayah kota dapat digambarkan dalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti indeks peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) atau mengikuti ketentuan Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional (Bakosurtanal). Untuk wilayah kota yang memiliki wilayah pesisir dan kelautan perlu dilengkapi dengan peta batimetri (yang menggambarkan kontur laut) skala 1:25.000; dan
- 4) penggambaran rencana pola ruang wilayah kota harus mengikuti peraturan perundangan-undangan terkait pemetaan rencana tata ruang, antara lain memuat sistem jaringan prasarana utama dan sungai;
- 5) rencana pola ruang untuk ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi wilayah kota diatur lebih lanjut dengan pedoman tersendiri;
- 6) harus mengikuti peraturan perundang-undangan terkait pemetaan rencana tata ruang.

Ilustrasi peta rencana pola ruang wilayah kota seperti tercantum pada **Gambar 2.2**. Sedangkan contoh peta rencana pola ruang wilayah kota ditunjukkan pada **Lampiran II** pedoman ini.

Gambar 2.2
Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang Wilayah Kota



2.1.4 Penetapan Kawasan Strategis Wilayah Kota

Kawasan strategis kota merupakan bagian wilayah kota yang penataan ruangnya diprioritaskan, karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kota di bidang ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.

Kawasan strategis kota berfungsi:

- a. mengembangkan, melestarikan, melindungi, dan/atau mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan dalam mendukung penataan ruang wilayah kota;
- b. sebagai alokasi ruang untuk berbagai kegiatan pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup dalam wilayah kota yang dinilai mempunyai pengaruh sangat penting terhadap wilayah kota bersangkutan;
- c. sebagai pertimbangan dalam penyusunan indikasi program utama RTRW kota; dan
- d. sebagai dasar penyusunan rencana rinci tata ruang wilayah kota.

Kawasan strategis kota ditetapkan berdasarkan:

- a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kota;
- b. nilai strategis dari aspek-aspek eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan;
- c. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan terhadap tingkat kestrategisan nilai ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan pada kawasan yang akan ditetapkan;
- d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup wilayah kota; dan
- e. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Kawasan strategis kota ditetapkan dengan kriteria:

- a. memperhatikan kawasan strategis nasional dan kawasan strategis provinsi yang ada di wilayah kota;
- b. kawasan strategis kota dapat berhimpitan dengan kawasan strategis nasional dan/atau kawasan strategis provinsi, namun harus memiliki kepentingan/kekhususan yang berbeda serta harus ada pembagian kewenangan yang jelas.
- c. dapat merupakan kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan ekonomi yaitu merupakan aglomerasi berbagai kegiatan ekonomi yang memiliki:
 - 1) potensi ekonomi cepat tumbuh;
 - 2) sektor unggulan yang dapat menggerakkan pertumbuhan ekonomi;
 - 3) potensi ekspor;
 - 4) dukungan jaringan prasarana dan fasilitas penunjang kegiatan ekonomi;
 - 5) kegiatan ekonomi yang memanfaatkan teknologi tinggi;

- 6) fungsi untuk mempertahankan tingkat produksi sumber energi dalam rangka mewujudkan ketahanan energi;
- d. dapat merupakan kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan sosial budaya seperti:
 - 1) tempat pelestarian dan pengembangan adat istiadat atau budaya;
 - 2) prioritas peningkatan kualitas sosial dan budaya;
 - 3) aset yang harus dilindungi dan dilestarikan;
 - 4) tempat perlindungan peninggalan budaya;
 - 5) tempat yang memberikan perlindungan terhadap keanekaragaman budaya;
 - 6) tempat yang memiliki potensi kerawanan terhadap konflik sosial;
 - 7) hasil karya cipta budaya masyarakat kota yang dapat menunjukkan jatidiri maupun penanda (*focal point, landmark*) budaya kota; dan/atau
 - 8) kriteria lainnya yang dikembangkan sesuai dengan kepentingan pembangunan kota.
 - e. merupakan kawasan yang memiliki nilai strategis pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi di wilayah kota, antara lain:
 - 1) kawasan yang diperuntukkan bagi kepentingan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berdasarkan lokasi sumber daya alam strategis, pengembangan antariksa, serta tenaga atom dan nuklir;
 - 2) memiliki sumber daya alam strategis;
 - 3) memiliki fungsi sebagai pusat pengendalian dan pengembangan antariksa;
 - 4) memiliki fungsi sebagai pusat pengendalian tenaga atom dan nuklir; atau
 - 5) memiliki fungsi sebagai lokasi penggunaan teknologi tinggi strategis.
 - f. dapat merupakan kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup seperti:
 - 1) tempat perlindungan keanekaragaman hayati;
 - 2) kawasan lindung yang ditetapkan bagi perlindungan ekosistem, flora dan/atau fauna yang hampir punah atau diperkirakan akan punah yang harus dilindungi dan/atau dilestarikan;
 - 3) kawasan yang memberikan perlindungan keseimbangan tata guna air yang setiap tahun berpeluang menimbulkan kerugian;
 - 4) kawasan yang memberikan perlindungan terhadap keseimbangan iklim makro;
 - 5) kawasan yang menuntut prioritas tinggi untuk peningkatan kualitas lingkungan hidup;
 - 6) kawasan rawan bencana alam; dan/atau
 - 7) kawasan yang sangat menentukan dalam perubahan rona alam dan mempunyai dampak luas terhadap kelangsungan kehidupan.
 - g. dapat merupakan kawasan yang memiliki nilai strategis lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan wilayah kota.
 - h. mengikuti ketentuan pemetaan kawasan strategis kota sebagai berikut:

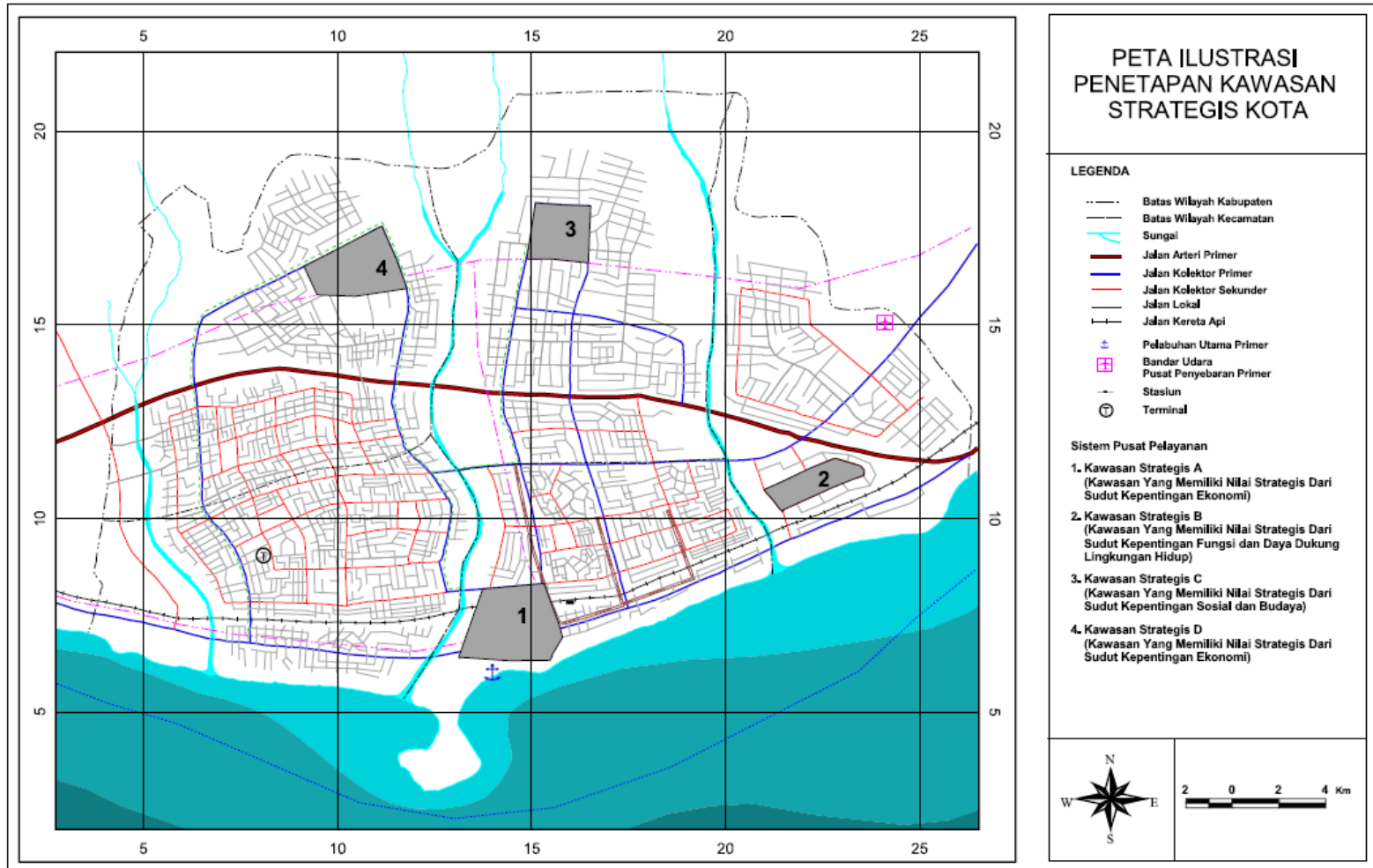
- 1) delineasi kawasan strategis harus dipetakan pada satu lembar kertas yang menggambarkan wilayah kota secara keseluruhan;
- 2) pada bagian legenda peta harus dijelaskan bidang apa yang menjadi pusat perhatian setiap delineasi kawasan strategis kota; dan
- 3) penggambaran peta kawasan strategis kota harus mengikuti peraturan perundang-undangan terkait pemetaan rencana tata ruang.

Kawasan strategis kota perlu digambarkan dalam peta penetapan kawasan strategis. Penentuan batasan fisik kawasan strategis kota pada RTRW kota lebih bersifat indikatif.

Penetapan kawasan strategis harus didukung oleh tujuan tertentu daerah sesuai pertimbangan aspek strategis masing-masing kota. Kawasan strategis yang ada di kota memiliki peluang sebagai kawasan strategis nasional dan provinsi. Penetapan kawasan strategis kota didasarkan pada kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan.

Ilustrasi peta penetapan kawasan strategis kota seperti digambarkan pada **Gambar 2.3**. Sedangkan contoh peta kawasan strategis kota, sebagaimana tercantum pada **Lampiran III** pedoman ini.

Gambar 2.3
Ilustrasi Peta Penetapan Kawasan Strategis Kota



2.1.5 Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota

Arahan pemanfaatan ruang wilayah kota merupakan upaya perwujudan rencana tata ruang yang dijabarkan ke dalam indikasi program utama penataan/pengembangan kota dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun perencanaan 20 (dua puluh) tahun.

Arahan pemanfaatan ruang wilayah kota berfungsi:

- a. sebagai acuan bagi pemerintah dan masyarakat dalam pemrograman penataan/pengembangan kota;
- b. sebagai arahan untuk sektor dalam penyusunan program;
- c. sebagai dasar estimasi kebutuhan pembiayaan dalam jangka waktu 5 (lima) tahunan;
- d. sebagai dasar estimasi penyusunan program tahunan untuk setiap jangka 5 (lima) tahun; dan
- e. sebagai acuan bagi masyarakat dalam melakukan investasi.

Arahan pemanfaatan ruang wilayah kota disusun berdasarkan:

- a. rencana struktur ruang dan pola ruang;
- b. ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan;
- c. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan; dan
- d. prioritas pengembangan wilayah kota dan pentahapan rencana pelaksanaan program sesuai dengan RPJPD.

Arahan pemanfaatan ruang wilayah kota disusun dengan kriteria:

- a. mendukung perwujudan rencana struktur ruang kota, pola ruang kota dan pengembangan kawasan strategis kota;
- b. mendukung program utama penataan ruang wilayah nasional dan provinsi;
- c. realistis, objektif, terukur, dan dapat dilaksanakan dalam jangka waktu perencanaan;
- d. konsisten dan berkesinambungan terhadap program yang disusun, baik dalam jangka waktu tahunan maupun antar lima tahunan; dan
- e. sinkronisasi antar program harus terjaga dalam satu kerangka program terpadu pengembangan wilayah kota.

Indikasi program utama dalam arahan pemanfaatan ruang wilayah kota meliputi:

a. Usulan Program Utama

Usulan program utama adalah program-program utama pengembangan wilayah kota yang diindikasikan memiliki bobot kepentingan utama atau diprioritaskan untuk mewujudkan struktur dan pola ruang wilayah kota sesuai tujuan penataan ruang wilayah kota.

b. Lokasi

Lokasi adalah tempat dimana usulan program utama akan dilaksanakan.

c. Besaran

Besaran adalah perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program utama pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.

d. Sumber Pendanaan

Sumber pendanaan dapat berasal dari APBD kota, APBD provinsi, APBN, swasta, dan/atau masyarakat.

e. Instansi Pelaksana

Instansi pelaksana adalah pihak-pihak pelaksana program utama yang meliputi pemerintah (sesuai dengan kewenangan masing-masing pemerintahan), swasta, serta masyarakat.

f. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan

Usulan indikasi program utama direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan, sedangkan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan indikasi program utama disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 tahunan RPJP Daerah Kota.

Arahan pemanfaatan ruang, sekurang-kurangnya memiliki muatan sebagai berikut:

- a. perwujudan rencana struktur wilayah kota:
 - 1) perwujudan pusat pelayanan kegiatan kota; dan
 - 2) perwujudan sistem jaringan prasarana kota, yang mencakup pula sistem prasarana nasional dan wilayah/regional dalam wilayah kota:
 - a) perwujudan sistem jaringan transportasi di wilayah kota, yang meliputi sistem prasarana transportasi darat, udara, dan air;
 - b) perwujudan sistem jaringan sumber daya air;
 - c) perwujudan sistem jaringan energi dan kelistrikan;
 - d) perwujudan sistem jaringan telekomunikasi;
 - e) perwujudan sistem persampahan, sanitasi dan drainase; dan
 - f) perwujudan sistem jaringan lainnya.
- b. perwujudan rencana pola ruang wilayah kota:
 - 1) perwujudan kawasan lindung; dan
 - 2) perwujudan kawasan budi daya.
- c. perwujudan kawasan-kawasan strategis kota.

Susunan indikasi program utama tersebut di atas merupakan susunan minimum yang harus diacu dalam setiap penyusunan arahan pemanfaatan ruang kota. Tetapi pada masing-masing bagian dapat dijabarkan lebih rinci sesuai kebutuhan pemanfaatan ruang atau pengembangan kawasan masing-masing wilayah kota.

Matrik susunan tipikal indikasi program utama dalam penyusunan RTRW kota, sebagaimana tercantum pada **Lampiran IV** pedoman ini.

2.1.6 Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota adalah ketentuan yang diperuntukkan sebagai alat penertiban penataan ruang, meliputi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi dalam rangka perwujudan RTRW kota.

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota berfungsi:

- a. sebagai alat pengendali pengembangan kota;
- b. menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang;
- c. menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e. mencegah dampak pembangunan yang merugikan; dan
- f. melindungi kepentingan umum.

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota disusun berdasarkan:

- a. rencana struktur ruang dan pola ruang;
- b. masalah, tantangan, dan potensi yang dimiliki wilayah kota;
- c. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan; dan
- d. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota disusun dengan kriteria:

- a. terukur, realistis, dan dapat diterapkan; serta
- b. penetapannya melalui kesepakatan antar pemangku kepentingan.

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota setidaknya memuat:

- a. ketentuan umum peraturan zonasi kota
 - 1) ketentuan umum peraturan zonasi kota adalah penjabaran secara umum ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya yang mencakup seluruh wilayah administratif.

- 2) ketentuan umum peraturan zonasi kota berfungsi sebagai:
 - a) landasan bagi penyusunan peraturan zonasi pada tingkatan operasional pengendalian pemanfaatan ruang di setiap kawasan/zona kota;
 - b) dasar pemberian izin pemanfaatan ruang; dan
 - c) salah satu pertimbangan dalam pengawasan pemanfaatan ruang.
- 3) ketentuan umum peraturan zonasi disusun berdasarkan:
 - a) struktur ruang dan pola ruang wilayah kota;
 - b) karakteristik wilayah;
 - c) arahan umum desain kota; dan
 - d) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) peraturan zonasi yang telah ditetapkan dalam RTRW kota yang berisikan:
 - a) deskripsi atau definisi pola ruang (jenis zona) yang telah ditetapkan dalam rencana pola ruang;
 - b) tujuan atau kualitas ruang yang diharapkan untuk setiap jenis pola ruang;
 - c) ketentuan umum dan ketentuan rencana umum (*design plan*), yang merupakan ketentuan kinerja dari setiap pola ruang yang meliputi: ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, tata bangunan, kepadatan bangunan, besaran kawasan terbangun, besaran ruang terbuka hijau, dan prasarana minimum yang perlu diatur terkait pengendalian pemanfaatan ruang;
 - d) ketentuan pemanfaatan ruang pada zona-zona yang dilewati oleh sistem jaringan prasarana dan sarana wilayah kota mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - e) ketentuan khusus yang disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan kota untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, seperti pada kawasan lindung, kawasan rawan bencana, Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), kawasan dengan pembangunan ruang udara (*air-right*) atau di dalam bumi.

Contoh tabel ketentuan umum peraturan zonasi kota tercantum pada **Lampiran V** pedoman ini.

- b. ketentuan perizinan harus memuat:
 - 1) ketentuan perizinan adalah ketentuan yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang;
 - 2) ketentuan perizinan berfungsi sebagai:
 - a) alat pengendali dalam penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - b) rujukan dalam membangun.

- 3) ketentuan perizinan disusun berdasarkan:
 - a) ketentuan umum peraturan zonasi yang sudah ditetapkan; dan
 - b) ketentuan teknis berdasarkan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
 - 4) jenis-jenis perizinan terkait dengan pemanfaatan ruang:
 - a) izin prinsip;
 - b) izin lokasi;
 - c) izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - d) izin mendirikan bangunan; dan
 - e) izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 - 5) mekanisme perizinan terkait pemanfaatan ruang yang menjadi wewenang pemerintah daerah kota, termasuk pengaturan keterlibatan masing-masing instansi perangkat daerah terkait dalam setiap perizinan yang diterbitkan;
 - 6) ketentuan teknis prosedural pengajuan izin pemanfaatan ruang dan forum pengambilan keputusan atas izin yang akan dikeluarkan, yang akan menjadi dasar pengembangan Standar Operasional Prosedur (SOP) perizinan; dan
 - 7) ketentuan pengambilan keputusan apabila dalam dokumen RTRW kota belum memberikan ketentuan yang cukup tentang perizinan yang dimohonkan oleh masyarakat, individual maupun organisasi.
- c. ketentuan pemberian insentif
- 1) ketentuan pemberian insentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pemberian imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sesuai dengan kegiatan yang didorong perwujudannya dalam rencana tata ruang;
 - 2) ketentuan pemberian insentif berfungsi sebagai:
 - a) perangkat untuk mendorong kegiatan dalam pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang; dan
 - b) katalisator perwujudan pemanfaatan ruang.
 - 3) ketentuan pemberian insentif disusun berdasarkan:
 - a) struktur ruang dan pola ruang wilayah kota
 - b) ketentuan umum peraturan zonasi kota; dan
 - c) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
 - 4) ketentuan insentif dari pemerintah daerah kota kepada pemerintah kabupaten/kota lain yang saling berhubungan dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) pemberian kompensasi;
 - b) subsidi silang;
 - c) penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
 - d) publikasi atau promosi daerah.

- 5) ketentuan insentif dari pemerintah daerah kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) pemberian kompensasi;
 - b) pengurangan retribusi;
 - c) imbalan;
 - d) sewa ruang dan urun saham;
 - e) penyediaan prasarana dan sarana;
 - f) penghargaan; dan/atau
 - g) kemudahan perizinan.

Ketentuan insentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan.

- d. ketentuan pemberian disinsentif
 - 1) ketentuan pemberian disinsentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pengenaan bentuk-bentuk kompensasi dalam pemanfaatan ruang;
 - 2) ketentuan pemberian disinsentif berfungsi sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
 - 3) ketentuan pemberian disinsentif disusun berdasarkan:
 - a) struktur ruang dan pola ruang wilayah kota;
 - b) ketentuan umum peraturan zonasi kota; dan
 - c) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
 - 4) ketentuan disinsentif dari pemerintah daerah kota kepada pemerintah kabupaten/kota lain yang saling berhubungan dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) pengenaan retribusi yang tinggi; dan/atau
 - b) pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
 - 5) ketentuan disinsentif dari pemerintah daerah kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) pengenaan pajak/retribusi yang tinggi;
 - b) pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan; dan/atau
 - c) pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.

Ketentuan disinsentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan.

e. ketentuan sanksi

- 1) arahan pengenaan sanksi merupakan arahan ketentuan pengenaan sanksi administratif kepada pelanggar pemanfaatan ruang, yang akan menjadi acuan bagi pemerintah daerah kota.
- 2) arahan pengenaan sanksi administratif berfungsi sebagai:
 - a) perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang; dan
 - b) penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- 3) arahan pengenaan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan:
 - a) hasil pengawasan penataan ruang;
 - b) tingkat simpangan implementasi rencana tata ruang;
 - c) kesepakatan antar instansi yang berwenang; dan
 - d) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) arahan pengenaan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang dalam bentuk:
 - a) peringatan tertulis;

peringatan tertulis diberikan oleh pejabat yang berwenang dalam penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang melalui penerbitan surat peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali.
 - b) penghentian sementara kegiatan;

penghentian kegiatan sementara dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

 - (1) penerbitan surat perintah penghentian kegiatan sementara dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - (2) apabila pelanggar mengabaikan perintah penghentian kegiatan sementara, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara secara paksa terhadap kegiatan pemanfaatan ruang;
 - (3) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penghentian kegiatan pemanfaatan ruang dan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban;
 - (4) berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan penghentian kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa; dan
 - (5) setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan, agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban pelanggar untuk

menyesuaikan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.

c) penghentian sementara pelayanan umum;

penghentian sementara pelayanan umum dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- (1) penerbitan surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang (membuat surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum);
- (2) apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban, menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum kepada pelanggar dengan memuat rincian jenis-jenis pelayanan umum yang akan diputus;
- (3) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum yang akan segera dilaksanakan, disertai rincian jenis-jenis pelayanan umum yang akan diputus;
- (4) pejabat yang berwenang menyampaikan perintah kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan pelayanan kepada pelanggar, disertai penjelasan secukupnya;
- (5) penyedia jasa pelayanan umum menghentikan pelayanan kepada pelanggar; dan
- (6) pengawasan terhadap penerapan sanksi penghentian sementara pelayanan umum dilakukan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada pelanggar sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.

d) penutupan lokasi;

penutupan lokasi dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- (1) penerbitan surat perintah penutupan lokasi dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
- (2) apabila pelanggar mengabaikan surat perintah yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penutupan lokasi kepada pelanggar;
- (3) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan;

- (4) berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang dengan bantuan aparat penertiban melakukan penutupan lokasi secara paksa; dan
 - (5) pengawasan terhadap penerapan sanksi penutupan lokasi, untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.
- e) pencabutan izin;
- pencabutan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- (1) menerbitkan surat pemberitahuan sekaligus pencabutan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - (2) apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi pencabutan izin pemanfaatan ruang;
 - (3) pejabat yang berwenang memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pencabutan izin;
 - (4) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban mengajukan permohonan pencabutan izin kepada pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin;
 - (5) pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin menerbitkan keputusan pencabutan izin;
 - (6) memberitahukan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dicabut, sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang secara permanen yang telah dicabut izinnya; dan
 - (7) apabila pelanggar mengabaikan perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan yang telah dicabut izinnya, pejabat yang berwenang melakukan penertiban kegiatan tanpa izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f) pembatalan izin;
- pembatalan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- (1) membuat lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara pemanfaatan ruang menurut dokumen perizinan dengan arahan pola pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang berlaku;
 - (2) memberitahukan kepada pihak yang memanfaatkan ruang perihal rencana pembatalan izin, agar yang bersangkutan dapat mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mengantisipasi hal-hal akibat pembatalan izin;

- (3) menerbitkan surat keputusan pembatalan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - (4) memberitahukan kepada pemegang izin tentang keputusan pembatalan izin;
 - (5) menerbitkan surat keputusan pembatalan izin dari pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan izin; dan
 - (6) memberitahukan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dibatalkan.
- g) pembongkaran bangunan;
- pembongkaran bangunan dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- (1) menerbitkan surat pemberitahuan perintah pembongkaran bangunan dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - (2) apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pembongkaran bangunan;
 - (3) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pembongkaran bangunan yang akan segera dilaksanakan; dan
 - (4) berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan pembongkaran bangunan secara paksa.
- h) pemulihan fungsi ruang;
- pemulihan fungsi ruang dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- (1) menetapkan ketentuan pemulihan fungsi ruang yang berisi bagian-bagian yang harus dipulihkan fungsinya dan cara pemulihannya;
 - (2) pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang menerbitkan surat pemberitahuan perintah pemulihan fungsi ruang;
 - (3) apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang;
 - (4) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban, memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan pelanggar dalam jangka waktu tertentu;

- (5) pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang;
 - (6) apabila sampai jangka waktu yang ditentukan pelanggar belum melaksanakan pemulihan fungsi ruang, pejabat yang bertanggung jawab melakukan tindakan penertiban dapat melakukan tindakan paksa untuk melakukan pemulihan fungsi ruang; dan
 - (7) apabila pelanggar pada saat itu dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang, pemerintah dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan oleh pemerintah atas beban pelanggar di kemudian hari.
- i) denda administratif; yang dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif dan besarnya ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah kota.

Ketentuan pengenaan sanksi administratif ini dapat diatur lebih lanjut melalui Peraturan Walikota.

Ketentuan lebih lanjut terkait pengenaan sanksi pidana dan sanksi perdata mengacu pada peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

2.2 Format Penyajian

Konsep RTRW kota disajikan dalam dokumen sebagai berikut:

- a. Materi Teknis RTRW kota yang terdiri atas:
 - 1) Buku Data dan Analisis yang dilengkapi peta-peta;
 - 2) Buku Rencana yang disajikan dalam format A4; dan
 - 3) Album Peta yang disajikan dengan tingkat ketelitian skala minimal 1:25.000 dalam format A1 yang dilengkapi dengan data peta digital yang memenuhi ketentuan sistem informasi geografis (GIS) yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.
- b. Naskah Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang RTRW kota, yang terdiri atas:
 - 1) Raperda, merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas dan disajikan dalam format A4; dan
 - 2) lampiran yang terdiri atas peta rencana struktur ruang, peta rencana pola ruang, dan peta penetapan kawasan-kawasan strategis kota yang disajikan dalam format A3, serta tabel indikasi program utama.

Sistematika penyajian buku RTRW kota sebagaimana tercantum dalam **Lampiran VI** dan sistematika penyajian album peta pada **Lampiran VII**.

2.3 Masa Berlaku RTRW Kota

RTRW kota berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.

Peninjauan kembali RTRW kota dapat dilakukan kurang dari 5 (lima) tahun jika:

- a. terjadi perubahan kebijakan dan strategi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah; dan
- b. terjadi dinamika internal yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar dan pemekaran wilayah yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Peninjauan kembali dan revisi RTRW kota dilakukan bukan untuk pemutihan terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang.

BAB III

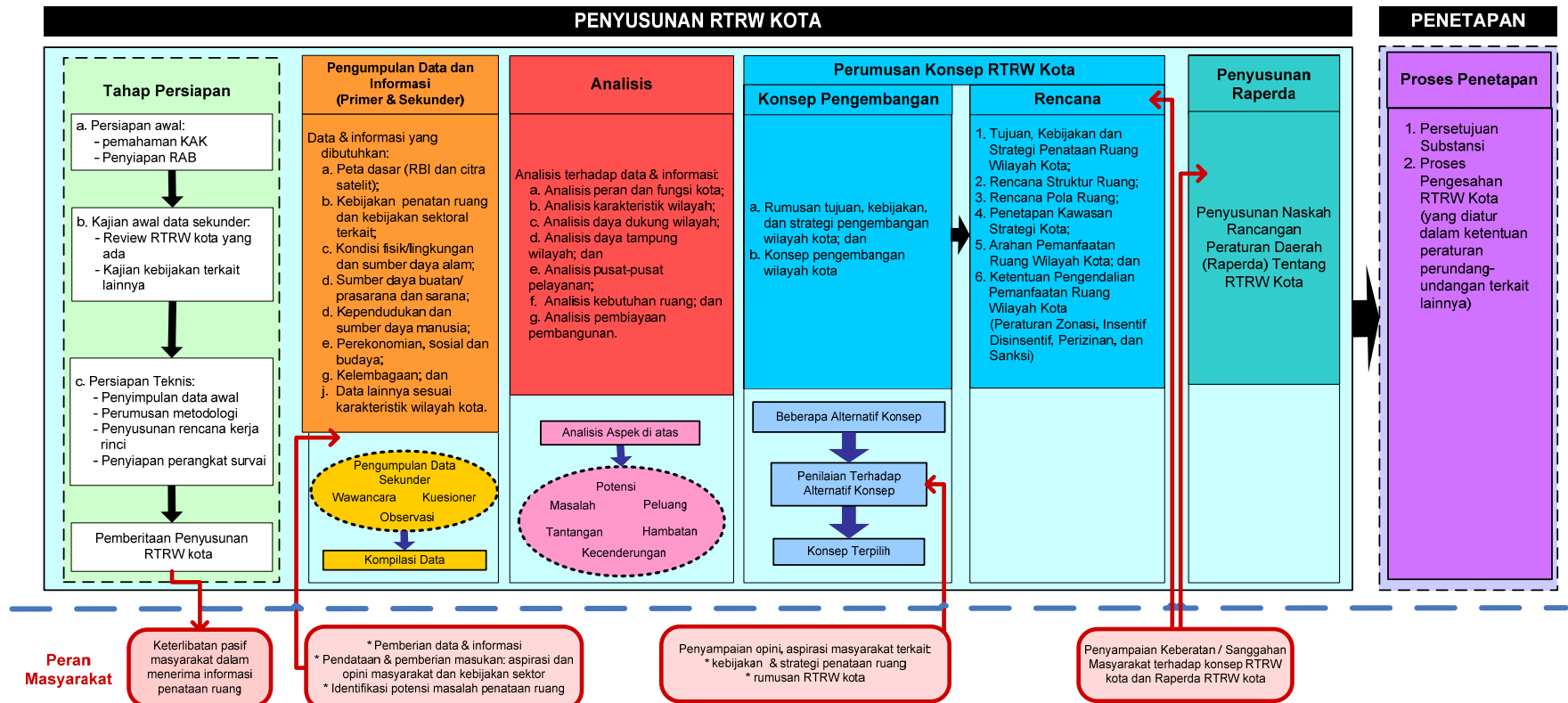
PROSES DAN PROSEDUR PENYUSUNAN RTRW KOTA

Proses dan prosedur penyusunan sampai dengan implementasi RTRW kota disyaratkan berlandaskan atas asas: keterpaduan; keserasian; keselarasan dan keseimbangan; keberlanjutan; keberdayaan dan keberhasilgunaan; keterbukaan; kebersamaan dan kemitraan; perlindungan kepentingan umum; kepastian hukum dan keadilan; serta asas akuntabilitas.

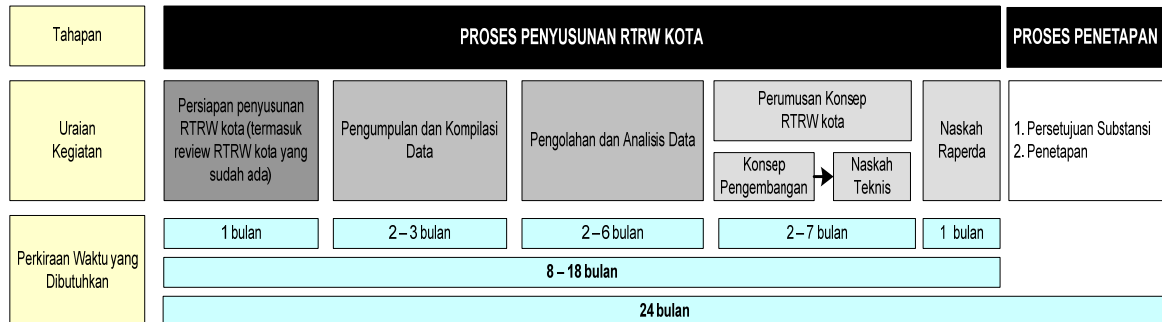
Komponen utama penyusunan RTRW kota meliputi tahap persiapan, proses pengumpulan data dan informasi, proses analisis, proses perumusan konsep yang dituangkan dalam konsep pengembangan dan materi teknis, serta penyusunan naskah raperda. Sedangkan prosedur yang dilalui adalah pentahapan penyusunan RTRW kota yang melibatkan semua pemangku kepentingan dan prosedur legalisasi seperti digambarkan pada **Gambar 3.1**.

Waktu yang dibutuhkan untuk proses penyusunan dan penetapan RTRW kota diupayakan seefektif mungkin, maksimal selama 24 (dua puluh empat) bulan, dapat terdiri atas tahapan persiapan, pengumpulan data, analisis, perumusan konsepsi, dan penyusunan raperda membutuhkan waktu antara 8 (delapan) bulan sampai dengan 18 (delapan belas) bulan, dan selebihnya digunakan untuk proses legalisasi sebagaimana diperlihatkan pada **Gambar 3.2**.

Gambar 3.1
Proses dan Prosedur Umum Penyusunan RTRW Kota



Gambar 3.2
Jangka Waktu Penyusunan RTRW Kota



Dari Gambar 3.1 dan Gambar 3.2, secara umum proses dan prosedur penyusunan RTRW kota, meliputi tahapan sebagai berikut:

A. Proses Penyusunan RTRW Kota

1. persiapan penyusunan RTRW kota;
2. pengumpulan data yang dibutuhkan
3. pengolahan dan analisis data;
4. perumusan konsep RTRW kota; dan
5. penyusunan raperda tentang RTRW kota.

B. Prosedur Penyusunan RTRW Kota

1. pembentukan tim penyusunan RTRW kota;
2. pelaksanaan penyusunan RTRW kota;
3. pelibatan peran masyarakat di tingkat kota dalam penyusunan RTRW kota;
4. pembahasan raperda tentang RTRW kota.

3.1 Proses Penyusunan RTRW Kota

3.1.1 Persiapan Penyusunan RTRW Kota

a. Kegiatan Persiapan

Kegiatan persiapan meliputi:

- 1) persiapan awal pelaksanaan, meliputi : pemahaman Kerangka Acuan Kerja (KAK) atau *Terms of Reference* (TOR) dan penyiapan Rencana Anggaran Biaya (RAB);
- 2) kajian awal data sekunder, mencakup review RTRW Kota sebelumnya dan kajian kebijakan terkait lainnya;
- 3) persiapan teknis pelaksanaan yang meliputi:
 - a) penyimpulan data awal ;
 - b) penyiapan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan;
 - c) penyiapan rencana kerja rinci;

- d) penyiapan perangkat survei (checklist data yang dibutuhkan, panduan wawancara, kuesioner, panduan observasi dan dokumentasi, dan lain-lain), serta mobilisasi peralatan dan personil yang dibutuhkan; dan
- 4) pemberitaan kepada publik perihal akan dilakukannya penyusunan RTRW kota.

b. Hasil dari Pelaksanaan Kegiatan Persiapan

Hasil dari kegiatan persiapan ini, meliputi:

- 1) gambaran umum wilayah perencanaan;
- 2) kesesuaian produk RTRW sebelumnya dengan kondisi dan kebijakan saat ini;
- 3) hasil kajian awal berupa kebijakan terkait wilayah perencanaan, isu strategis, potensi dan permasalahan awal wilayah perencanaan, serta gagasan awal pengembangan wilayah perencanaan;
- 4) metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
- 5) rencana kerja pelaksanaan penyusunan RTRW kota; dan
- 6) perangkat survei data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).

c. Waktu Kegiatan

Untuk melaksanakan kegiatan persiapan ini dapat dibutuhkan waktu 1 bulan, tergantung dari kondisi daerah dan pendekatan yang digunakan.

3.1.2 Pengumpulan Data yang Dibutuhkan

a. Kegiatan Pengumpulan Data

Untuk keperluan pengenalan karakteristik wilayah kota dan penyusunan rencana struktur dan pola ruang wilayah kota, harus dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data primer dapat meliputi :

- 1) penjangkauan aspirasi masyarakat yang dapat dilaksanakan melalui penyebaran angket, temu wicara, wawancara orang per orang dan lain sebagainya
- 2) pengenalan kondisi fisik dan sosial ekonomi wilayah kota secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian wilayah kota.

Data sekunder yang harus dikumpulkan sekurang-kurangnya meliputi:

- 1) peta
 - a) peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) atau peta topografi skala 1:25.000 sebagai peta dasar

- b) citra satelit¹ untuk memperbaharui (*update*) peta dasar dan membuat peta tutupan lahan
 - c) peta batas wilayah administrasi,
 - d) peta batas kawasan hutan,
 - e) peta informasi analisis kebencanaan (kegempaan, bahaya gunung api, dll), dan
 - f) peta identifikasi potensi sumberdaya alam.
- 2) data dan informasi
- a) data dan informasi kebijakan penataan ruang terkait (RTRW provinsi, RTR KSN, RTRW kota sebelumnya).
 - b) RPJP Kota dan RPJM Kota, untuk kota-kota yang telah memiliki RPJP dan RPJM
 - c) data tentang kependudukan
 - d) data tentang prasarana, sarana, dan utilitas wilayah
 - e) data perekonomian wilayah
 - f) data tentang kemampuan keuangan pembangunan daerah
 - g) data kondisi fisik/lingkungan dan sumber daya alam termasuk penggunaan lahan eksisting
 - h) data dan informasi tentang kelembagaan pembangunan daerah
 - i) data dan informasi tentang kebijakan pembangunan sektoral, terutama yang merupakan kebijakan pemerintah pusat
 - j) peraturan-perundang undangan terkait

Tingkat akurasi data, sumber penyedia data, kewenangan sumber atau instansi penyedia data, tingkat kesalahan, variabel ketidakpastian, serta variabel-variabel lainnya yang mungkin ada, perlu diperhatikan dalam pengumpulan data. Data dalam bentuk data statistik dan peta, serta informasi yang dikumpulkan berupa data tahunan (*time series*) minimal 5 (lima) tahun terakhir dengan kedalaman data setingkat kelurahan/desa. Dengan data berdasarkan kurun waktu tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan apa yang terjadi pada wilayah kota.

b. Hasil dari Pelaksanaan Kegiatan

Hasil kegiatan pengumpulan data harus didokumentasikan sebagai bagian dalam Buku Data dan Analisis.

c. Waktu Kegiatan

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan pengumpulan data primer dan sekunder antara 2 (dua) - 3 (tiga) bulan, tergantung dari kondisi ketersediaan data di daerah maupun jenis pendekatan dan metoda yang digunakan pada tahap ini.

¹ Citra satelit yang digunakan harus menggunakan citra dengan informasi terakhir. Untuk RTRW Kota disarankan untuk menggunakan citra satelit resolusi 60 cm - 1 m.

3.1.3 Pengolahan dan Analisis Data

a. Kegiatan Pengolahan dan Analisis Data

Secara garis besar ada dua rangkaian analisis utama yang harus dilakukan dalam penyusunan RTRW Kota. Pertama, analisis untuk menggambarkan karakteristik tata ruang wilayah kota. Kedua analisis potensi dan masalah pengembangan kota.

Karakteristik tata ruang wilayah kota yang harus digambarkan, meliputi :

- 1) kedudukan dan peran kota dalam wilayah yang lebih luas (regional)
 - a) kedudukan dan peran kota dalam sistem perkotaan nasional;
 - b) kedudukan dan peran kota dalam rencana tata ruang kawasan metropolitan (bila masuk dalam kawasan metropolitan);
 - c) kedudukan dan peran kota dalam rencana struktur ruang provinsi;
 - d) kedudukan dan peran kota dalam sistem perekonomian regional.
- 2) karakteristik fisik wilayah, sekurang-kurangnya meliputi:
 - a) karakteristik umum fisik wilayah (letak geografis, morfologi wilayah, dan sebagainya);
 - b) potensi rawan bencana alam (longsor, banjir, tsunami dan bencana alam geologi);
 - c) potensi sumberdaya alam (mineral, batubara, migas, panas bumi dan air tanah); dan
 - d) kesesuaian lahan pertanian (tanaman pangan, tanaman perkebunan, dan sebagainya).
- 3) karakteristik sosial-kependudukan, sekurang-kurangnya meliputi:
 - a) sebaran kepadatan penduduk di masa sekarang dan di masa yang akan datang (20 tahun);
 - b) proporsi penduduk di masa sekarang dan di masa yang akan datang (20 tahun); dan
 - c) kualitas SDM dalam mendapatkan kesempatan kerja.
- 4) karakteristik ekonomi wilayah, sekurang-kurangnya meliputi:
 - a) basis ekonomi wilayah, ekonomi lokal, dan sektor informal;
 - b) prospek pertumbuhan ekonomi wilayah di masa yang akan datang; dan
 - c) prasarana dan sarana penunjang pertumbuhan ekonomi.
- 5) kemampuan keuangan pembangunan daerah, sekurang-kurangnya meliputi:
 - a) sumber penerimaan daerah dan alokasi pembiayaan pembangunan; dan
 - b) prediksi peningkatan kemampuan keuangan pembangunan daerah.

Berdasarkan karakteristik tata ruang wilayah kota kemudian dilakukan analisis potensi dan masalah pengembangan kota yang meliputi :

- 1) analisis daya dukung wilayah kota serta optimasi pemanfaatan ruang;
- 2) analisis daya tampung wilayah kota;
- 3) analisis pusat-pusat pelayanan;
- 4) analisis kebutuhan ruang; dan
- 5) analisis pembiayaan pembangunan

Hasil dari keseluruhan kegiatan analisis meliputi :

- 1) visi pengembangan kota;
- 2) potensi dan masalah penataan ruang wilayah kota dari multi aspek yang berpengaruh;
- 3) peluang dan tantangan penataan ruang wilayah kota dari multi aspek yang berpengaruh;
- 4) kecenderungan perkembangan dan kesesuaian kebijakan pengembangan kota;
- 5) perkiraan kebutuhan pengembangan wilayah kota yang meliputi pengembangan struktur ruang seperti sistem perkotaan dan sistem prasarana, serta pengembangan pola ruang yang sesuai dalam menyelesaikan permasalahan yang ada dengan menggunakan potensi yang dimiliki, mengelola peluang yang ada, serta dapat mengantisipasi tantangan pembangunan ke depan;
- 6) daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup wilayah;

b. Hasil Pelaksanaan Kegiatan

Hasil kegiatan pengolahan data dan analisis didokumentasikan dalam buku Data dan Analisa. Pokok-pokok penting yang menggambarkan karakteristik tata ruang wilayah kota selanjutnya menjadi bagian awal dari buku RTRW kota.

c. Waktu Kegiatan

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan analisis adalah antara 2-6 bulan, bergantung pada kondisi data yang berhasil dikumpulkan dan metoda pengolahan data yang digunakan.

3.1.4 Perumusan Konsep RTRW Kota

a. Kegiatan Perumusan Konsep RTRW Kota

Kegiatan perumusan konsepsi RTRW kota terdiri atas perumusan konsep pengembangan wilayah dan perumusan RTRW kota itu sendiri.

Konsep pengembangan wilayah dilakukan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya dengan menghasilkan beberapa alternatif konsep pengembangan wilayah, yang berisi:

- 1) rumusan tentang tujuan, kebijakan, dan strategi pengembangan wilayah kota; dan
- 2) konsep pengembangan wilayah kota;

Setelah dilakukan beberapa kali iterasi, dipilih alternatif terbaik sebagai dasar perumusan RTRW kota. Hasil kegiatan perumusan konsepsi RTRW yang berupa RTRW kota terdiri atas:

- 1) tujuan, kebijakan dan strategi penataan kota;
- 2) rencana struktur ruang kota;
- 3) rencana pola ruang kota;
- 4) penetapan kawasan-kawasan strategis kota;
- 5) arahan pemanfaatan ruang; dan
- 6) ~~arahan~~ ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang.

b. Hasil Pelaksanaan Kegiatan Perumusan Konsepsi

Hasil kegiatan Perumusan Konsepsi RTRW Kota didokumentasikan dalam buku RTRW kota yang merupakan materi teknis RTRW kota.

c. Waktu Kegiatan

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan perumusan konsep RTRW kota adalah 2 - 7 bulan.

3.1.5 Penyusunan Raperda Tentang RTRW Kota

a. Kegiatan Penyusunan Raperda Tentang RTRW Kota

Kegiatan penyusunan naskah raperda tentang RTRW kota merupakan proses penuangan naskah teknis RTRW kota ke dalam bentuk pasal-pasal dan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan-ketentuan dalam UU No. 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

b. Hasil Pelaksanaan Kegiatan

Produk yang dihasilkan dari kegiatan ini adalah naskah Rancangan Peraturan Daerah tentang RTRW kota.

c. Waktu Kegiatan

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penyusunan rancangan Peraturan Daerah tentang RTRW kota adalah 1 (satu) bulan, dan dapat dilakukan secara simultan dengan penyusunan naskah teknis RTRW.

3.2 Prosedur Penyusunan RTRW Kota

Prosedur penyusunan RTRW kota merupakan pentahapan yang harus dilalui dalam proses penyusunan RTRW kota sampai dengan proses legalisasi RTRW kota yang melibatkan instansi terkait pemerintah daerah kota, instansi terkait pemerintah provinsi, dewan perwakilan rakyat daerah, masyarakat, dan instansi terkait pemerintah pusat.

Masyarakat yang menjadi pemangku kepentingan dalam penyusunan RTRW kota meliputi:

- a. orang perseorangan atau kelompok orang;
- b. organisasi masyarakat tingkat kota atau yang memiliki cakupan wilayah layanan satu kota atau lebih dari kota yang sedang melakukan penyusunan RTRW kota;
- c. perwakilan organisasi masyarakat tingkat kota dan kabupaten/kota yang berdekatan secara sistemik (memiliki hubungan interaksi langsung) dari daerah yang dapat terkena dampak dari penataan ruang di daerah yang sedang disusun RTRW kota-nya; dan
- d. perwakilan organisasi masyarakat tingkat kota dan kabupaten/kota dari daerah yang dapat memberikan dampak bagi penataan ruang di daerah yang sedang disusun RTRW kotanya.

Prosedur penyusunan RTRW kota meliputi:

- a. pembentukan tim penyusun RTRW kota yang beranggotakan unsur-unsur dari pemerintah daerah kota, khususnya dalam lingkup Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) kota yang bersangkutan;
- b. pelaksanaan penyusunan RTRW kota;
- c. pelibatan peran masyarakat di tingkat kota dalam penyusunan RTRW kota melalui:
 - 1) pada tahap persiapan, pemerintah telah melibatkan masyarakat secara pasif dengan pemberitaan mengenai informasi penataan ruang melalui:
 - a) media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
 - b) brosur, *leaflet*, *flyers*, surat edaran, buletin, jurnal, buku;
 - c) kegiatan pameran, pemasangan poster, pamflet, papan pengumuman, *billboard*;
 - d) kegiatan kebudayaan (misal: pagelaran wayang dengan menyisipkan informasi yang ingin disampaikan di dalamnya);
 - e) multimedia (video, VCD, DVD);
 - f) *website*;
 - g) ruang pameran atau pusat informasi; dan/atau
 - h) pertemuan terbuka dengan masyarakat/kelompok masyarakat.
 - 2) pada tahap pengumpulan data, peran masyarakat/organisasi masyarakat akan lebih aktif dalam bentuk:
 - a) pemberian data & informasi kewilayahan yang diketahui/dimiliki datanya;
 - b) pendataan untuk kepentingan penataan ruang yang diperlukan;

- c) pemberian masukan, aspirasi, dan opini awal usulan rencana penataan ruang; dan
- d) identifikasi potensi dan masalah penataan ruang.

Media yang digunakan untuk mendapatkan informasi/masukan dapat melalui:

- a) kotak aduan;
 - b) pengisian kuesioner, wawancara;
 - c) *website*, surat elektronik, form aduan, *polling*, telepon, pesan singkat/SMS;
 - d) pertemuan terbuka atau public hearings;
 - e) kegiatan workshop, *focus group discussion* (FGD);
 - f) penyelenggaraan konferensi; dan/atau
 - g) ruang pameran atau pusat informasi.
- 3) pada tahap perumusan konsepsi RTRW kota, masyarakat terlibat secara aktif dan bersifat dialogis/komunikasi dua arah. Dialog dilakukan antara lain melalui konsultasi publik, *workshop*, FGD, seminar, dan bentuk komunikasi dua arah lainnya.

Pada kondisi keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang telah lebih aktif, maka dalam penyusunan RTRW kota dapat memanfaatkan lembaga/forum yang telah ada seperti:

- a) satuan kerja (task force/technical advisory committee);
 - b) *steering committee*;
 - c) forum delegasi; dan/atau
 - d) forum pertemuan antar pemangku kepentingan.
- d. Pembahasan raperda tentang RTRW kota oleh pemangku kepentingan ditingkat kota. Pada tahap pembahasan raperda ini, masyarakat dapat berperan dalam bentuk pengajuan usulan, keberatan, dan sanggahan terhadap raperda tentang RTRW kota melalui:
- a) media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
 - b) *website* resmi lembaga pemerintah yang berkewenangan menyusun RTRW kota;
 - c) surat terbuka di media massa;
 - d) kelompok kerja (*working group/public advisory group*); dan/atau
 - e) diskusi/temu warga (*public hearings/meetings*), konsultasi publik, *workshops*, *charrettes*, seminar, konferensi, dan panel.

Proses dan Prosedur Penetapan RTRW kota

Proses dan prosedur penetapan RTRW kota merupakan tindak lanjut dari proses dan prosedur penyusunan RTRW kota sebagai satu kesatuan sistem perencanaan tata ruang wilayah kota. Proses dan prosedur penetapannya diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Secara garis besar proses dan prosedur penetapan RTRW kota meliputi tahapan sebagai berikut:

- a. pengajuan raperda tentang RTRW kota dari walikota kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) kota, atau sebaliknya;
- b. pembahasan RTRW oleh DPRD bersama pemerintah daerah kota;
- c. penyampaian raperda tentang RTRW kota kepada Menteri untuk permohonan persetujuan substansi dengan disertai rekomendasi gubernur, sebelum raperda kota disetujui bersama antara pemerintah daerah kota dengan DPRD kota;
- d. penyampaian raperda tentang RTRW kota kepada gubernur untuk dievaluasi setelah disetujui bersama antara pemerintah daerah kota dengan DPRD kota; dan
- e. penetapan raperda kota tentang RTRW kota oleh Sekretariat Daerah kota.

Keterkaitan substansi, tahapan, dan keterlibatan pihak-pihak dalam penyusunan RTRW kota, dapat dilihat pada **Lampiran VIII** pedoman ini.

LAMPIRAN : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM
NOMOR : 17/PRT/M/2009
TANGGAL : 27 Juli 2009

PEDOMAN
PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA

LAMPIRAN IV
MATRIK SUSUNAN TIPIKAL INDIKASI PROGRAM UTAMA
DALAM PENYUSUNAN RTRW KOTA

No	Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu Pelaksanaan				Sumber Dana	Instansi Pelaksana
				PJM-1 (x1-x5)	PJM-2 (x5-x10)	PJM-3 (x11-x15)	PJM-4 (x15-x20)		
A	Perwujudan Struktur Ruang								
1	Perwujudan Pusat –Pusat Pelayanan								
	1.1.								
	1.2.								
2	Perwujudan Sistem Prasarana								
	1.1. Transportasi								
	*								
	*								
	1.2. Jaringan Energi/Listrik								
	*								
	*								
	1.3.								
	*								
*									
B	Perwujudan Pola Ruang								
1	Perwujudan Kawasan Lindung								
	*								
	*								
2	Perwujudan Kawasan Budidaya								
	*								
	*								
C	Perwujudan Kawasan Strategis Kota								
1	1.1.								
	*								
	*								
	1.2.								

LAMPIRAN V
CONTOH KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI WILAYAH KOTA

Pola Ruang Kabupaten	Materi yang diatur			
	Deskripsi	Ketentuan Umum Kegiatan	Ketentuan Umum Intensitas Bangunan	Keterangan
R-1 (Perumahan Kepadatan Tinggi)	(contoh) Kawasan yang diperuntukkan untuk tempat tinggal atau lingkungan hunian berkepadatan tinggi.	(contoh) <ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan tinggi dengan tipe yang bervariasi; • Menyediakan lingkungan hunian yang sehat, nyaman, selamat, aman dan asri yang didukung oleh prasarana, sarana, dan utilitas minimum; • Membatasi kegiatan komersil pada zona perumahan. 	(contoh) <ul style="list-style-type: none"> • KLB maksimum 15 m; • KDB maksimum 80%; • KDH minimum 10%; • GSB minimum berbanding lurus dengan Rumija; • Tinggi bangunan maksimum dibatasi garis bukaan langit 45° dari as jalan 	
R-2 (Perumahan Kepadatan Sedang)				
R-3 (Perumahan Kepadatan Rendah)				
K (Komersil/ Perdagangan dan Jasa)	(contoh) Kawasan yang diperuntukkan untuk kegiatan komersil, termasuk perdagangan, jasa, hiburan, dan perhotelan yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan.	(contoh) <ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam kegiatan pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat; • Menyediakan kawasan komersil yang nyaman, aman dan produktif untuk berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat; • Membatasi kegiatan yang berpotensi tinggi menimbulkan gangguan terhadap kepentingan umum. 	(contoh) <ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan prasarana minimum (parkir, bongkar muat, penyimpanan/gudang yang memadai; • •KLB maksimum 16 m; • •KDB maksimum 60 %; 	
P (Perkantoran)				
I (Industri)				

LAMPIRAN VI
SISTEMATIKA PENYAJIAN RTRW KOTA

Bab	Uraian	Isi Rencana
I	Pendahuluan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dasar hukum penyusunan RTRW kota. 2. Profil wilayah kota, mencakup: <ol style="list-style-type: none"> a. Gambaran umum kota yang dilengkapi dengan peta orientasi dan pembagian wilayah kota; b. Kependudukan dan sumber daya manusia; c. Potensi bencana alam; d. Potensi sumber daya alam; dan e. Potensi ekonomi wilayah. 3. Isu-isu strategis. 4. Peta-peta mencakup sekurang-kurangnya mencakup: <ol style="list-style-type: none"> a. Peta orientasi; b. Peta guna lahan eksisting; c. Peta rawan bencana; d. Peta kepadatan penduduk eksisting;
II	Tujuan, Kebijakan, dan Strategi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tujuan penataan ruang wilayah kota; dan 2. Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota.
III	Rencana Struktur Ruang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rencana pusat-pusat pelayanan di dalam wilayah kota; 2. Rencana sistem prasarana di wilayah kota, mencakup: <ol style="list-style-type: none"> a. Rencana pengembangan sistem jaringan prasarana transportasi darat, transportasi laut dan transportasi udara; b. Rencana pengembangan sistem jaringan energi/kelistrikan; c. Rencana pengembangan sistem jaringan telekomunikasi ; d. Rencana pengembangan sistem jaringan prasarana sumber daya air kota, e. Rencana pengembangan infrastruktur kota, meliputi: sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan air limbah kota, sistem persampahan kota, sistem drainase kota, penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan saraja jaringan jalan pejalan kaki, jalur evakuasi bencana. <p>Pada bagian ini dilampirkan peta rencana struktur ruang yang menggambarkan sistem pusat-pusat pelayanan beserta sistem jaringan prasarananya.</p>

Bab	Uraian	Isi Rencana
IV	Rencana Pola Ruang	<p>Rencana pola ruang wilayah kota, meliputi</p> <p>a. Rencana pola ruang kawasan lindung yang terdiri dari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hutan Lindung; - Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, yang meliputi kawasan bergambut dan kawasan resapan air; - Kawasan perlindungan setempat, yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air, - Ruang terbuka hijau kota (RTH) Kota, yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan permakaman; - Kawasan suaka alam dan cagar budaya; - Kawasan rawan bencana alam, yang meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang dan kawasan rawan banjir; dan - Kawasan lindung lainnya. <p>b. Rencana pola ruang kawasan budidaya yang terdiri dari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perumahan yang meliputi perumahan dengan kepadatan tinggi, sedang, dan rendah; - perdagangan dan jasa, yang meliputi pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern; - perkantoran yang meliputi perkantoran pemerintahan dan perkantoran swasta; - industri, yang meliputi industri rumah tangga/kecil - pariwisata, yang meliputi pariwisata budaya, pariwisata alam, dan pariwisata buatan; - ruang terbuka non hijau; dan - peruntukan lainnya, meliputi antara lain: ruang untuk evakuasi bencana (ruang-ruang terbuka atau ruang-ruang lainnya yang dapat berubah fungsi menjadi melting point ketika bencana terjadi), pertanian, pertambangan (disertai persyaratan yang ketat untuk pelaksanaan penambangannya), peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal, peruntukan pelayanan umum (pendidikan, kesehatan, peribadatan, serta keamanan dan keselamatan), peruntukan militer, dan lain-lain sesuai dengan peran dan fungsi kota. <p>Pada bagian ini dilampirkan peta rencana pola ruang yang menggambarkan semua delineasi peruntukkan ruang kawasan lindung wilayah kota dan kawasan budidaya wilayah kota.</p>
V	Penetapan Kawasan Strategis Kota	<p>2. Lokasi dan jenis kawasan strategis kota; dan</p> <p>3. Peta kawasan strategis kota yang menunjukkan delineasi kawasan-kawasan strategis yang ada di wilayah kota.</p>

Bab	Uraian	Isi Rencana
VI	Arahan Pemanfaatan Ruang	<p>Tabel indikasi program utama jangka panjang yang dirinci pada program jangka menengah lima tahunan kota, yang mencakup indikasi program utama, lokasi, besaran, waktu pelaksanaan, perkiraan pembiayaan, sumber dana, kelembagaan dan instansi pelaksana yang distrukturkan dalam:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indikasi program perwujudan rencana struktur wilayah kota, 2. Indikasi program perwujudan rencana pola ruang wilayah kota, 3. Indikasi program perwujudan kawasan strategis kota.
VII	Ketentuan Pengendalian pemanfaatan Ruang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketentuan umum peraturan zonasi untuk struktur dan pola ruang wilayah kota; 2. Ketentuan umum perizinan, meliputi: <ul style="list-style-type: none"> • Daftar semua perizinan di wilayah kota baik saat ini maupun rencana; • Mekanisme perizinan yang terkait dengan pemanfaatan ruang; dan • Arahan pengambilan keputusan terkait dengan perizinan yang akan diterbitkan. 3. Ketentuan umum insentif-disinsentif, meliputi: <ul style="list-style-type: none"> • Insentif-disinsentif kepada pemerintah kabupaten/kota lainnya; maupun • Insentif-disinsentif kepada masyarakat. 4. Ketentuan sanksi administratif yang diberikan kepada: <ul style="list-style-type: none"> • Pelanggar pemanfaatan ruang yang tidak pernah mengajukan perizinan pemanfaatan ruang; • Pemohon izin pemanfaatan ruang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana izin pemanfaatan ruang yang diminta; dan • Pemberi izin yang melanggar kaidah dan ketentuan pemanfaatan ruang.

LAMPIRAN VII
SISTEMATIKA PENYAJIAN ALBUM PETA

No	Nama Peta	Muatan Peta
A. Peta Profil Tata Ruang Wilayah Kota		
1.	Peta Orientasi	Peta skala kecil disesuaikan dengan ukuran kertas yang menunjukkan kedudukan geografis kota di dalam wilayah yang lebih luas.
2.	Peta Batas Administrasi	Delineasi kecamatan yang ada di dalam wilayah kota; a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; b. Setiap kabupaten dan kota diberi warna berbeda; dan c. Setiap delineasi kecamatan diberi nama kecamatan bersangkutan. Setiap delineasi kecamatan diberi titik pusat kecamatan.
3.	Peta Guna Lahan	Berisi delineasi jenis guna lahan yang ada di seluruh wilayah kota; a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; dan b. Klasifikasi pemanfaatan ruangnya bebas sesuai dengan apa yang ada di kenyataan (tidak harus mengikuti klasifikasi untuk Rencana Pola Ruang).
4.	Peta Rawan Bencana	Berisi delineasi kawasan-kawasan rawan bencana menurut tingkatan bahayanya: a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; dan b. Tingkatan bahaya bencana alam dinyatakan dalam gradasi warna.
5.	Penetapan Sebaran Penduduk	Berisi pola kepadatan penduduk per desa/kelurahan di seluruh kota untuk menggambarkan dimana terdapat konsentrasi penduduk: a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; b. Klasifikasi kepadatan penduduk disesuaikan dengan kondisi data, sekurangnya 3 interval dan sebanyak-banyaknya 5 interval; dan c. Gradasi kepadatan penduduk (interval) digambarkan dalam gradasi warna yang simultan.
6.	Peta-peta profil tata ruang lainnya yang dirasa perlu untuk ditampilkan dalam album peta.	
B. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota		
1.	Peta Rencana Struktur Ruang	a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; b. Kandungan peta meliputi; 1) Sistem permukiman (PKW, PKL, PPK, dan PPL); 2) Sistem jaringan jalan (kolektor primer1, kolektor primer 2, kolektor primer 3, dan lokal primer) 3) Sistem jaringan kereta api (umum) 4) Bandar udara dan pelabuhan sesuai dengan kelasnya; dan 5) Nama-nama PKW, PKL, PPK, PPL, bandara dan pelabuhan, dan sebagainya.
2.	Peta Rencana Jaringan Prasarana	a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; b. Kandungan peta meliputi; 1) Rencana sistem jaringan telekomunikasi; 2) Rencana sistem jaringan energi; 3) Rencana sistem jaringan sumberdaya air; 4) Rencana sistem jaringan prasarana lainnya.

No	Nama Peta	Muatan Peta
3.	Peta Rencana Pola Ruang	<p>a. Skala peta 1:25.000, bila tidak dapat disajikan secara utuh dalam 1 lembar kertas, peta disajikan beberapa lembar. Pembagian lembar penyajian peta harus mengikuti angka bujur dan lintang geografis yang beraturan, seperti halnya pada peta rupa bumi;</p> <p>b. Pada setiap lembar peta harus dicantumkan peta indeks dan nomor lembar peta yang menunjukkan posisi lembar peta yang disajikan di dalam wilayah kota secara keseluruhan;</p> <p>c. Kandungan peta meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Delineasi rencana peruntukan pemanfaatan ruang dengan panduan; 2) Sungai, jaringan kolektor primer 1, kolektor primer 2, kolektor primer 3, dan lokal primer; 3) Rel KA; dan 4) Nama-nama tempat.
4.	Peta Penetapan Kawasan Strategis	<p>a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; dan</p> <p>b. Kandungan peta meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Delineasi kawasan strategis nasional (bila ada); 2) Delineasi kawasan strategis provinsi (bila ada); 3) Delineasi kawasan strategis kota; 4) Sungai, jaringan jalan arteri primer, kolektor primer 1, kolektor primer 2, kolektor primer 3, dan lokal primer; dan 5) Nama-nama tempat.

LAMPIRAN VIII

KETERKAITAN SUBSTANSI, TAHAPAN, DAN KETERLIBATAN PIHAK-PIHAK DALAM PENYUSUNAN RTRW KOTA

Proses Kegiatan	Proses Penyusunan				Penyusunan RAPERDA RTRW Provinsi
	Persiapan	Pengumpulan Data	Pengolahan data & analisis	Perumusan Konsepsi RTRW	
RINCIAN KEGIATAN	<p>Persiapan Penyusunan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Persiapan awal: pemahaman terhadap TOR/KAK penyiapan anggaran biaya ▪ Kajian awal data sekunder : review rtrw kota dan kebijakan lainnya ▪ Persiapan teknis pelaksanaan : penyusunan metodologi, rencana rinci dan penyiapan rencana survei <p>Selain itu, dilakukan pemberitaan penyusunan RTRW kepada masyarakat melalui media massa (cetak dan elektronik).</p>	<p>Pengumpulan data/peta dilakukan dengan survei primer (observasi lapangan, wawancara, penyebaran kuesioner) dan survei sekunder</p> <p>Data yang diperlukan :</p> <p>1.Peta</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta-peta : ▪ Peta RBI ▪ Peta citra satelit ▪ Peta potensi sda ▪ Peta potensi kebencanaan <p>2.Data dan informasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kebijakan penataan ruang terkait ▪ Kebijakan sektoral ▪ Kondisi fisik lingkungan ▪ Kondisi prasarana dan sarana wilayah ▪ Kependudukan ▪ Perekonomian ▪ Kelembagaan ▪ Peraturan perundang-undangan terkait 	<p>1.Analisis karakteristik wilayah</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kedudukan dan peran kota dalam wilayah yang lebih luas ▪ Karakteristik fisik wilayah ▪ Karakteristik sosial kependudukan ▪ Karakteristik perekonomian ▪ Kemampuan keuangan daerah <p>2.Analisis potensi dan masalah pengembangan wilayah</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis pusat-pusat pelayanan ▪ Analisis kebutuhan ruang ▪ Analisis daya dukung ▪ Analisis daya tampung 	<p>1. Perumusan konsep pengembangan wilayah</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rumusan tujuan, kebijakan dan strategi ▪ Konsep pengembangan wilayah kota <p>2. Perumusan rencana tata ruang wilayah kota</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tujuan, kebijakan dan strategi ▪ Rencana Struktur Ruang ▪ Rencana Pola Ruang ▪ Rencana Penetapan Kaasan Strategi Kota ▪ Arahan Pemanfaatan Ruang ▪ Ketentuan Pengendalian Pemaanfaatan Ruang <p>Konsepsi RTRW kota dilengkapi dengan peta-peta dengan tingkat ketelitian skala 1:25.000.</p>	<p>1.Penyusunan Konsep RAPERDA RTRW kota</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penuangan materi teknis RTRW ke dalam bahasa hukum perda ▪ Pembahasan dengan tim teknis daerah untuk penataan ruang <p>2.Penyempurnaan Konsep RTRW kota dan konsep Raperda RTRW</p>
TARGET OUTPUT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metode dan rencana kerja ▪ Gambaran awal dan permasalahan dan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data/Informasi Daerah Secara Lengkap 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potensi dan masalah ▪ Peluang dan tantangan ▪ Kecenderungan perkembangan 	<p>Materi Teknis RTRW KOTA</p>	<p>Naskah Raperda RTRW kota</p>

Proses Kegiatan	Proses Penyusunan				Penyusunan RAPERDA RTRW Provinsi
	Persiapan	Pengumpulan Data	Pengolahan data & analisis	Perumusan Konsepsi RTRW	
	kebutuhan pengembangan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kesesuaian produk RTRW terdahulu dengan kondisi terkini ▪ Rencana pelaksanaan survei dan perangkat survei ▪ Opini dan aspirasi awal para pemangku kepentingan lainnya pada penyusunan RTRW 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkiraan kebutuhan pengembangan wilayah kota ▪ Daya dukunga dan daya tampung wilayah kota 		
Waktu Pelaksanaan	1 bulan	2-3 bulan	2-6 bulan	2-7 bulan	1 bulan
PIHAK TERLIBAT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya ▪ Tenaga Ahli Yang Terlibat: <i>Team leader/ Ahli perencanaan kota dan Ahli Ekonomi Kota</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya ▪ Tenaga Ahli Yang Terlibat (minimal) : 1. <i>Team leader/ Ahli perencanaan kota</i> 2. Ahli ekonomi kota 3. Ahli kependudukan 4. Ahli prasarana kota 5. Ahli kelembagaan 6. Ahli geografi 7. Ahli geologi tata lingkungan 8. Ahli sistem informasi geografis 9. Ahli hidrologi 10. Ahli lingkungan 11. Ahli Arsitektur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya ▪ Tenaga Ahli Yang Terlibat (minimal): 1. <i>Team leader/ perencanaan kota</i> 2. Ahli ekonomi kota 3. Ahli kependudukan 4. Ahli prasarana kota 5. Ahli kelembagaan 6. Ahli geografi 7. Ahli geologi tata lingkungan 8. Ahli sistem informasi geografis 9. Ahli hidrologi 10. Ahli lingkungan 11. Ahli Arsitektur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya ▪ Tenaga Ahli Yang Terlibat (minmal): 1. <i>Team leader/ perencanaan kota</i> 2. Ahli ekonomi kota 3. Ahli kependudukan 4. Ahli prasarana kota 5. Ahli kelembagaan 6. Ahli geografi 7. Ahli geologi tata lingkungan 8. Ahli sistem informasi geografis 9. Ahli hidrologi 10. Ahli lingkungan 11. Ahli Arsitektur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya ▪ Tenaga Ahli Yang Terlibat: 1. <i>Team leader/ perencanaan kota</i> 2. Ahli hukum 3. Ahli kelembagaan