

Edisi 1.0



PANDUAN PRAKTIS IMPLEMENTASI

# AGENDA BARU PERKOTAAN

NEW URBAN AGENDA

6

**Penataan Ruang Dan Pengembangan Wilayah Perkotaan:**  
Menciptakan Ruang Kota Yang Terpadu,  
Seimbang Dan Menyejahterakan



Edisi 1.0



PANDUAN PRAKTIS IMPLEMENTASI

# AGENDA BARU

# PERKOTAAN

NEW URBAN AGENDA

## Penataan Ruang dan Pengembangan Wilayah Perkotaan:

6

Menciptakan Ruang Kota yang Terpadu, Seimbang dan Menyejahterakan



# KATA PENGANTAR

**M. Basoeki Hadimoeljono**

*Menteri PUPR*

Seiring dengan semakin bertambahnya penduduk yang tinggal di kota, maka meningkat pula tekanan sosial, ekonomi dan lingkungan hidup di kawasan perkotaan. Persatuan Bangsa – Bangsa menyebutkan bahwa di tahun 2014, 54% penduduk sudah tinggal di kota dan akan terus meningkat hingga mencapai 66% di tahun 2050. Di Indonesia, pada tahun 2015 sudah lebih dari setengah penduduk Indonesia tinggal di kota daripada di desa dan tren ini diperkirakan akan terus berlanjut hingga 2035 mendatang, dimana diproyeksikan bahwa sekitar 67% penduduk Indonesia akan tinggal di kota. Hal ini secara langsung membentuk perkotaan menjadi pusat konsentrasi populasi penduduk, interaksi sosial & budaya, dampak lingkungan & kemanusiaan, kegiatan ekonomi serta urbanisasi. Di satu sisi, urbanisasi membawa kontribusi peningkatan ekonomi sebesar 74%. Namun, di sisi lain, urbanisasi juga membawa dampak negatif berupa degradasi lingkungan, kesenjangan ekonomi, penurunan nilai – nilai sosial budaya, urban sprawl dan sebagainya. Oleh karena itu, diperlukan upaya mengendalikan dan mengarahkan pengembangan perkotaan menjadi lebih berkelanjutan (*sustainable urbanization*).

Dewasa ini, berbagai upaya untuk menata dan membangun kota-kota Indonesia menuju kawasan perkotaan yang lebih berkualitas secara internal maupun lebih mendukung sistem produksi wilayah lebih berdaya saing telah dilaksanakan. Dalam kaitan tersebut, penting untuk ditekankan bahwa kota-kota di Indonesia, yaitu kota masa depan yang kita tuju adalah kota yang layak huni, cerdas, dan berkelanjutan sesuai Kebijakan dan Strategi Pengembangan Kawasan Perkotaan Nasional (KSPPN). Sehingga diharapkan dalam pengambilan kebijakan di masing-masing daerah dapat mengakomodir 3 (tiga) pilar tersebut. Di samping kebijakan secara nasional kitapun terikat pada kesepakatan agenda – agenda global, yaitu Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDG's) dan Agenda Baru Perkotaan (NUA) yang baru – baru ini dihasilkan dari Konferensi Habitat III di Quito – Ekuador.

Indonesia dalam hal ini terus ikut serta secara aktif dan berkomitmen kuat dalam mengikuti agenda baru perkotaan yang ditunjukkan dengan keterlibatan dalam

PrepCom 3 bulan Juli 2016 di Surabaya dan Konferensi Habitat III bulan Oktober 2016 di Quito-Ekuador dan telah menghasilkan sebuah kesepakatan global untuk mencapai pembangunan perkotaan dan permukiman yang berkelanjutan, yang dikenal dengan nama *New Urban Agenda* (Agenda Baru Perkotaan). Dalam prosesnya, Indonesia telah melibatkan diri secara aktif sejak awal hingga akhirnya dokumen kesepakatan tersebut disahkan.

Sebagai upaya mendukung perwujudan pencapaian tujuan pembangunan perkotaan secara nasional maupun sesuai agenda – agenda global, khususnya Agenda Baru Perkotaan, referensi atau panduan untuk melaksanakannya di tingkat nasional maupun lokal sangat diperlukan. Untuk itu, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, berinisiasi untuk menerjemahkan sekaligus membuat sebuah Panduan Praktis dalam rangka Implementasi dari Agenda Baru Perkotaan (*New Urban Agenda*).

Selain itu, buku ini kami terbitkan bersamaan dengan momen Perayaan Hari Habitat Dunia (HHD) dan Hari Kota Dunia (HKD) di Jakarta sehingga berbagai agenda global yang dicanangkan dapat diadaptasi dan diinternalisasikan ke dalam kebijakan pembangunan perkotaan nasional dan daerah, serta dapat diterapkan sesuai dengan konteks dan kebutuhan lokal di Indonesia.

Panduan Praktis Implementasi Agenda Baru Perkotaan ini diharapkan menjadi wadah dalam 'membumikan' Agenda Baru Perkotaan dan menyelaraskannya dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*SDG's*) dan agenda pembangunan nasional. Hal ini menitikberatkan pada prinsip ekonomi perkotaan yang berkelanjutan dan inklusif, penyetaraan sosial-ekonomi-budaya di dalam keterpaduan ruang kota, serta memastikan keberlanjutan lingkungan hidup dengan mendorong energi bersih dan sumber daya yang berkelanjutan.

Saya mengapresiasi Penyusunan Panduan Praktis Implementasi Agenda Baru Perkotaan ini sehingga semua pemangku kepentingan, baik dari sisi pemerintahan, maupun masyarakat sipil, akademisi, professional, sektor swasta, dan pihak lainnya yang bergerak di bidang perkotaan dapat terbantu dalam mewujudkan perkotaan dan permukiman yang diharapkan oleh kesepakatan Agenda Baru Perkotaan. Selamat membaca dan berkarya untuk kota kita.

Jakarta, Oktober 2017



**DR. Ir. Mochamad Basoeki Hadimoeljono, M.Sc**  
*Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*



# KATA PENGANTAR

**Ir. Hadi Sucahyono, MPP., Ph.D**

*Kepala Badan Pengembangan Infrastruktur  
Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan  
Perumahan Rakyat*

Saat ini lebih dari separuh penduduk dunia, termasuk Indonesia, tinggal di perkotaan dan hal ini diperkirakan akan terus meningkat menjadi 70% pada tahun 2050. Perkotaan menjadi konsentrasi populasi penduduk, kegiatan ekonomi, interaksi sosial dan budaya, serta dampak lingkungan dan kemanusiaan. Dampak urbanisasi tersebut merupakan permasalahan yang harus dihadapi di setiap negara maju dan berkembang. Oleh karena itu tantangan urbanisasi ini perlu diarahkan untuk menjadi urbanisasi yang berkelanjutan (*sustainable urbanization*).

Pada 25 September 2015 di Markas Besar PBB, para pemimpin 193 negara anggota PBB mengadopsi Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals*) sebagai agenda pembangunan global yang baru untuk periode 2016-2030. Sebagai komitmen terhadap perwujudan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan. Selain itu, keikutsertaan Indonesia dalam berbagai organisasi dan kemitraan internasional seperti UN-HABITAT, APMCHUD, dan organisasi lainnya diharapkan dapat menjawab tantangan urbanisasi serta dapat menjadi wadah saling berbagi pengalaman dan informasi mengenai permukiman dan perkotaan yang berkelanjutan.

Di samping SDGs, Indonesia juga mengadopsi Agenda Baru Perkotaan (*New Urban Agenda*) yang merupakan dokumen resmi yang diadopsi pada Konferensi Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) tentang Perumahan dan Pembangunan Kota Berkelanjutan (Habitat III) di Quito, Ekuador pada 20 Oktober 2016 untuk mewujudkan "*Cities for All*". *New Urban Agenda* (NUA) merupakan elemen kunci untuk mengimplementasikan SDGs khususnya Goal 11 yaitu "Membangun kota dan permukiman yang inklusif, aman,

berketahanan, dan berkelanjutan". Terdapat peluang implementasi NUA pada jenjang nasional karena beberapa tujuan dan target pada kebijakan nasional, seperti halnya Nawacita, RPJPN, RPJMN, serta Renstra PUPR telah sejalan dengan agenda global untuk mewujudkan pembangunan inklusif dan berkelanjutan tersebut. Untuk itu, 175 paragraf di dalam NUA perlu diadopsi pada skala nasional dalam bentuk Kebijakan Perkotaan Nasional (KPN) dan kebijakan di tingkat lokal.

Sebagai wujud dukungan terhadap implementasi SDGs dan NUA, khususnya dalam rangka peringatan Hari Habitat Dunia (HHD) dan Hari Kota Dunia (HKD), BPIW Kementerian PUPR bersama Kemitraan Habitat telah menerjemahkan Agenda Baru Perkotaan dan Panduan Internasional Tentang Perencanaan Kota dan Wilayah serta menyusun Panduan Praktis Implementasi Agenda Baru Perkotaan (NUA) di Indonesia. Buku panduan praktis tersebut terus diperbarui mengikuti perkembangan permasalahan di perkotaan. Saya harap agenda global yang dicanangkan dapat diadopsi dan diinternalisasikan ke dalam kebijakan pembangunan perkotaan nasional dan daerah.

Semoga bermanfaat.

Jakarta, 01 Oktober 2018



**Ir. Hadi Sucahyono, MPP., Ph.D**

*Kepala Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah  
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*

# PANDUAN PRAKTIS IMPLEMENTASI AGENDA BARU PERKOTAAN DI INDONESIA

©2017 hak cipta pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang

Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

## **Cetakan Pertama**

### **TIM PENYUSUN :**

- Pengarah : DR. Ir. Mochamad Basoeki Hadimoeljono, M.Sc  
Ir. Hadi Sucahyono, MPP, PhD.  
Ir. Rido Matarichwan, MCP  
Dr. Ir. Lana Winayanti, MCP  
Ir. Baby Setiawati Dipokusumo, MSI  
Ir. Agusta Ersada Sinulingga, MT
- Koordinator : DR. Ir. Manggas Rudy Siahaan, M.Sc., Melva Eryani Marpaung,  
ST, MUM, Maretha Ayu Kusumawati, ST, MT, MSc, Aji Noor  
Muhammad, ST, MT, Dian Rosnawati, ST, MT, Roofy Reizkapuni,  
ST, Morita Ayuning Sari, SP,  
Tiara Nabillah Sadikin, ST, Aisyah Bianny Rahmanugroho, ST
- Tim Penulis : Dr. Ir. Wicaksono Sarosa, Maulita Dwasti Isnutomo, ST, MSc,  
Gabriel Eford Virant, ST, Dwiky Sarahidha, ST,  
Nurulitha Andini Susetyo, ST, MA, Nur Ratna Mukti, ST.
- Kontributor : Ir. Danny Sutjiono, Ir. Susmono, Ir. Yayat Supriatna, MSP, Ir.  
Nirwono Joga, MLA, Haryo Sasongko, Ir. Tjuk Kuswartojo, Ir. Teti  
Armiati Argo, MES, Ph.D, Ir. Sugiyantoro MIP, Komara Djaja, SE,  
M.Sc., PhD, Kementerian PPN/Bappenas, Kementerian Agraria  
dan Tata Ruang, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Luar  
Negeri, Kementerian Kesehatan, Kementerian Lingkungan  
Hidup dan Kehutanan, Pemerintah Daerah, Kemitraan Habitat,  
Seknas Habitat, Filantropi Indonesia, SUDFI, UCLG-ASPAC, URDI,  
Rujak Center for Urban Studies, Sekretariat Bersama SDGs,  
APEKSI.
- Desain Tata Letak : Yoga Iman Gunawan

Jakarta, Oktober 2018



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**  
**BADAN PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR WILAYAH**  
**PUSAT PENGEMBANGAN KAWASAN PERKOTAAN**

Jalan Pattimura No. 20 Kebayoran Baru - Jakarta Selatan 12110,  
Telp/Fax. (021) 27513545 | Email. perkotaan.bpiwpu@gmail.com

Kerjasama dengan







PERUSAHAAN MANAJEMEN SAMPAH  
DAERAH METROPOLITAN JAKARTA SELATAN

**SAMPAH BASAH**  
(Sisa Makanan, Buah-Buahan, Kulit, Tumpukan, dll.)



TAHUN ANGGARAN 2017

PERUSAHAAN MANAJEMEN SAMPAH  
DAERAH METROPOLITAN JAKARTA SELATAN

**SAMPAH KERING**  
(Batal, Plastik, Kaleng, Kaca, dll.)



TAHUN ANGGARAN 2017



# DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	III
TIM Penyusun	V
Daftar Isi	ii
Penataan Ruang dan Pengembangan Wilayah Perkotaan: Menciptakan Ruang Kota yang Terpadu, Seimbang, dan Menyejahterakan	4
<b>BAGIAN I KONSEP DAN PRINSIP</b>	
MENCIPTAKAN RUANG KOTA YANG TERPADU, SEIMBANG, DAN MENYEJAHTERAKAN	5
Penataan Ruang dan Pengembangan Wilayah Perkotaan dalam SDGs	6
<b>BAGIAN II SARANA IMPLEMENTASI</b>	14
A. PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT NASIONAL DAN GLOBAL	19
A.1. Keterpaduan Penataan Ruang Antar Daerah dan Kebijakan Pembangunan Lintas Sektor	22
A.2. Kebutuhan akan Kebijakan Perkotaan Nasional	31
A.3. Pemerataan Pembangunan Perkotaan	39
A.4. Pengelolaan Sumber Daya Alam, Kebencanaan, dan Perubahan Iklim	48
B. PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT SUB-NASIONAL DAN METROPOLITAN	57
B.1. Alih Fungsi Lahan dan Persebaran Kota yang Tidak Terkendali	60
B.2. Keterkaitan Desa-Kota dan Ketahanan Pangan	70
B.3. Pengelolaan Kawasan Perkotaan Berbasis Wilayah Fungsional	79
C. PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT KOTA/KABUPATEN	89
C.1. Penyerasian Guna Lahan dan Tata Ruang	92
C.2. Segregasi Ruang Perkotaan dan Pengembangan Lahan untuk Kepentingan Publik	103
C.3. Keterbatasan Kapasitas dalam Perencanaan dan Perancangan Perkotaan	115
C.4. Keterbatasan Kapasitas Keuangan Daerah untuk Investasi Pembangunan	121
C.5. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Perkotaan	134
D. PENATAAN RUANG PADA TINGKAT BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN	143
D.1. Perancangan Kota yang Kompak, Berorientasi Transit, dan Bercirikan Lokal	145
D.2. Pengembangan Ruang Publik dan Ruang Terbuka Hijau (RTH)	151
D.3. Pelibatan Masyarakat dalam Proses Penataan Ruang	159
<b>BAGIAN III PERAN PARA PIHAK</b>	166
PEMBAGIAN PERAN ANTAR PELAKU PEMBANGUNAN	169
Daftar Pustaka	174

# PENATAAN RUANG DAN PENGEMBANGAN WILAYAH PERKOTAAN:

## MENCIPTAKAN RUANG KOTA YANG TERPADU, SEIMBANG, DAN MENYEJAHTERAKAN

Konsentrasi kegiatan di kawasan perkotaan, serta semakin pesatnya laju urbanisasi, mendorong diperlukannya penataan ruang perkotaan untuk menciptakan kota yang menyejahterakan penduduknya, mewujudkan inklusi sosial, serta berkelanjutan secara lingkungan. Pembangunan perkotaan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan perlu terintegrasi dengan wilayah di sekitarnya, baik pada kawasan perkotaan dalam pelbagai ukurannya, pinggiran kota, hingga kawasan perdesaan. Panduan ini memperlihatkan secara sistematis, bagaimana setiap pihak dapat berperan dalam penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan yang sesuai dengan komitmen Agenda Baru Perkotaan / *New Urban Agenda* (selanjutnya disebut NUA).

**Bagian pertama** panduan ini menggambarkan peran penting penataan ruang dan pengembangan wilayah dalam pembangunan kota berkelanjutan, termasuk dalam prinsip-prinsip NUA, serta keterkaitannya dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan / *Sustainable Development Goals* (selanjutnya disebut SDGs). **Bagian kedua** menguraikan pilihan kebijakan dan aksi sebagai sarana implementasi NUA yang dibagi berdasarkan isu-isu penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan, pada tingkat:

- nasional dan global;
- sub-nasional dan metropolitan;
- kota/kabupaten; dan
- bagian wilayah perkotaan.

Pada **bagian akhir**, akan diuraikan peran-peran tiap aktor yang bergerak di bidang pembangunan permukiman dan perkotaan, baik di tingkat pusat hingga daerah, dalam penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan.

# TATA KOTA BAGI PEMDA?

Pentingnya Penataan Kota	
Menjadi kerangka kerja untuk pertumbuhan kota	Menghubungkan visi kota dengan tindakan jangka pendek
Kemajuan langkah-demi-langkah melalui proyek prioritas	Merancang pola spasial dan struktur perkotaan
Mengoordinasikan alokasi spasial dan distribusi kegiatan ekonomi	Rencana kolektif membangun sinergi pemangku kepentingan
Berbagi sumber daya dan peluang dalam perspektif teritorial	Kontinuitas pelaksanaan menjadikan rencana lebih kredibel
Menciptakan efektivitas dan efisiensi sumber daya	Menunjukkan konsistensi dalam pencapaian visi kota

Kendala dalam Penataan Kota	Memikirkan implementasi rencana sejak awal
Tidak mampu mengidentifikasi permasalahan utama	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyusun rencana yang lebih sederhana</li> <li>2. Memilih isu utama dan bertindak strategis</li> <li>3. Mengidentifikasi tanggung jawab dan indikator kinerja</li> <li>4. Membangun tim lintas-sektoral</li> <li>5. Menangani urusan hukum terkait kesepakatan sejak dini</li> <li>6. Menghitung biaya operasional dan pemeliharaan (O &amp; M) serta dampaknya pada pendapatan kota</li> <li>7. Mengikutsertakan pemangku kepentingan sejak awal</li> <li>8. Mengimplementasikan rencana secara bertahap dan bijak</li> </ol>
Pendekatan dan instrumen perencanaan yang tidak relevan	
Kerangka hukum yang tidak mendukung implementasi rencana	

**Gambar 1.** Pentingnya tata kota bagi pemerintah daerah, kendala dan langkah-langkah penataan kota yang berorientasi pada implementasi. Sumber: Diolah dari "Penataan Kota bagi Para Pemimpin Daerah", UN-Habitat, 2013.





BAGIAN 1

# KONSEP DAN PRINSIP



# MENCIPTAKAN RUANG KOTA

## YANG TERPADU, SEIMBANG, DAN MENYEJAHTERAKAN

Untuk mewujudkan visi bersama NUA *'Kota untuk Semua'*, yaitu kota yang mendorong inklusivitas dan memberikan hak dan peluang yang sama bagi seluruh lapisan masyarakat, serta untuk menerapkan prinsip-prinsip pembangunan kota yang berkelanjutan baik secara sosial, ekonomi, maupun lingkungan; maka berbagai komponen pembangunan perkotaan perlu disinergikan melalui penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan. Lebih lagi, NUA mendorong paradigma baru yaitu pendekatan kota dan kewilayahan secara berkelanjutan, yang berarti penataan ruang perkotaan harus terpadu dalam konteks wilayah yang lebih luas. Hal ini sesuai dengan asas keterpaduan, keserasian, keselarasan, dan keseimbangan dalam penataan ruang sebagaimana diamanatkan pada UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

NUA 11, 12

NUA 14

NUA 15.c

Pasal 2  
UU No.  
26/2007

*"Mengadopsi **pendekatan kota dan kewilayahan yang berkelanjutan**, berorientasi pada manusia, responsif gender dan usia, serta terpadu dengan menerapkan kebijakan, strategi, pengembangan kapasitas, serta aksi-aksi di semua tingkatan, berdasarkan faktor penggerak perubahan fundamental" (butir 15.c NUA)*

Kota yang layak huni dan berkelanjutan diwujudkan dengan mendorong penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan yang:

<b>INKLUSIF dan PARTISIPATIF</b>	Melibatkan masyarakat dalam proses penataan ruang dan mendorong terwujudnya inklusi sosial di perkotaan.
<b>EFEKTIF, EFISIEN, dan PRODUKTIF</b>	Mewujudkan tata ruang perkotaan yang mendukung produktivitas perkotaan.
<b>TERPADU</b>	Menciptakan penataan ruang perkotaan yang terhubung intra- dan antar daerah, dan saling terkait dengan daerah sekitar dalam kerangka kewilayahan.
<b>AMAN, NYAMAN, dan BERKETAHANAN</b>	Menciptakan perkotaan yang layak huni dan memiliki daya tahan terhadap risiko bencana dan perubahan iklim.

# PENATAAN RUANG DAN PENGEMBANGAN WILAYAH PERKOTAAN DALAM SDGS

Pelaksanaan komitmen NUA dalam penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan menyangkut hampir seluruh aspek kehidupan, baik dalam lingkup kawasan perkotaan maupun non-perkotaan. Hal ini sejalan dengan pencapaian tujuan dan target SDGs, khususnya dengan ditetapkannya sasaran nasional untuk tiap target, sebagai berikut:



foto: google.com



## TUJUAN 1 MENGAKHIRI KEMISKINAN DALAM SEGALA BENTUK DI MANA PUN

### TARGET 1.3.

Pada tahun 2030, menjamin bahwa semua laki-laki dan perempuan, khususnya masyarakat miskin dan rentan, memiliki hak yang sama terhadap sumber daya ekonomi, serta **akses terhadap pelayanan dasar, kepemilikan dan kontrol atas tanah dan bentuk kepemilikan lain**, warisan, sumber daya alam, teknologi baru, dan jasa keuangan yang tepat, termasuk keuangan mikro.

### TARGET 1.4.

Pada tahun 2030, membangun **ketahanan masyarakat miskin dan mereka yang berada dalam kondisi rentan**, dan mengurangi kerentanan mereka terhadap **kejadian ekstrim terkait iklim dan guncangan ekonomi, sosial, lingkungan, dan bencana**.

*Penataan ruang perkotaan perlu menjamin ketersediaan hunian layak dan terjangkau, khususnya bagi MBR, serta memperkuat ketahanan masyarakat terhadap risiko bencana.*



## TUJUAN 2 MENGHILANGKAN KELAPARAN, MENCAPAI KETAHANAN PANGAN DAN GIZI YANG BAIK, SERTA MENINGKATKAN PERTANIAN BERKELANJUTAN

### TARGET 2.3

Pada tahun 2030, menjamin **sistem produksi pangan yang berkelanjutan dan menerapkan praktek pertanian tangguh** yang meningkatkan produksi dan produktivitas, membantu menjaga ekosistem, memperkuat kapasitas adaptasi terhadap perubahan iklim, cuaca ekstrim, kekeringan, banjir, dan bencana lainnya, serta secara progresif memperbaiki kualitas tanah dan lahan.

*Penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan mendorong ketahanan pangan secara berkelanjutan.*



## TUJUAN 6 MENJAMIN KETERSEDIAAN SERTA PENGELOLAAN AIR BERSIH DAN SANITASI YANG BERKELANJUTAN UNTUK SEMUA

### TARGET 6.5

Pada tahun 2030, menerapkan **pengelolaan sumber daya air terpadu di semua tingkatan**, termasuk melalui kerjasama lintas batas yang tepat.

*Penataan ruang perkotaan mengintegrasikan Rencana Pengelolaan DAS dengan RTR perkotaan*



## TUJUAN 8 MENINGKATKAN PERTUMBUHAN EKONOMI YANG INKLUSIF DAN BERKELANJUTAN, KESEMPATAN KERJA YANG PRODUKTIF DAN MENYELURUH, SERTA PEKERJAAN YANG LAYAK UNTUK SEMUA

### TARGET 8.3

Menggalakkan **kebijakan pembangunan yang mendukung kegiatan produktif**, penciptaan lapangan kerja layak, kewirausahaan, kreativitas dan inovasi, dan mendorong formalisasi dan pertumbuhan usaha mikro, kecil, dan menengah, termasuk melalui akses terhadap jasa keuangan.<sup>1</sup>

*Penataan ruang perkotaan mendukung penciptaan lapangan kerja dan ekonomi masyarakat*

<sup>1</sup> Belum ada sasaran nasional pada Target 8.3 yang terkait langsung dengan penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan.



## TUJUAN 9 MEMBANGUN INFRASTRUKTUR YANG TANGGUH, MENINGKATKAN INDUSTRI INKLUSIF DAN BERKELANJUTAN, SERTA MENDORONG INOVASI

### TARGET 9.1

Mengembangkan infrastruktur yang berkualitas, andal, berkelanjutan dan tangguh, termasuk **infrastruktur regional dan lintas batas, untuk mendukung pembangunan ekonomi dan kesejahteraan manusia**, dengan fokus pada akses yang terjangkau dan merata bagi semua.

*Penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan mendorong penguatan konektivitas antar wilayah*



## TUJUAN 10 MENGURANGI KESEJANGAN INTRA DAN ANTARNEGARA

### TARGET 10.1

Pada tahun 2030, secara progresif mencapai dan mempertahankan **pertumbuhan pendapatan penduduk yang berada di bawah 40% dari populasi pada tingkat yang lebih tinggi dari rata-rata nasional.**

### TARGET 10.4

Memfasilitasi **migrasi dan mobilitas manusia yang teratur**, aman, berkala dan bertanggung jawab, termasuk melalui penerapan kebijakan migrasi yang terencana dan dikelola dengan baik.<sup>2</sup>

*Penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan mendorong pembangunan perdesaan dan daerah tertinggal, serta pengelolaan migrasi ke daerah perkotaan.*

<sup>2</sup>Belum ada sasaran nasional pada Target 10.4 yang terkait dengan pengelolaan migrasi intra-negara.



## TUJUAN 11

### MENJADIKAN KOTA DAN PERMUKIMAN INKLUSIF, AMAN, TANGGUH, DAN BERKELANJUTAN

#### TARGET 11.1

Pada tahun 2030, menjamin akses bagi semua terhadap **perumahan yang layak, aman, terjangkau, termasuk penataan kawasan kumuh, serta akses terhadap pelayanan dasar perkotaan.**

#### TARGET 11.2

Pada tahun 2030, menyediakan akses terhadap sistem **transportasi yang aman, terjangkau, mudah diakses dan berkelanjutan untuk semua**, meningkatkan keselamatan lalu lintas, terutama dengan memperluas jangkauan transportasi umum, dengan memberi perhatian khusus pada kebutuhan mereka yang berada dalam situasi rentan, perempuan, anak, penyandang difabilitas dan orang tua.

#### TARGET 11.3

Pada tahun 2030, memperkuat urbanisasi yang **inklusif dan berkelanjutan serta kapasitas partisipasi**, perencanaan penanganan permukiman yang berkelanjutan dan terintegrasi di semua negara.

#### TARGET 11.4

Memperkuat upaya untuk **melindungi dan menjaga warisan budaya dunia dan warisan alam dunia.**

*Penataan ruang perkotaan menjamin akses masyarakat terhadap hunian dan pelayanan dasar perkotaan, serta mewujudkan kota yang layak huni, aksesibel, berkelanjutan, dan berketahanan. Pengembangan wilayah perkotaan juga mendorong pengembangan pusat kegiatan perkotaan skala nasional, pengendalian arus urbanisasi dan penguatan peran para pelaku dalam pengembangan perkotaan.*

### TARGET 11.5

Pada tahun 2030, secara signifikan mengurangi jumlah kematian dan jumlah orang terdampak, dan secara substansial mengurangi kerugian ekonomi relatif terhadap PDB global yang disebabkan oleh bencana, termasuk **bencana yang berhubungan dengan air, dengan fokus melindungi orang miskin dan orang-orang dalam situasi rentan.**

### TARGET 11.6

Pada tahun 2030, **mengurangi dampak lingkungan perkotaan** per kapita yang merugikan, termasuk dengan memberi perhatian khusus pada kualitas udara, termasuk penanganan sampah kota.

### TARGET 11.7

Pada tahun 2030, menyediakan **ruang publik dan ruang terbuka hijau yang aman, inklusif, dan mudah dijangkau** terutama untuk perempuan dan anak, manula, dan penyandang difabilitas.



## TUJUAN 13

### MENGAMBIL TINDAKAN CEPAT UNTUK MENGATASI PERUBAHAN IKLIM DAN DAMPAKNYA

### TARGET 13.1

Memperkuat **kapasitas ketahanan dan adaptasi terhadap bahaya** terkait iklim dan bencana alam di semua negara.

### TARGET 13.2

Mengintegrasikan **tindakan antisipasi perubahan iklim** ke dalam kebijakan, strategi dan perencanaan nasional.<sup>3</sup>

*Penataan ruang perkotaan memfasilitasi pengurangan risiko bencana dan antisipasi perubahan iklim.*

<sup>3</sup> Belum ada sasaran nasional pada **Target 13.2** yang terkait langsung dengan penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan.



## TUJUAN 17

### MENGUATKAN SARANA PELAKSANAAN DAN MEREVITALISASI KEMITRAAN GLOBAL UNTUK PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

#### TARGET 17.3

Mengoperasionalkan secara penuh bank teknologi dan sains, mekanisme pembangunan kapasitas teknologi dan inovasi untuk negara kurang berkembang pada tahun 2017 dan **meningkatkan penggunaan teknologi yang memungkinkan**, khususnya teknologi informasi dan komunikasi.

#### TARGET 17.8

Meningkatkan kemitraan global untuk pembangunan berkelanjutan, dilengkapi dengan **kemitraan berbagai pemangku kepentingan yang memobilisasi dan membagi pengetahuan, keahlian, teknologi dan sumber daya keuangan**, untuk mendukung pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan di semua negara, khususnya di negara berkembang.

#### TARGET 17.10

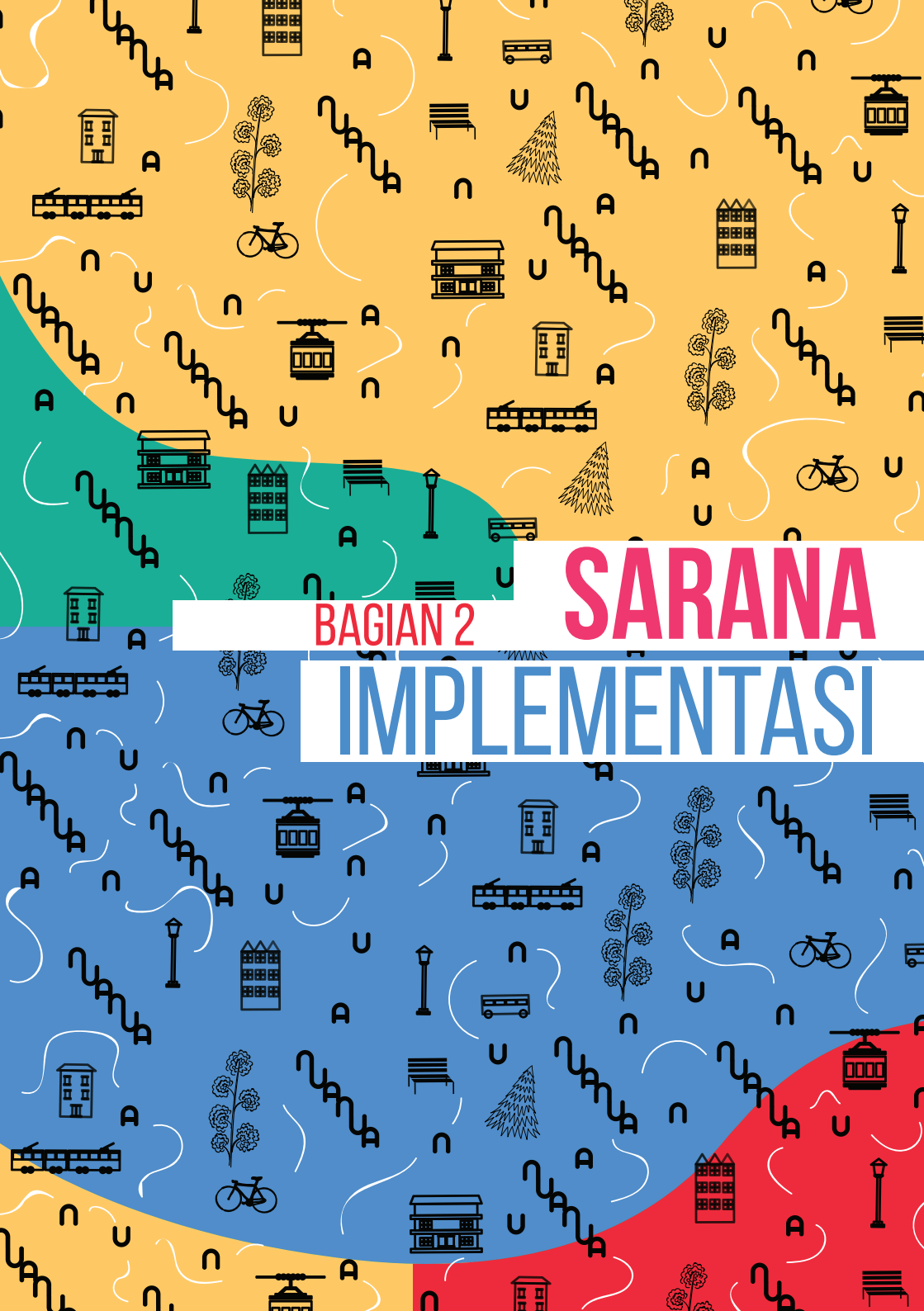
Pada tahun 2020, meningkatkan **dukungan pengembangan kapasitas** untuk negara berkembang, termasuk negara kurang berkembang dan negara berkembang pulau kecil, untuk **meningkatkan secara signifikan ketersediaan data berkualitas tinggi, tepat waktu dan dapat dipercaya**, yang terpilah berdasarkan pendapatan, gender, umur, ras, etnis, status migrasi, difabilitas, lokasi geografis dan karakteristik lainnya yang relevan dengan konteks nasional.

*Kemitraan dengan para pemangku kepentingan, pengembangan kapasitas data statistik dan geospasial, serta pemanfaatan TIK untuk mendorong partisipasi masyarakat dan menghasilkan penataan ruang perkotaan yang berkualitas.*

### **TARGET 17.11**

Pada tahun 2030, mengandalkan inisiatif yang sudah ada, untuk mengembangkan pengukuran atas kemajuan pembangunan berkelanjutan yang melengkapi Produk Domestik Bruto, dan **mendukung pengembangan kapasitas statistik** di negara berkembang.





BAGIAN 2

# SARANA

# IMPLEMENTASI



Agenda Baru Perkotaan (NUA) mendorong pergeseran paradigma pembangunan perkotaan berkelanjutan yang terpadu dalam kerangka kewilayahan. Untuk itu, tata ruang perkotaan harus disusun secara terintegrasi, lintas batas administrasi dan lintas sektoral.

NUA 15.c

Dalam konteks Indonesia, beragamnya karakteristik perkotaan menurut besarnya – dari kawasan megapolitan, metropolitan, hingga kawasan perkotaan kecil – serta adanya otonomi daerah dalam sistem pemerintahan daerah, menjadi tantangan tersendiri dalam perencanaan tata ruang perkotaan di Indonesia. Maka pada bagian ini, pilihan-pilihan kebijakan dan aksi untuk merespon isu-isu penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan akan diuraikan berdasarkan sub-komponen sesuai skala pemerintahan, sebagai berikut:

Pasal 41  
UU No.  
26/2007

## MATRIKS ISU

SUB-KOMPONEN	ISU
A. Penataan Ruang Perkotaan pada Tingkat Nasional dan Global	<p>A.1. <b>Keterpaduan Penataan Ruang</b> Antar Daerah dan Kebijakan Pembangunan Lintas Sektor</p> <p>A.2. Kebutuhan akan <b>Kebijakan Perkotaan Nasional</b></p> <p>A.3. <b>Pemerataan</b> Pembangunan Perkotaan</p> <p>A.4. Pengelolaan <b>Sumber Daya Alam, Kebencanaan, dan Perubahan Iklim</b></p>
B. Penataan Ruang Perkotaan pada Tingkat Sub-Nasional dan Metropolitan	<p>B.1. <b>Alih Fungsi Lahan</b> dan Persebaran Kota yang Tidak Terkendali (<b>Urban Sprawl</b>)</p> <p>B.2. <b>Keterkaitan Desa-Kota (Rural-Urban Linkages)</b> dan Ketahanan Pangan</p> <p>B.3. Pengelolaan Kawasan Perkotaan Berbasis <b>Wilayah Fungsional</b></p>
C. Penataan Ruang Perkotaan pada Tingkat Kota/Kabupaten	<p>C.1. Penyerasian <b>Guna Lahan</b> dan Tata Ruang</p> <p>C.2. <b>Segregasi Ruang</b> Perkotaan dan Pengembangan Lahan untuk <b>Kepentingan Publik</b></p> <p>C.3. <b>Keterbatasan Kapasitas</b> dalam Perencanaan dan Perancangan Perkotaan</p> <p>C.4. <b>Keterbatasan Kapasitas Keuangan Daerah</b> untuk Investasi Pembangunan</p> <p>C.5. <b>Pengendalian</b> Pemanfaatan Ruang Perkotaan</p>
D. Penataan Ruang pada Tingkat Bagian Wilayah Perkotaan	<p>D.1. <b>Perancangan Kota</b> yang Kompak, Berorientasi Transit dan Bercirikan Lokal</p> <p>D.2. Pengembangan <b>Ruang Publik dan Ruang Terbuka Hijau (RTH)</b></p> <p>D.3. <b>Pelibatan Masyarakat</b> dalam Proses Penataan Ruang</p>

# A PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT NASIONAL DAN GLOBAL

Penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan pada tingkat nasional dan global menitikberatkan pada isu-isu global yang perlu diperhatikan oleh setiap negara, serta isu-isu nasional dalam konteks Indonesia. Dalam hal ini, pemerintah daerah (provinsi/kota/kabupaten) perlu mengetahui isu-isu pada tingkat nasional dan global sehingga **pemerintah daerah dapat menjalankan perannya dalam penataan ruang perkotaan sesuai dengan lingkup administrasi dan kewenangannya masing-masing.**

*SDGs 9, 10,  
11, 13*

Isu global yang membutuhkan perhatian adalah terkait pengelolaan berkelanjutan terhadap sumber daya alam, efisiensi energi, perubahan iklim, serta ketahanan terhadap bencana. Pada tingkat nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) telah memuat tujuan, kebijakan, strategi, serta arahan penataan ruang termasuk bagi kawasan perkotaan. Namun dengan beragamnya dinamika pengelolaan perkotaan di Indonesia, maka dibutuhkan suatu kerangka kebijakan perkotaan di tingkat nasional yang mendorong terwujudnya sistem perkotaan nasional dan pemerataan pembangunan perkotaan di Indonesia.

*NUA 15.c.1,  
65, 95*

*Pasal 20  
UU No.  
26/2007*

## **Peraturan Perundangan terkait:**

### **Umum**

- UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang
- UU No. 23/2014 tentang Pemerintahan Daerah
- PP No. 34/2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan
- PP No. 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Perpres No. 38/2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur
- Permen ATR/BPN No. 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota

### **Keterpaduan Penataan Ruang Antar Daerah dan Kebijakan Pembangunan Lintas Sektor**

- UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Permen PU No. 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Permen ATR/BPN No. 9/2017 tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang
- Permendagri No. 116/2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah

### **Kebutuhan akan Kebijakan Perkotaan Nasional**

- UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- UU No. 25/2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- UU No. 17/2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025
- UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- PP No. 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- PP No. 13/2017 tentang Perubahan atas PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

## **Peraturan Perundangan terkait:**

### **Pemerataan Pembangunan Perkotaan**

- UU No. 17/2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025
- UU No. 27/2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- UU No. 6/2014 tentang Desa
- PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- PP No. 13/2017 tentang Perubahan atas PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- Permendagri No. 2/2017 tentang Standar Pelayanan Minimal Desa
- Permendagri No. 57/2010 tentang Pedoman Standar Pelayanan Perkotaan

### **Pengelolaan Sumber Daya Alam, Kebencanaan, dan Perubahan Iklim**

- UU No. 11/1974 tentang Pengairan
- UU No. 24/2007 tentang Penanggulangan Bencana
- UU No. 27/2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- UU No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- UU No. 16/2016 tentang Pengesahan Paris Agreement to the United Nations Framework Convention on Climate Change (Persetujuan Paris atas Konvensi Kerangka Kerja Perserikatan Bangsa-Bangsa Mengenai Perubahan Iklim)
- PP No. 35/1991 tentang Sungai
- PP No. 27/1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup
- PP No. 21/2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana
- PP No. 68/2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang
- PP No. 37/2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai
- PP No. 46/2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis

### *Peraturan Perundangan terkait:*

- Permendagri No. 1/2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan
- Permendagri No. 115/2017 tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah
- Permendagri No. 4/2019 tentang Tata Cara Peran Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang di Daerah
- Permen LHK No. P.7/MENLHK/SETJEN/KUM.1/2/2018 tentang Pedoman Kajian Kerentanan, Risiko dan Dampak Perubahan Iklim

## **A.1. KETERPADUAN PENATAAN RUANG ANTAR DAERAH DAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN LINTAS SEKTOR**

*SDG 11*

*NUA 13.e,  
14.a, 88, 96*

Untuk mewujudkan “Kota untuk Semua” yang tidak menelantarkan seorangpun, NUA mendorong adanya **sinergi dalam penataan ruang perkotaan dan wilayah yang lintas batas administrasi dan lintas sektor**. Memastikan adanya keterpaduan di dalam ruang kota akan meningkatkan kelayakhunian suatu kota dan mendukung penanggulangan kemiskinan di kawasan perkotaan. Perencanaan perkotaan dan wilayah yang terpadu dan berkelanjutan akan memperkuat sinergi dan interaksi antar kawasan perkotaan maupun dengan kawasan non-perkotaan. Maka, kawasan perkotaan akan menjadi simpul dan penggerak pembangunan dalam kerangka kewilayahan. Selain itu, untuk menciptakan urbanisasi yang terpadu, berkelanjutan dan menyejahterakan; diperlukan keselarasan kebijakan sektoral, seperti: pembangunan perdesaan, penatagunaan lahan, ketahanan pangan dan gizi, pengelolaan SDA dan lingkungan, pelayanan publik, penyediaan perumahan, air minum dan sanitasi, pengembangan energi, mobilitas dan transportasi, dll. Prinsip tersebut sejalan dengan asas ‘keterpaduan’ dalam

penataan ruang di Indonesia yang mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wiayah, dan lintas pemangku kepentingan. Dinyatakan bahwa sekalipun diselenggarakan secara berjenjang – dari nasional, provinsi, hingga kabupaten/kota – namun penataan ruang juga bersifat komplementer.

*Pasal 2, 6  
UU No.  
26/2007*

Di sisi lain, **penerapan desentralisasi dan otonomi daerah di Indonesia**<sup>4</sup> menjadikan integrasi perencanaan tata ruang dan kebijakan pembangunan perkotaan sebagai suatu tantangan untuk diimplementasikan di tingkat lokal. Hal ini berlaku dalam penataan ruang dan perencanaan pembangunan antar daerah secara horisontal (antar kawasan atau daerah administratif yang setara) maupun secara vertikal dari tingkat terendah (kelurahan/desa), kota/kabupaten, provinsi, hingga nasional. Melalui pembagian urusan pemerintahan, tugas penataan ruang dan pelayanan dasar didelegasikan kepada pemerintah daerah, sehingga menghasilkan beragam isu penataan ruang, seperti: perbedaan periode Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), arah pengembangan wilayah, peta jalan dan tahapan pembangunan perkotaan; serta dipengaruhi oleh isu-isu lain yang terkait, seperti keterbatasan kapasitas fiskal daerah, kewenangan perizinan, dll. Selain itu, arahan pemanfaatan ruang yang seharusnya menjadi acuan perumusan program sektoral, menghadapi kendala di lapangan karena tidak selarasnya perencanaan dan pelaksanaan kebijakan antar sektor.

*Pasal 11, 12,  
13, 355  
UU No.  
23/2014*

*Pasal 34  
UU No.  
26/2007*

*Beberapa **pilihan kebijakan** untuk mendorong keterpaduan penataan ruang antar daerah dan kebijakan pembangunan lintas sektor:*

- 1. Memperluas wawasan dan memperkuat komitmen kepala daerah serta pimpinan OPD terkait integrasi penataan ruang perkotaan dan wilayah.**

<sup>4</sup>Akan dibahas lebih mendalam pada bagian **A.2. Kebutuhan akan Kebijakan Perkotaan Nasional**.

Terwujudnya keterpaduan penataan ruang perkotaan yang lintas batas administrasi dan lintas sektor sangat bergantung pada keinginan dan komitmen (*political will*) dari kepala daerah, dan juga pimpinan OPD dalam ranah implementasi. Untuk itu, diperlukan **peningkatan wawasan mengenai penataan ruang dalam konstelasi wilayah yang lebih luas**. Pada konteks kewilayahan, para kepala daerah harus memiliki kesamaan pandangan terkait pentingnya integrasi perencanaan antar daerah sehingga penataan ruang dan pembangunan yang tercipta tidak eksploitatif bagi daerah tertentu – khususnya kawasan perdesaan – melainkan saling menguntungkan dan berkelanjutan.

## **2. Mendorong kerja sama antar pemerintahan berbasis wilayah/kawasan fungsional yang lintas batas administrasi.<sup>5</sup>**

*NUA 32, 71,  
88, 96, 117*

Penataan ruang yang efektif memperhatikan penguatan hubungan spasial antar kawasan yang pengelolaannya tidak dapat dibatasi secara administratif, melainkan menyesuaikan kebutuhan atau mendukung fungsi ruang tertentu. **Pemda perlu mendorong penataan dan pengelolaan ruang berbasis wilayah/kawasan fungsional mulai dari tingkat terendah (kelurahan), antar bagian wilayah perkotaan, hingga dengan daerah lain (kota/kabupaten) dalam lingkup kewilayahan.** Dalam konteks kota/kabupaten, NUA mendorong pendekatan perumahan yang terpadu dengan memperhatikan faktor kedekatan antar kawasan fungsional untuk memperkuat pola dan struktur ruang kota. Sedangkan dalam konteks wilayah, kerja sama pemda berbasis wilayah fungsional – seperti daerah aliran sungai (DAS) dan kawasan

---

<sup>5</sup>Akan dibahas lebih mendalam pada bagian **B.3. Pengelolaan Kawasan Perkotaan Berbasis Wilayah Fungsional**.

metropolitan – akan mendukung pengelolaan sumber daya secara berkelanjutan, memperkuat keterkaitan dan interaksi antar kawasan perkotaan termasuk dengan kawasan perdesaan, mendorong pengembangan infrastruktur wilayah yang lebih efektif dan efisien. Hal ini perlu didukung dengan penyesuaian kebijakan sektoral, serta upaya-upaya integratif lainnya seperti penguatan koordinasi antar lembaga transportasi dan lembaga perencanaan perkotaan dalam pengelolaan transportasi kawasan metropolitan.

## PEMBELAJARAN

### BPTJ, Terintegrasi Lintas Administrasi

Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek (BPTJ) adalah badan yang bertugas mengembangkan, mengelola dan meningkatkan pelayanan transportasi secara terintegrasi di Jabodetabek. Dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 3 Tahun 2016, badan ini juga berfungsi mengoordinasikan seluruh pemerintah daerah di Jabodetabek untuk sinkronisasi sistem transportasi yang ada di daerah masing-masing. Badan koordinasi lintas wilayah administrasi tersebut dapat menjadi pilihan untuk mengatur sistem infrastruktur sesuai dengan wilayah fungsionalnya seperti transportasi, air bersih, air limbah dan persampahan.

*Boks 1. Pembelajaran tentang lembaga pengelola transportasi di Jabodetabek. Sumber: (Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek, 2018)*

### **3. Memperkuat kelembagaan, kerja sama, dan koordinasi penataan ruang antar daerah dan lintas sektor.**

Pengembangan kelembagaan penataan ruang daerah bertujuan untuk mempercepat pertukaran informasi dan memperkuat kerja sama antar pelaku sehingga tercipta integrasi penataan ruang antar daerah dan lintas sektor. Kelembagaan ini mencakup organisasi, tata aturan, dan pola interaksi antar **pelaku yang tidak hanya berfungsi pada proses perencanaan**

*NUA 15.c.1, 28,  
86, 95, 96, 101,  
117*

**tata ruang perkotaan namun juga menjamin konsistensi pelaksanaan rencana** melalui koordinasi antar pemda. Kelembagaan tersebut digerakkan oleh para aktor penataan ruang – meliputi eksekutif, legislatif, ahli perencanaan, sektor swasta dan LSM – yang menentukan arah koordinasi dan keselarasan penataan ruang antar daerah, sehingga perlu didukung dengan akses terhadap mekanisme finansial yang transparan dan akuntabel (Miharja, 2010). Selain itu, pengembangan kelembagaan dapat memperkuat koherensi antar kebijakan, seperti: penyediaan layanan dasar, pembangunan wilayah, ketahanan pangan, transportasi, pengurangan risiko bencana dan dampak perubahan iklim; yang diharapkan dapat membentuk kerangka kerja untuk urbanisasi yang berkelanjutan.

#### **4. Menyelaraskan tujuan dan langkah-langkah kebijakan sektoral berbasis rencana tata ruang.**

*NUA 88,  
94*

Keterpaduan penataan ruang perkotaan dan wilayah bertujuan untuk **menyeimbangkan kebutuhan jangka pendek dengan hasil yang diinginkan dalam jangka panjang** dari kegiatan ekonomi yang kompetitif, kehidupan yang berkualitas, serta lingkungan yang berkelanjutan. Dibutuhkan penyelarasan tujuan serta langkah-langkah kebijakan sektoral dalam perencanaan pembangunan daerah (dan lintas daerah), yang pada hakikatnya diwujudkan melalui struktur dan pola ruang dalam proses penataan ruang perkotaan dan wilayah.

*Pasal 34  
UU No.  
26/2007*

#### **5. Menjadikan pengembangan perumahan dan permukiman berbasis komoditas unggulan sebagai strategi penataan ruang secara terpadu dan berkelanjutan.**

Untuk mewujudkan “Kota untuk Semua” yang tidak menelantarkan seorangpun, pengembangan perumahan dan permukiman perlu menjadi **simpul dari strategi penataan ruang dan pengembangan perkotaan yang berkelanjutan**. Dalam implementasi penataan ruang, pendekatan ekonomi masih menjadi pendekatan yang paling efektif, khususnya komoditas unggulan dalam pengembangan ekonomi lokal. Maka, pengembangan perumahan dan permukiman yang berbasis pada komoditas unggulan suatu kawasan, daerah, ataupun wilayah – sesuai tingkatannya masing-masing – dapat menjadi pengikat kebijakan lintas sektor dalam implementasi penataan ruang perkotaan. Untuk memastikan keselarasan strategi sektoral, penataan ruang serta pengembangan perumahan dan permukiman perlu dilaksanakan secara partisipatif dan menerapkan prinsip pemberian kewenangan pada unit yang lebih rendah (*principle of subsidiarity*),<sup>6</sup> dengan tetap dikoordinasikan pemerintah/pemda guna menjamin keterpaduan dengan daerah sekitar.

NUA  
14.a,  
105,  
112, 124

*Beberapa pilihan aksi yang dapat dilakukan oleh para pemangku kepentingan, antara lain:*

### **1. Mempromosikan manfaat berbagi infrastruktur dalam sinergi penataan ruang perkotaan dan wilayah.**

Perencanaan tata ruang dan pembangunan antar daerah dalam lingkup kewilayahan memungkinkan tiap daerahnya untuk **berbagi (sharing) infrastruktur** yang dimiliki, sehingga kerja sama dan koordinasi penataan ruang dapat saling menguntungkan. Sebagai contoh; kerja sama penataan ruang antar lima kabupaten di Papua Barat memungkinkan Kabupaten Kaimana memanfaatkan pelabuhan di Kabupaten Fakfak sehingga potensi bawah lautnya terjaga, sedangkan Kabupaten Fakfak dapat memanfaatkan bandara yang lebih besar

<sup>6</sup> Dibahas pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Tata Kelola Perkotaan**.

di Kabupaten Kaimana (**Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian PU, 2010**). Dengan mempromosikan manfaat berbagi infrastruktur seperti contoh di atas, diharapkan dapat memperkuat mekanisme kerja sama dan koordinasi penataan ruang yang lebih baik antar pemerintah/pemda.

## **2. Memperkuat fungsi pembinaan pemerintah/pemerintah provinsi dalam sinkronisasi penataan ruang antar daerah.**

*Pasal 7, 9,  
10, 12  
PP No.  
15/2010*

Pemerintah/pemerintah provinsi bertanggung jawab melakukan **pembinaan penataan ruang terhadap pemerintah daerah di bawahnya dan masyarakat**. Dengan meningkatkan intensitas pembinaan penataan ruang – termasuk melalui koordinasi, pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi penataan ruang – diharapkan dapat mendorong efektivitas dan keterpaduan penataan ruang antar daerah maupun untuk memadukan kebijakan perkotaan lintas sektor.

## **3. Mengoptimalkan peran tim koordinasi penataan ruang dan/atau tim percepatan pembangunan daerah yang bersifat *ad-hoc*.**

*NUA 86*

*Pasal 4, 6, 8  
Permen-  
dagri No.  
116/2017*

Untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, pemda (provinsi dan kabupaten/kota) membentuk Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD). TKPRD memiliki **tugas koordinasi lintas OPD dan antar pemerintahan dalam tiap proses penataan ruang**. Selain itu, di beberapa daerah, terdapat tim *ad-hoc* percepatan pembangunan daerah yang berperan **mengatasi kendala koordinasi lintas OPD dan pemangku kepentingan**, dan bertanggung jawab langsung pada kepala daerah. Pelaksanaan peran TKPRD dan tim percepatan pembangunan daerah tersebut perlu dioptimalkan dengan upaya-upaya inovatif dan terobosan.

#### 4. Mengoptimalkan sistem konsultasi dan memfasilitasi pelibatan pemerintah daerah sekitar dalam perencanaan dan evaluasi tata ruang perkotaan.

Keterlibatan pemerintah daerah sekitar dalam proses penataan ruang – baik dalam perencanaan, sistem konsultasi, maupun evaluasi tata ruang perkotaan – akan meningkatkan interaksi dan keterhubungan ruang antar daerah. Pelibatan langsung tersebut dapat menghasilkan **identifikasi persoalan dan solusi penataan ruang atau pengelolaan pembangunan yang lebih realistis dalam kerangka kewilayahan.**

*NUA 92*

#### 5. Menerapkan insentif antar pemerintah daerah dalam pembangunan perkotaan dan wilayah yang terpadu.

Penerapan insentif antar pemerintah daerah dalam kerja sama pembangunan dan pengelolaan perkotaan – bila dilaksanakan secara konsisten – dapat **menstimulus keterpaduan perencanaan tata ruang antar daerah secara berkelanjutan.** Sebagai contoh, penerapan insentif dari Pemprov DKI Jakarta dalam kerja sama persampahan dengan Pemda Bekasi atau pelestarian hulu dengan Pemda Bogor, sebagai upaya integrasi penataan ruang di kawasan Jabodetabek.

#### 6. Menyusun rencana tata ruang perkotaan yang fleksibel terhadap perubahan sosial-ekonomi dan perkembangan inovasi teknologi.

Penataan ruang perkotaan yang fleksibel dan transformatif, serta didukung dengan pelaksanaan evaluasi penataan ruang secara sistematis, akan lebih adaptif terhadap perubahan kondisi sosial-ekonomi dan perkembangan inovasi teknologi yang pesat di masa mendatang. Hal ini dapat **mendorong adanya keterpaduan penataan ruang dengan sektor-sektor**

*NUA 94*

**perkotaan yang terus berkembang** di era globalisasi. Tentunya terdapat hal-hal prinsip yang perlu ditekankan seperti pembangunan perkotaan yang tidak meninggalkan seorang pun dan menjaga kelestarian lingkungan.

## **7. Mendorong pengambilan kebijakan sektoral berdasarkan analisis penataan ruang berbasis SIG.**

*NUA 156,  
159, 160*

Analisis penataan ruang berbasis sistem informasi geospasial (SIG) akan mendorong **pengambilan kebijakan sektoral berbasis data dan temuan yang lebih terpadu**. Pengambilan kebijakan sektoral akan terintegrasi dengan perencanaan sektor lain serta secara spasial mengikuti perencanaan tata ruang. Namun dibutuhkan penguatan kapasitas data dan informasi geospasial berbasis TIK, termasuk teknologi dan kapasitas pelaku di dalamnya.

## **8. Menyelaraskan rencana induk atau rancangan besar sektoral dengan rencana tata ruang dan pembangunan perkotaan.**

*NUA 96,  
106, 114.d*

Keselarasan rencana induk (*master plan*) atau rancangan besar (*grand design*) sektoral dengan rencana tata ruang dan **pembangunan perkotaan akan mendorong terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan, sinergi lintas sektor dan interaksi antar kawasan dalam sistem kewilayahan**. Dukungan lintas sektor dalam perencanaan sektor tertentu dapat diakomodasi secara terpadu, dan sebaliknya dampak sektor tersebut terhadap sektor lain akan teridentifikasi. Keselarasan perencanaan ini mencakup seluruh komponen, antara lain: lokasi spasial, peta jalan (*roadmap*), serta skema pembiayaan pembangunan.

## **9. Menerapkan pendekatan sosial-budaya sebagai nilai tambah pengembangan perumahan dan permukiman secara terpadu dan berkelanjutan.**

Pendekatan sosial-budaya dapat menjadi komoditas unggulan yang dapat menjadi nilai tambah dalam pengembangan perumahan dan permukiman suatu kawasan. Dengan pendekatan sosial budaya, maka dapat membangun budaya “perkotaan” masyarakat – seperti penerapan teknologi informasi, lembaga keuangan, pendidikan tinggi, dan utilitas standar perkotaan – tanpa merubah karakter fisik kawasan perdesaan (**Supriatna, 2019**). **Pendekatan sosial-budaya sebagai komoditas permukiman akan menjadi acuan pembangunan sektor lain** dalam pembangunan dan perumahan yang terpadu dan berkelanjutan.

*NUA 124*

## **A.2. KEBUTUHAN AKAN KEBIJAKAN PERKOTAAN NASIONAL**

---

Tingginya laju urbanisasi dan pertumbuhan perkotaan yang tidak terkendali – termasuk di Indonesia – menyebabkan ketimpangan antar wilayah dan berbagai persoalan perkotaan. Dibutuhkan perencanaan tata ruang dan tata kelola perkotaan yang baik guna mengatasi isu tersebut serta menanggulangi kemiskinan dalam segala bentuk dan dimensinya, sehingga urbanisasi dapat lebih berkelanjutan. Namun, hal ini masih menjadi tantangan untuk diimplementasikan di Indonesia karena:

*SDG 10.1,  
10.4, 11.1,  
11.3, 17.11*

*NUA 25*

- Desentralisasi dan otonomi daerah yang membuat sebagian besar kewenangan tata kelola daerah ada pada pemerintah daerah, tidak diimbangi dengan kapasitas finansial dan teknis aparat pemda.
- Besarnya ruang partisipasi publik membuat pengambilan kebijakan oleh pejabat politik bersifat populis dan belum tentu sesuai dengan kepentingan teknokratik.
- Besarnya pengaruh peran swasta dalam sektor tertentu membuat kecenderungan pembangunan kota yang berorientasi pada pasar.

*Pasal 11,  
13, 355  
UU No.  
23/2014*

*NUA  
15.c, 81*

Isu-isu strategis di atas menunjukkan bahwa persoalan perkotaan tidak bisa hanya diselesaikan di tingkat lokal. Dibutuhkan kerangka kebijakan yang memadai di tiap tingkatan dari tingkat nasional. Pemerintah Pusat perlu menyusun suatu arah kebijakan dan strategi pembangunan perkotaan dalam bentuk **Kebijakan Perkotaan Nasional (KPN)** dengan landasan hukum yang mengikat, sehingga dapat diacu oleh pemda.

*NUA 82,  
86*

Di tingkat pusat, KPN mendorong terwujudnya sistem perkotaan nasional serta koridor pengembangan perkotaan dan kewilayahan pada rencana pembangunan nasional (RPJPN dan RPJMN) yang sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN). Sedangkan bagi pemerintah daerah, KPN dapat memberikan **arah kebijakan pembangunan dan tata kelola perkotaan yang berkelanjutan**. Selain itu, KPN menyediakan strategi **pengembangan perkotaan dan kewilayahan pada rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan daerah (RPJPD dan RPJMD)** sehingga dapat lebih sinergis dengan sistem perkotaan di tingkat nasional. Hal ini bukan berarti KPN adalah kebijakan yang kaku dan *top-down*, melainkan harus menjadi kebijakan yang dinamis, implementatif serta membuka peluang keterlibatan semua pihak dari tingkat lokal, dan juga mencantumkan sasaran pencapaian SDGs terkait perkotaan.

*Beberapa **pilihan kebijakan** di tingkat nasional yang perlu dimasukkan ke dalam KPN dan perlu diperhatikan oleh pemda dan para pemangku kepentingan di tingkat lokal:*

- 1. Mengembangkan sistem perkotaan nasional yang mendorong pemerataan pembangunan dan pengentasan ketimpangan antar wilayah.**

Sistem perkotaan nasional pada RTRWN mencakup pusat-pusat kegiatan skala nasional, regional, lokal, dan kegiatan strategis nasional yang menempatkan kawasan perkotaan sebagai pusat kegiatan bagi wilayah sekitarnya sesuai dengan fungsi, potensi dan hierarkinya masing-masing. Kebijakan Perkotaan Nasional memberikan kebijakan dan strategi yang memperjelas posisi dan peran tiap kota/kawasan perkotaan; memperkuat keterkaitan antar kawasan perkotaan, dengan wilayah sekitarnya, maupun dengan kawasan perdesaan; serta membatasi perkembangan kawasan perkotaan. Dengan ini, akan terwujud keterpaduan dan keselarasan pembangunan dalam sistem perkotaan nasional, yang juga mendorong pemerataan pembangunan dan pengentasan ketimpangan antar wilayah.

*Pasal  
11-16  
PP No.  
26/2008  
dan  
PP No.  
13/2017*

*NUA 96*

Pemda memiliki peran penting dalam **mengimplementasikan kebijakan dan strategi pembangunan perkotaan nasional dalam koordinasi pemerintah pusat dan/atau provinsi**. Dalam membangun kawasan perkotaan di daerahnya masing-masing, pemda perlu memperhatikan peran dan posisi daerah tersebut pada konstelasi regional dan nasional, sehingga kebijakan pembangunan di tingkat lokal dapat sinergis dengan strategi pembangunan perkotaan di atasnya. Selain itu, dengan memperhatikan sistem perkotaan nasional, **kemitraan lintas pemangku kepentingan dalam pelaksanaan berbagai program/kegiatan perkotaan** – baik di tingkat pusat maupun lokal – akan menjadi lebih bermakna karena dapat mendukung prioritas pembangunan perkotaan pemerintah/pemda dan memberikan nilai tambah bagi kesejahteraan masyarakat.

## 2. Menyusun strategi pengembangan kota dan kawasan perkotaan yang berkelanjutan secara sosial, ekonomi dan lingkungan.

NUA mendorong terwujudnya kota/kawasan perkotaan yang tidak menelantarkan seorangpun, memiliki ekonomi inklusif, dan memastikan keberlanjutan lingkungan hidup. Untuk itu, Kebijakan Perkotaan Nasional memberikan kerangka kebijakan dan strategi bagi pemda untuk mengimplementasikan **pengembangan kota dan kawasan perkotaan yang berkelanjutan secara sosial, ekonomi dan lingkungan**, termasuk di dalamnya pelayanan dasar perkotaan yang harus dipenuhi pemda berdasarkan ukuran kota/kawasan perkotaannya.

## 3. Merencanakan dan mewujudkan kebijakan migrasi ke perkotaan secara berkelanjutan guna memperkuat keterkaitan desa-kota.<sup>7</sup>

Penerapan visi “Kota untuk Semua” berimplikasi pada terciptanya kota yang terbuka bagi pendatang. Masyarakat pindah ke kota dengan harapan agar dapat meningkatkan derajat kehidupannya dari penduduk miskin di desa menjadi penduduk sejahtera di kota. Namun tantangan yang kompleks di perkotaan, baik secara sosial, ekonomi, dan budaya, menjadikan penduduk pendatang dengan modal kapasitas yang minim kurang terangkat kesejahteraannya.

Melalui Kebijakan Perkotaan Nasional, NUA mendorong terciptanya kerangka kebijakan yang memadai dalam pengelolaan migrasi ke perkotaan yang berkelanjutan, baik berupa kebijakan dan peraturan kependudukan maupun non-kependudukan, guna memperkuat keterkaitan antara kota dan desa. Pemda berperan penting dalam **implementasi kebijakan pengelolaan migrasi**, antara lain

<sup>7</sup> Dibahas pada bagian B.2. Keterkaitan Desa-kota dan Ketahanan Pangan.

melalui: kerja sama antar daerah dalam peningkatan kapasitas dan keterampilan penduduk desa, peningkatan akses lapangan pekerjaan di kota, serta edukasi budaya berkota bagi penduduk pendatang.

#### **4. Mendorong pemastian hak bermukim masyarakat melalui kebijakan pertanahan yang efektif dan berpihak pada MBR.**

Kepastian bermukim masyarakat dapat terangkat dengan adanya kebijakan pertanahan yang efektif, berpihak pada masyarakat kecil atau MBR, serta terpadu di setiap dan antar tingkat pemerintahan. Kompleksitas persoalan pertanahan masih menjadi isu strategis dalam pembangunan perkotaan di Indonesia. Kebijakan Perkotaan Nasional mendorong adanya penataan kebijakan dan peraturan pertanahan sehingga dapat menjadikan pembangunan perkotaan lebih efektif dan efisien termasuk dalam penataan ruang perkotaan.

*NUA 13.a,  
35, 81, 109*

Pemda kabupaten/kota memiliki kewenangan urusan bidang pertanahan yang meliputi: pemberian izin lokasi, penyelesaian sengketa tanah garapan, penyelesaian ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan, penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, penetapan tanah ulayat, penyelesaian masalah, inventarisasi dan pemanfaatan tanah kosong, penerbitan izin membuka tanah, serta perencanaan penggunaan tanah dalam lingkup kabupaten/kota.<sup>8</sup> Oleh karena itu, dengan berpihak pada masyarakat kecil, maka pemda memiliki peran penting untuk mendorong kepastian bermukim masyarakat melalui pengelolaan urusan pertanahan.<sup>8</sup>

*Pasal 12  
UU No.  
23/2014*

---

<sup>8</sup> Penjelasan lebih rinci pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Perumahan dan Akses Pelayanan Dasar.**

## 5. Mengembangkan struktur tata kelola perkotaan dan kewilayahan yang transparan dan sinergis di tiap tingkatan.

Isu strategis dalam penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan di Indonesia adalah tata kelola perkotaan yang transparan dan sinergis di tiap tingkat pemerintahan. *NUA 81, 86, 88, 89, 126, 130, 147, 156, 157, 160* Tata kelola perkotaan yang baik akan memperkuat perencanaan dan pemanfaatan ruang perkotaan secara efektif, meliputi: sinkronisasi regulasi, pengembangan kerangka pendanaan, penguatan kapasitas kelembagaan, serta manajemen pengetahuan dan teknologi. Tata kelola perkotaan dapat lebih efektif dan efisien bila memanfaatkan TIK, dengan mengembangkan sistem *e-government*.<sup>9</sup>

Pemda sebagai 'manajer kota' berperan sangat penting dalam **mengembangkan struktur tata kelola perkotaan dan kewilayahan**. Struktur dan berbagai kerangka tata kelola tersebut akan mendukung perencanaan dan pemanfaatan tata ruang perkotaan yang terpadu, baik secara vertikal (terhadap provinsi dan nasional), horizontal (dengan daerah sekitarnya), lintas sektoral, serta dapat menghasilkan lingkungan yang memungkinkan (*enabling environment*) bagi keterlibatan para pemangku kepentingan. *NUA 148*

---

<sup>9</sup> Penjelasan lebih rinci pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Tata Kelola Perkotaan**.

## PEMBELAJARAN

### Kota Surabaya, Pionir Sistem e-Government



Kota Surabaya menjadi pelopor dalam penerapan sistem e-government yang sudah dikembangkan sejak tahun 2002. Saat ini, Kota Surabaya sudah memiliki ratusan aplikasi e-government untuk memudahkan tugas pemerintah dalam melayani masyarakat. Hal yang perlu diperhatikan untuk mengembangkan sistem tersebut adalah harus didukung dengan adanya kebijakan dan peraturan nasional sebagai landasan hukum agar dapat dikembangkan di seluruh daerah di Indonesia.

*Boks 3. Pembelajaran tentang penerapan e-government di Kota Surabaya. Sumber: (Andy, 2018)*

*Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/ pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

#### **1. Menyelaraskan target kota atau kawasan perkotaan prioritas antar institusi/lembaga.**

Penyelarasan target kota atau kawasan perkotaan sebagai prioritas program antar institusi/lembaga sektoral – baik lintas Kementerian Lembaga di tingkat pusat maupun lintas OPD – dapat mendorong **keselarasan program pembangunan**

**perkotaan** prioritas dalam satu kesatuan sistem perkotaan nasional, provinsi hingga tingkat kota/kabupaten. Penyelarasan ini dapat mendorong **sinergi dengan lembaga non-pemerintah lain** dalam kolaborasi pembangunan perkotaan yang sesuai dengan rencana tiap lembaga.

## **2. Melibatkan para pemangku kepentingan secara efektif dalam penyusunan kebijakan dan strategi pengembangan perkotaan.**

Penyusunan kebijakan dan strategi pengembangan perkotaan yang berkelanjutan perlu melibatkan para pemangku kepentingan lain, karena pengimplementasiannya membutuhkan kolaborasi multipihak yang dikoordinasikan pemda. Tiap pelaku perkotaan, baik itu perguruan tinggi, pelaku swasta, bisnis dan filantropi, asosiasi profesi, maupun komunitas/kelompok masyarakat, memiliki peran tersendiri yang **spesifik**, serta **dapat memberikan nilai tambah** dalam penerapan strategi tersebut. Dalam banyak kasus, berbagai proyek pembangunan perkotaan terkendala karena kurang dilibatkannya para pemangku kepentingan dalam penyusunan kebijakan dan strategi pengembangan perkotaan.

## **3. Mengembangkan dan memonitoring secara rutin Indeks Kota Berkelanjutan.**

Sebagai tolok ukur keberlanjutan kota atau kawasan perkotaan perlu dikembangkan Indeks Kota Berkelanjutan (IKB) yang dapat mengadopsi *Sustainable City Index* yang telah berlaku global (**Alexander, 2015**) maupun indeks komposit dari berbagai indeks kota di tingkat nasional, seperti: indeks kota hijau, kota layak huni, kota global, dll. Dengan memonitor IKB secara rutin, Pemda dapat secara mandiri mengevaluasi dan mengembangkan program-program pembangunan perkotaan di daerahnya secara inklusif, efektif dan inovatif.

#### 4. Memperkuat fungsi asosiasi pemerintah daerah dalam meningkatkan kapasitas pemda terkait perencanaan pembangunan dan tata kelola perkotaan.

Asosiasi pemerintah daerah – baik pada tingkat provinsi (APPSI), kota (APEKSI), dan kabupaten (APKASI) – berperan untuk memberdayakan pemda dalam pelaksanaan otonomi daerah, termasuk dalam pembangunan perkotaan. Kapasitas perencanaan tata ruang dan tata kelola perkotaan menjadi salah satu isu yang masih dihadapi pemda. Kebijakan Perkotaan Nasional perlu memperkuat fungsi asosiasi pemerintah daerah untuk meningkatkan kapasitas pemda tersebut, melalui **berbagai program pengembangan kapasitas, kolaborasi tata kelola perkotaan antar pemda, serta pengembangan jejaring pelaku perkotaan.**

NUA  
148,  
149

#### 5 Menyusun mekanisme kontrol terhadap pemerintah daerah dalam merujuk Kebijakan Perkotaan Nasional.

Sebagai rujukan dalam pengembangan perkotaan secara nasional, pemerintah pusat perlu menyusun suatu mekanisme kontrol terhadap pemerintah daerah dalam merujuk Kebijakan Perkotaan Nasional. Hal ini diperlukan untuk **menjamin koherensi kebijakan perkotaan di tingkat nasional, provinsi hingga kota/kabupaten.** Mekanisme kontrol tersebut perlu disesuaikan dengan landasan hukum Kebijakan Perkotaan Nasional yang saat ini masih disusun oleh Kementerian PPN/Bappenas.

### A.3. PEMERATAAN PEMBANGUNAN PERKOTAAN

---

Pada tingkat global, kesenjangan intra dan antarnegara serta penanggulangan kemiskinan multidimensi menjadi isu yang perlu disikapi guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik di kawasan perkotaan – sebagai konsentrasi kegiatan

SDG 1.3,  
9.1, 9.2,  
9.3, 10.1,  
11.2, 11.3

masyarakat – maupun perdesaan dan daerah-daerah tertinggal. Di Indonesia sendiri, ketimpangan antar wilayah ditunjukkan dengan rasio PDB di Indonesia yang 40% disumbang oleh kota-kota metropolitan. Pertumbuhan PDRB kawasan perkotaan di kota metropolitan juga lebih signifikan dibanding kota besar, sedang, bahkan

NUA 3, 49,  
95, 96,  
114

kota-kota kecil yang cenderung stagnan (**Bappenas, 2014**). Pertumbuhan perkotaan juga menunjukkan bahwa pembangunan di Indonesia masih terfokus di Pulau Jawa, dan secara khusus masih belum merata di timur Indonesia (**Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian PUPR, 2017**).

Pasal 19,  
22, 25  
UU No.  
26/2007

UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang sudah mengamanatkan bahwa penyusunan rencana tata ruang perlu memperhatikan dan menstimulus upaya **pemerataan pembangunan** dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi, baik di tiap nasional hingga kota/kabupaten. **Sehingga dalam implementasinya, pemerataan pembangunan perkotaan perlu didorong oleh berbagai kebijakan dari tingkat pusat maupun sinergi kebijakan di tingkat daerah.**

*Beberapa **pilihan kebijakan** untuk mendorong pemerataan pembangunan perkotaan:*

### **1. Mengembangkan perencanaan perkotaan dalam kerangka kewilayahan yang mendorong sinergi antar kawasan perkotaan, pinggiran perkotaan, dan perdesaan di tiap daerah.**

NUA 49,  
88, 96,  
114.C,  
123

Keterpaduan perencanaan pembangunan perkotaan yang lintas sektor dalam kerangka kewilayahan akan mendorong **distribusi hasil pembangunan yang seimbang antar kawasan perkotaan, pinggiran perkotaan dan perdesaan**. Perencanaan sistem kewilayahan mengintegrasikan fungsi antar kawasan perkotaan dan perdesaan, serta skenario pembangunan infrastruktur wilayah dan tata kelola di dalamnya, antara lain: transportasi, sumber daya

air, energi listrik, pelayanan dasar, sistem ketahanan pangan, dll. Keterpaduan tersebut bertujuan untuk menyeimbangkan:

- kebutuhan jangka pendek untuk menggerakkan kegiatan ekonomi wilayah; serta
- hasil jangka panjang dari kegiatan ekonomi yang kompetitif, kehidupan yang berkualitas, dan lingkungan yang berkelanjutan.

## 2. Memperkuat peran kota kecil dan kota sedang dalam pembangunan kewilayahan.

Kota kecil dan kota sedang dapat menjadi simpul-simpul kegiatan dalam pembangunan kewilayahan, yang sesuai dengan potensi tiap kota. Secara khusus, NUA mendorong peran kota kecil dan kota sedang pada sistem ketahanan pangan khususnya dalam menghubungkan kota besar/metropolitan dengan kawasan perdesaan, serta mendorong industri pengolahan produk pertanian/perikanan. Selain itu, implikasi pembangunan infrastruktur wilayah dapat **mendorong pembangunan sarpras pelayanan dasar serta menstimulus produktivitas ekonomi** di kota kecil/sedang tersebut.

*NUA 95,  
96*

## 3. Mengembangkan pusat-pusat kegiatan perkotaan baru di luar Pulau Jawa.

Perencanaan pembangunan perkotaan perlu mengakomodasi kebutuhan pembangunan yang diarahkan di luar Pulau Jawa. Hal ini perlu didorong dengan mengembangkan pusat-pusat kegiatan perkotaan baru sebagai **konsentrasi pertumbuhan wilayah yang terdesentralisasi**. Untuk menstimulus produktivitas ekonomi wilayah yang baru dikembangkan, pusat-pusat kegiatan ini perlu didukung dengan

*NUA 96*

pengembangan industri, penguatan konektivitas wilayah serta pengembangan infrastruktur dan pelayanan dasar yang menunjang kehidupan kota.

#### 4. Mendorong pengembangan kawasan metropolitan yang berdaya saing global.

*NUA*  
*96, 106*

Selain mendorong pusat-pusat pertumbuhan baru, upaya pemerataan pembangunan juga didorong melalui pengembangan kawasan-kawasan metropolitan menjadi berdaya saing global. Hal ini berarti, kawasan metropolitan menjadi **pusat bisnis dan ekonomi nasional yang mampu mengundang investasi dan berkompetisi dengan kawasan metropolitan lain dalam konstelasi nasional dan global**. Pemerintah pusat perlu memiliki strategi serta mengoordinasikan pemda dan para pelaku pembangunan lain dalam pengembangan pusat-pusat industri dan perekonomian lokal, konektivitas dan infrastruktur wilayah, serta jaringan telekomunikasi yang maju dan memadai. Pengembangan kawasan metropolitan berdaya saing global menggerakkan perekonomian lokal pada daerah-daerah sekitar dan dalam konteks nasional.

## PEMBELAJARAN

### Mamminasata, Metropolitan Berdaya Saing Global

Salah satu pusat perekonomian di luar Pulau Jawa yang sedang berkembang adalah Kota Makassar. Pada tahun 2016, Kota Makassar memiliki pertumbuhan ekonomi yang tinggi yaitu 7,11%. Selain itu, kualitas masyarakat di kota ini juga mengalami peningkatan. Salah satu pendorong kemajuannya adalah industri otomotif yang mulai berkembang tidak hanya di Kota Makassar tapi juga di kawasan metropolitan Mamminasata (Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar). Belajar dari hal tersebut, kegiatan industri di kawasan metropolitan, khususnya di luar Pulau Jawa, harus dilakukan di lokasi yang memiliki potensi seperti keberadaan kantong pekerja. Dengan begitu, kawasan metropolitan yang dikembangkan tersebut dapat menarik investor asing dan meningkatkan daya saing metropolitan tersebut.

*Boks 4. Pembelajaran tentang pengembangan metropolitan Mamminasata. Sumber: (Pertumbuhan Ekonomi Makassar 7,9%, Jokowi Sebut Tertinggi di Dunia, 2017; Industri Otomotif Menyumbang Gerak Ekonomi Makassar, 2018; JR, 2017)*

## 5. Mendukung proyek pembangunan infrastruktur wilayah.

Pemerataan pembangunan perkotaan di seluruh wilayah Indonesia membutuhkan **pengembangan konektivitas dan pembangunan infrastruktur wilayah yang menunjang roda perekonomian wilayah**. Berbagai proyek percepatan pembangunan infrastruktur perlu diprioritaskan dengan menimbang efektivitas dan efisiensi proyek tersebut, seperti: sarana-prasarana transportasi, sumber daya air, infrastruktur kawasan industri atau pariwisata, dll. Dalam hal ini, pemda dapat mendukung proyek-proyek pembangunan infrastruktur wilayah tersebut sesuai dengan kewenangannya masing-masing, khususnya dalam menghubungkan infrastruktur wilayah dengan infrastruktur internal perkotaan. Keterbatasan pembiayaan dapat didorong melalui kolaborasi dengan sektor swasta ataupun skema-skema pendanaan inovatif lainnya.

*NUA 96,  
141*

## 6. Mendorong ketersediaan profesi perencanaan kota dan wilayah yang mencukupi pada OPD, perguruan tinggi, dan industri konsultansi di tiap daerah.<sup>10</sup>

Pemerataan pembangunan perkotaan dipengaruhi oleh ketersediaan profesi perencanaan kota dan wilayah yang mencukupi di tiap daerah. Namun nyatanya, ketersediaan profesi perencanaan kota dan wilayah pada institusi OPD, perguruan tinggi, maupun pada industri konsultansi masih terbatas dan tidak tersebar secara merata, khususnya di Indonesia Timur. Dampaknya adalah pelaksanaan proyek perencanaan kota dan wilayah yang menggunakan tenaga konsultan lintas daerah, serta berimplikasi pada kualitas hasil rencana yang tidak merata dan lemahnya pengendalian pembangunan sesuai perencanaan. Pemerintah/pemda perlu **mendorong upaya-upaya kolaborasi di tingkat nasional atau regional untuk menjamin ketersediaan profesi perencanaan kota dan wilayah di tiap daerah**.

*Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

**1. Mendorong pengembangan kota tematik berdasarkan karakteristik dan potensi kawasan dalam sistem kewilayahan.**

Pengembangan kota kecil dan kota sedang perlu dilandasi hasil analisis kewilayahan yang komprehensif untuk menggali potensi kawasan perkotaan tersebut dalam sistem kewilayahan. Potensi kawasan dan kekhususan karakteristik kota perlu dikembangkan sebagai koridor perencanaan kota tematik. Dengan ini, **pendayagunaan sumber daya dan pelaksanaan seluruh aspek pembangunan dapat lebih terintegrasi dalam suatu konsep pembangunan perkotaan**, sehingga dapat memperkuat fungsi kota dalam sistem kewilayahan.

**2. Menerapkan model pengembangan perkotaan berkelanjutan dalam wilayah pulau-pulau kecil.**

*NUA 68,  
114.C* Sebagai negara kepulauan, kawasan perkotaan yang memiliki kekhususan di Indonesia adalah kota-kota di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Model pengembangan kota kecil atau kota sedang dengan karakteristik pulau dapat diterapkan untuk **mendukung pemerataan pembangunan di kawasan perkotaan pulau-pulau kecil**. Model pengembangan tersebut perlu penyesuaian antara rencana tata ruang dengan rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil (RZWP3K) serta bertujuan untuk mengembangkan potensi ekonomi kawasan, memberdayakan sosial-budaya masyarakat, serta mendukung pelestarian lingkungan pesisir.

### 3. Memprioritaskan penerapan prinsip-prinsip kota cerdas pada kota besar dan kota metropolitan.

Pengembangan kota metropolitan berdaya saing global – dan juga kota-kota besar di Indonesia – perlu menerapkan prinsip-prinsip kota cerdas, yaitu **kota yang dapat mengelola sumber daya (SDA dan SDM) secara efektif dan efisien untuk memaksimalkan pelayanan kepada warganya**. Permasalahan kota yang diketahui dan dipahami, kemudian diolah menggunakan solusi yang inovatif, terintegrasi dan berkelanjutan, sedangkan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) hanya menjadi instrumen yang mendukung solusi tersebut. Terdapat tiga aspek dalam pengembangan kota cerdas, yaitu: smart economy, smart society, dan smart environment (Supangkat, 2016; Pahlevi, 2017). NUA 66,  
121

### 4. Memperkuat keterkaitan kota-kota metropolitan dengan dalam konstelasi ASEAN.

Untuk mendorong kota-kota metropolitannya sebagai pusat bisnis global, maka Indonesia perlu memperkuat keterkaitan dalam konstelasi regional ASEAN, yang mencakup wilayah Asia Tenggara dan Australia. Peningkatan konektivitas dengan kota-kota metropolitan di wilayah ASEAN melalui **jalur distribusi logistik, transportasi dan telekomunikasi akan memperkuat hubungan perdagangan global**, yang berimplikasi pada pengembangan kawasan metropolitan dan wilayah di sekitarnya.

### 5. Memadukan rencana induk pengembangan infrastruktur wilayah ke dalam rencana perkotaan dan wilayah.

Keterpaduan perencanaan pembangunan infrastruktur wilayah dengan perencanaan perkotaan dan wilayah diwujudkan dengan mengintegrasikan rencana induk pengembangan jaringan infrastruktur dari tingkat nasional NUA 96,  
114

*Pasal  
20, 23, 26*

*UU No.  
26/2007*

hingga tingkat lokal dengan rencana tata ruang perkotaan dan wilayah. Perencanaan sistem jaringan infrastruktur tersebut meliputi **sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air**. Dengan keterpaduan perencanaan tersebut, pembangunan perkotaan dan wilayah oleh pemda diharapkan dapat sinergis dan mempercepat pembangunan infrastruktur wilayah.

#### **6. Mengidentifikasi kebutuhan dan peluang penyediaan profesi perencanaan kota dan wilayah bersama asosiasi profesi, asosiasi perguruan tinggi, dan asosiasi konsultan terkait.**

Menghadapi persoalan ketersediaan profesi perencanaan kota dan wilayah, pemerintah/pemda perlu menginisiasi kolaborasi dengan asosiasi profesi, asosiasi perguruan tinggi, dan asosiasi konsultan terkait, khususnya dalam bidang PWK dan arsitektur. Kebutuhan dan peluang penyediaan profesi dalam tiap sektor kerja (OPD, perguruan tinggi dan konsultan) perlu diidentifikasi agar dapat ditindaklanjuti dengan **penyusunan strategi penyediaan dan peningkatan SDM yang memadai di tiap daerah**.

### **A.4. PENGELOLAAN SUMBER DAYA ALAM, KEBENCANAAN, DAN PERUBAHAN IKLIM**

---

Fenomena perubahan iklim telah menjadi isu global dan nasional yang secara langsung diakibatkan oleh dan berdampak pada kualitas lingkungan perkotaan. Kota-kota di Indonesia, khususnya yang adalah kota-kota pulau dan yang berada di daerah pesisir, tentunya merasakan dampak besar dari perubahan iklim. Penelitian menunjukkan terjadi percepatan kenaikan permukaan air laut global sebesar 3 mm per tahun dengan akselerasi kenaikan 0,08 mm per tahun sejak 1993. Bila tingkat perubahan ini terus berlanjut,

maka permukaan air laut global akan bertambah 61 cm pada tahun 2100 (Weule, 2018). Secara spesifik di Teluk Jakarta, dengan adanya penurunan tanah sedalam 0,8 cm per tahun, maka kenaikan muka air laut setinggi 0,57 cm per tahun akan menyebabkan 95% wilayah Jakarta Utara berada di bawah permukaan laut pada tahun 2050 (Haryanti, 2018). Kondisi tersebut menunjukkan besarnya dampak perubahan iklim dan pemanasan global yang dipengaruhi oleh aktivitas perkotaan yang tidak ramah lingkungan. Selain itu, dengan karakteristik negara kepulauan yang terletak pada Cincin Api Pasifik atau "Ring of Fire", kota-kota di Indonesia juga dihadapkan pada isu kebencanaan. Data menunjukkan masih terdapat banyak penduduk terdampak bencana di kawasan perkotaan, khususnya bencana banjir, gempa bumi, dan juga tsunami di daerah pesisir. **Dibutuhkan upaya pengelolaan SDA, kebencanaan, dan perubahan iklim melalui penataan ruang dan pengembangan wilayah yang terstruktur dan sinergis dari tingkat nasional hingga daerah.**

SDG 14,  
11.5, 11.6,  
11.7, 13.1,  
13.2

NUA 65,  
71, 77,  
78, 101

*Beberapa pilihan kebijakan untuk mengelola sumber daya alam, kebencanaan dan perubahan iklim:*

### **1. Memperkuat komitmen dan kapasitas pemda dalam penataan ruang perkotaan yang berketahanan dan berwawasan lingkungan.**

Mewujudkan kota yang produktif sehingga dapat menyejahterakan warganya tentu menjadi prioritas pimpinan daerah pada umumnya. Namun, kepala daerah yang progresif dan memiliki visi jauh ke depan adalah yang berkomitmen mewujudkan kota yang tahan terhadap risiko bencana, perubahan iklim, dan berkelanjutan secara lingkungan. Dengan itu, **kota menjadi layak huni, kondusif dalam menggerakkan perekonomian, serta memiliki sumber daya yang**

NUA 101

**mencukupi untuk beberapa generasi mendatang.**

Terbatasnya kapasitas pemda untuk merencanakan kota yang berketahanan dan berwawasan lingkungan – yang tidak sekedar *business as usual* – masih menjadi persoalan di daerah. Dibutuhkan koordinasi lintas sektor yang intensif serta upaya-upaya terobosan dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian pemanfaatan ruang, yang membutuhkan dukungan pemerintah/pemprov dan para pemangku kepentingan lainnya.

## **2. Mengarusutamakan strategi pengurangan risiko bencana dan perubahan iklim secara terpadu di dalam perencanaan perkotaan dan wilayah.**

Strategi pengurangan risiko bencana dan perubahan iklim tidak dapat berdiri sendiri dalam suatu perencanaan perkotaan dan wilayah. Strategi tersebut harus diarusutamakan di dalam **perencanaan semua sektor dan komponen perkotaan/wilayah, yang tidak dibatasi pada satu program tertentu**. Beberapa hal yang menjadi penekanan NUA terhadap pengarusutamaan strategi pengurangan risiko bencana dan perubahan iklim pada perencanaan tata ruang perkotaan, antara lain:

- Mendorong penilaian risiko bencana dan perubahan iklim pada kawasan perkotaan, memberikan solusi berbasis alam, dan memandu pembangunan jauh dari kawasan rentan bencana.
- Menerapkan secara komprehensif pada rancangan kawasan, infrastruktur dan pelayanan dasar, serta konstruksi bangunan yang berketahanan dan berwawasan lingkungan.
- Memberi perhatian khusus pada permukiman kumuh dan informal yang rentan terhadap bencana, dengan mengantisipasi perluasan kawasan kumuh dan penurunan kualitas lingkungan.
- Mendorong kerja sama dan koordinasi lintas sektor, termasuk untuk meningkatkan kapasitas otoritas setempat dalam penanggulangan bencana.

### 3. Melaksanakan solusi-solusi pembangunan infrastruktur dan tata kelola yang mengatasi akar masalah risiko bencana, perubahan iklim, dan pelestarian lingkungan dalam konteks kewilayahan.

Pengurangan risiko bencana dan perubahan iklim membutuhkan pemahaman secara menyeluruh dari hulu ke hilir. Permasalahan bencana dan dampak perubahan iklim tidak dapat diselesaikan dengan membangun infrastruktur untuk mengendalikan dampak di kawasan perkotaan, melainkan perlu **solusi berbasis alam untuk mengatasi akar masalah dalam konteks kewilayahan**. Dibutuhkan solusi pembangunan infrastruktur wilayah yang tepat guna dan tata kelola yang menyeluruh, termasuk dalam pelestarian situs-situs alam guna menjaga kelestarian lingkungan di kawasan hulu. Pemda perlu memberikan solusi penyelesaian akar masalah, yang tentunya membutuhkan dukungan kemitraan dengan pemerintah/pemda sekitar dan pemangku kepentingan lainnya.

*NUA 101,  
124, 148*

### 4. Mendorong penataan ruang berbasis mitigasi dan adaptasi bencana dan perubahan iklim yang memprioritaskan kelompok rentan di tingkat lokal.

Kelompok rentan – seperti penduduk permukiman kumuh dan permukiman informal – paling berisiko terhadap risiko bencana dan perubahan iklim karena memiliki sumber daya yang sangat terbatas. Perencanaan tata ruang berbasis mitigasi dan adaptasi bencana dan perubahan iklim perlu memprioritaskan kelompok rentan di tingkat lokal sehingga **masyarakat lebih dapat mengantisipasi risiko bencana, serta meningkatkan peluang mereka terhadap sumber daya dan akses evakuasi saat terjadi bencana**. Untuk itu, kelompok rentan perlu dilibatkan secara langsung

dalam penyusunan tata ruang permukiman, termasuk untuk memperkuat ketahanan mereka terhadap bencana dan perubahan iklim, serta mendorong pola hidup berwawasan lingkungan.

## 5. Menerapkan skema investasi hijau dalam pengembangan perkotaan dan wilayah.

*NUA 101,  
119, 143*

Ketidaksiapan kota terhadap risiko bencana dan perubahan iklim memberikan ketidakpastian terhadap perekonomian kota, menurunkan daya saing kota, dan meningkatkan biaya pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur kota. Pemerintah/pemda di tiap tingkatan perlu mendorong penerapan skema investasi hijau guna mendorong kelayakhunian kota, menjaga kelestarian sumber daya alam, serta memperkuat ketahanan kota dengan memitigasi risiko bencana dan perubahan iklim. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, perencanaan dan penganggaran investasi hijau tidak dapat dibatasi pada pendanaan suatu program tertentu, melainkan harus **terpadu dalam pendanaan setiap program tetap pemerintah (Kementerian/Lembaga) dan pemda (OPD)**. Investasi tersebut perlu melibatkan seluruh pihak di tiap tingkatan, termasuk **dukungan dari berbagai pendanaan multilateral**.

## 6. Mengembangkan sistem transportasi perkotaan dan wilayah yang ramah lingkungan.

Sistem transportasi perkotaan yang konvensional – termasuk penggunaan kendaraan pribadi – yang menggunakan bahan bakar fosil adalah produsen emisi terbesar yang rata-rata menghasilkan 125 gr CO<sub>2</sub> per penumpang per km (**UN-Habitat, 2013**). Dibutuhkan transisi transportasi perkotaan dan wilayah menjadi transportasi yang ramah lingkungan berupa sistem transportasi massal terpadu yang lebih efisien dan rendah

karbon. Pemda perlu menginisiasi transisi menuju sistem **transportasi massal tersebut, khususnya bagi pemda di kota metropolitan dan kota besar.**

## **7. Memperkuat pengendalian pemanfaatan ruang pada wilayah konservasi lingkungan dan daerah penyangganya, serta kawasan rawan bencana dan perubahan iklim.**

Untuk menjaga kelestarian lingkungan dan sumber daya alam, serta mengurangi risiko bencana dan perubahan iklim, dibutuhkan pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan dan wilayah yang lebih ketat. Pengendalian kawasan lindung seperti wilayah konservasi lingkungan dan daerah penyangganya diperlukan untuk **menjaga kualitas kawasan dan fungsi kawasan lindung**, antara lain: pemasok oksigen, penyerapan air hujan, pelestarian keanekaragaman hayati, dll. Pengendalian kawasan sebagai upaya mitigasi dan adaptasi risiko bencana dan perubahan iklim – antara lain kawasan rawan banjir, gempa bumi, longsor, likuifaksi, tsunami, rob, kebakaran, dll. – diperlukan untuk **mengantisipasi bencana dan dampak perubahan iklim sehingga tidak menimbulkan korban**. Dibutuhkan koordinasi lintas sektor dan antar wilayah untuk memperkuat pengendalian pemanfaatan ruang tersebut.

*Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

### **1. Melibatkan pakar, perguruan tinggi, dan lembaga penelitian dalam kajian kebencanaan dan perubahan iklim sebagai bagian perencanaan tata ruang, bangunan dan lingkungan.**

Kajian kebencanaan dan perubahan iklim yang komprehensif dapat diperkuat melalui kolaborasi pemerintah/pemda dengan pakar, perguruan tinggi,

dan lembaga penelitian terkait, termasuk dengan mengidentifikasi riwayat bencana dan hasil penelitian. Pelibatan penuh para pelaku/institusi tersebut juga dapat **menjamin proses perencanaan yang dilaksanakan benar-benar didasarkan pada hasil kajian tersebut** sehingga terwujud penataan ruang perkotaan berbasis mitigasi dan adaptasi bencana dan perubahan iklim.

## **2. Menyusun dan menjadikan peta tematik kebencanaan dan analisis risiko bencana dan dampak perubahan iklim sebagai dasar perencanaan tata ruang, bangunan dan lingkungan.**

*NUA 101*

Sebagai wilayah dengan kerentanan bencana dan perubahan iklim yang tinggi, penyusunan rencana tata ruang serta penataan bangunan dan lingkungan seluruh daerah di Indonesia perlu didasarkan pada peta tematik kebencanaan serta analisis risiko bencana dan dampak perubahan iklim. Kedetailan peta tematik kebencanaan akan **menentukan kualitas ketahanan ruang perkotaan yang direncanakan.** Sedangkan, penilaian risiko bencana dan dampak perubahan iklim akan menentukan pengklasifikasian zona dalam pemanfaatan ruang, yaitu: zona aman pembangunan dengan risiko bencana rendah, zona pembangunan terbatas dengan risiko bencana sedang, dan zona tidak aman dengan risiko bencana tinggi. Berdasarkan peta dan analisis tersebut, perencanaan perkotaan harus memandu pembangunan yang menghindari lokasi dengan risiko bencana tinggi dan daerah terdampak perubahan iklim, serta menerapkan strategi pengurangan risiko bencana dan perubahan iklim yang sesuai.

## **3. Menetapkan batasan yang jelas, menyosialisasikan, dan menegakkan aturan terkait pelarangan pembangunan pada zona rawan bencana dan pelestarian lingkungan.**

Penataan ruang perkotaan dan wilayah yang berbasis mitigasi bencana dan perubahan iklim akan menghindari pembangunan pada zona rawan bencana dan terdampak perubahan iklim, termasuk di kawasan pelestarian lingkungan. Untuk mendukung pengendalian pemanfaatan ruang tersebut, pemerintah/pemda perlu menetapkan batasan yang **jelas di lapangan, menyosialisasikannya kepada publik, dan menegakkan aturan pelarangan pembangunan** di zona tersebut. Beberapa contoh yang dapat diterapkan adalah mengembangkan kawasan terdampak tsunami di daerah pesisir kota sebagai ruang terbuka dan sabuk hijau (*green belt*) sesuai garis sempadan pantai. NUA 124

#### **4. Membangun dan mengembangkan infrastruktur tahan bencana, sarpras evakuasi bencana, dan sistem peringatan dini.**

Untuk menunjang ketahanan suatu kota, pemda perlu membangun infrastruktur dan bangunan yang tahan bencana, menyediakan sarana dan prasarana evakuasi bencana yang memadai, serta mengembangkan sistem peringatan dini (*early warning system*) yang tersosialisasikan dengan baik kepada masyarakat. Pengembangan infrastruktur fisik dan non-fisik yang berketahanan tersebut perlu disesuaikan dengan risiko bencana di tiap kawasan dengan tujuan **mengantisipasi kejadian bencana dan mendorong kesiapsiagaan pemda dan masyarakat**, antara lain: risiko kebakaran di permukiman padat penduduk, risiko banjir di permukiman tepian sungai, risiko banjir rob dan tsunami di permukiman pesisir/tepi pantai, dll. NUA 101

**5. Melibatkan kelompok rentan dan penduduk setempat dalam proses perencanaan dan pengelolaan permukiman yang berketahanan dan berwawasan lingkungan.**

Kelompok rentan dan penduduk setempat paling memahami lingkungan huniannya masing-masing, sehingga perlu dilibatkan dalam proses perencanaan dan perancangan permukiman guna **mengantisipasi datangnya bencana serta mewujudkan permukiman yang ramah lingkungan.** Selain itu, kelompok rentan dan penduduk setempat akan menjadi pengelola, pemelihara, dan pelaksana kegiatan penanggulangan bencana pada sebelum, saat, dan sesudah kejadian bencana. Pelibatan tersebut juga bertujuan mendorong ketahanan masyarakat serta menumbuhkan budaya tanggap bencana dan pola hidup berwawasan lingkungan.

**6. Melaksanakan upaya-upaya terobosan untuk memperkuat Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) dan izin lingkungan sebagai syarat izin lokasi pembangunan.**

Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) dan izin lingkungan merupakan instrumen pengendalian pembangunan dalam aspek lingkungan hidup. Dalam banyak kasus, penyusunan KLHS dan pemberian izin lingkungan hanya dianggap sebagai suatu syarat administratif dalam proses perizinan pembangunan dan pemanfaatan ruang yang lemah secara substansi. Pemerintah/pemda perlu memperkuat pengawasan terhadap pelaksanaan KLHS dan memperketat pemberian izin lingkungan melalui **upaya-upaya terobosan secara transparan dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan terkait.**

## 7. Menerapkan strategi pengembangan kota hijau dan menggerakkan penghijauan kota secara berkelanjutan dan masif.

Berbagai persoalan lingkungan perkotaan, seperti: pendayagunaan lahan yang tidak berkelanjutan, emisi karbon dan gas rumah kaca, persoalan sampah dan air limbah, tidak memadainya RTH, dll., membutuhkan penanganan yang komprehensif dengan dukungan berbagai pihak. Penanganan persoalan tersebut dapat didorong dengan menerapkan **strategi pengembangan kota hijau**, dengan delapan atributnya, yaitu: *green planning and design, green community, green open space, green building, green energy, green transportation, green water, dan green waste*. Tahap awal pengembangan konsep kota hijau ini difokuskan pada green planning and design, green community, dan green open space (**Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR, 2016**). Beberapa upaya yang bisa dilakukan oleh pemda adalah **mendorong gerakan penghijauan kota secara berkelanjutan dan masif di seluruh bagian wilayah kota**.

## 8 Menerapkan model pembangunan perkotaan yang ramah air.

Kota-kota di Indonesia yang memiliki karakteristik alam dekat dengan air memiliki kerentanan terhadap ancaman banjir. Penyelesaian persoalan tersebut tidak cukup melalui pembangunan infrastruktur kota untuk mengendalikan dampak banjir, namun juga membutuhkan penanganan yang holistik melalui revitalisasi daerah hulu. Selain itu, pemerintah/pemda perlu merubah **paradigma penataan ruang dan pembangunan kota menjadi kota 'ramah air'** yang terintegrasi dengan proses alami sirkulasi air, antara lain melalui: memprioritaskan penyerapan dan

penampungan air hujan daripada pembuangan ke saluran drainase, menjaga kelestarian tepian sungai dan daerah resapan air, menciptakan lingkungan hunian dan konstruksi bangunan yang adaptif terhadap banjir, memperbanyak penghijauan dan taman hujan, dll. (Ngaenan, 2018)

## 9 Menyediakan ruang pemilahan dan pendaurulangan sampah dekat kawasan permukiman dan pusat-pusat kegiatan, serta mengembangkan inovasi pengolahan sampah berbasis komunitas.

Untuk mengatasi persoalan persampahan, pemerintah/pemda dapat mengalokasikan ruang dan menyediakan *NUA 126* fasilitas pemilahan dan pendaurulangan sampah yang **mendorong penerapan pengelolaan sampah 3R (*reuse, reduce, recycle*) mulai dari sumbernya** di tingkat rumah tangga dan lingkungan hunian. Penyediaan ruang tersebut seyogyanya didistribusikan secara merata dan dekat dengan kawasan permukiman, industri, perdagangan dan jasa. Hal ini perlu didukung dengan pengembangan inovasi teknologi, serta tata kelola yang memadai dengan memberdayakan komunitas setempat.

### PEMBELAJARAN

#### Inspirasi dari Bank Sampah Terbaik, Bank Sampah Induk Banjarmasin

Bank Sampah Induk Banjarmasin menjadi bank sampah terbaik versi Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Bank sampah ini merupakan manifestasi pengelolaan sampah sesuai konsep ekonomi sirkular, menekankan penggunaan sumber daya selama mungkin dengan mengurangi barang sekali pakai. Untuk mendorong aktivitas bank sampah ini, ASN di Kota Banjarmasin diwajibkan memiliki rekening di bank sampah dan menyeter minimal 2 kg sampah setiap harinya. Sampah organik yang dikumpulkan kemudian diolah menjadi pupuk sementara sampah anorganik diolah menjadi barang bernilai ekonomis seperti kerajinan dan ecobrick.

*Boks 5. Pembelajaran dari Bank Sampah Induk Banjarmasin. Sumber: (Hakim, 2017; Maudhody, 2018)*

# BENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT SUB-NASIONAL DAN METROPOLITAN

Pendekatan pembangunan perkotaan dan kewilayahan berkelanjutan memerlukan penataan ruang yang sinergis dengan kerangka kebijakan yang memadai di seluruh tingkatan, termasuk di tingkat sub-nasional (provinsi) dan secara khusus di kawasan metropolitan. Perencanaan tata ruang di tingkat provinsi mengejawantahkan arah penataan ruang nasional, dan juga menjadi pedoman untuk mewujudkan keselarasan kebijakan sektoral, sinergi dan interaksi ruang, serta keseimbangan pengembangan wilayah antar kota/kabupaten. Ditegaskan pula bahwa RTR kawasan perkotaan pada dua/lebih wilayah kota/kabupaten dan RTR kawasan metropolitan merupakan alat koordinasi yang bersifat lintas wilayah administratif dan dilaksanakan melalui kerja sama antardaerah. Dengan demikian, pemerintah kota/kabupaten perlu memahami isu-isu perkotaan pada tingkat provinsi dan kawasan metropolitan sehingga dapat **mengarahkan pengembangan ruang kota/kawasannya secara sinergis dan sesuai dengan arahan penataan ruang wilayah di atasnya.**

*SDG 2, 6, 9,  
10, 11*

*NUA 81, 96,  
146, 149*

*Pasal 23,  
42, 43, 47  
UU No.  
26/2007*

Isu-isu penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan pada tingkat provinsi dan kawasan metropolitan meliputi beragam isu yang membutuhkan penanganan bersama lintas kota/kabupaten guna mewujudkan urbanisasi yang berkelanjutan. Proyeksi penduduk Indonesia menunjukkan bahwa 66,6% penduduk di Indonesia akan menempati kawasan

perkotaan pada tahun 2035 (**Bappenas, Badan Pusat Statistik, UNFPA, 2013**). Data penduduk di kawasan metropolitan selama 20 tahun terakhir menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk di kota inti cenderung stagnan, namun pertumbuhan penduduk di kota-kota satelit melonjak dan mengakibatkan peningkatan mobilitas perkotaan, khususnya penglaju komuter di kawasan metropolitan, seperti yang terjadi di Jabodetabek (**Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2016**). Kondisi dan proyeksi tersebut mengancam pengembangan wilayah perkotaan menjadi tidak berkelanjutan, antara lain seperti:

- terjadinya alih fungsi lahan serta persebaran kota yang tidak terkendali (*urban sprawl*);
- transformasi lahan pertanian yang mengancam ketahanan pangan dan defisit ekologi; serta
- persoalan di dalam kawasan perkotaan – seperti kemacetan, bencana alam, dll. – akibat kawasan metropolitan atau kawasan berbasis wilayah fungsional yang tidak dikelola dengan baik.

#### **Peraturan Perundangan terkait:**

##### **Umum**

- UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang
- UU No. 41/2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- UU No. 23/2014 tentang Pemerintahan Daerah
- PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- PP No. 34/2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan
- PP No. 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- PP No. 68/2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang
- PP No. 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

### ***Peraturan Perundangan terkait:***

- PP No. 13/2017 tentang Perubahan atas PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Permen ATR/BPN No. 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota

### ***Alih Fungsi Lahan dan Persebaran Kota yang Tidak Terkendali (Urban Sprawl)***

- UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung
- UU No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun
- PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah
- PP No. 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung
- Perka BPN No. 4/1991 tentang Konsolidasi Tanah
- Permen PU No. 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Permen ATR/BPN No. 9/2017 tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang
- Permen ATR/BPN No. 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Permen ATR/BPN No. 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
- Permen PUPR No. 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan
- Permen PUPR No. 06/PRT/M/2017 tentang Perubahan Permen PUPR No. 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan
- Permendagri No. 115/2017 tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah

### *Peraturan Perundangan terkait:*

#### **Keterkaitan Desa-Kota (Rural-Urban Linkages) dan Ketahanan Pangan**

- UU No. 11/1974 tentang Pengairan
- UU No. 27/2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- UU No. 6/2014 tentang Desa
- PP No. 17/2015 tentang Ketahanan Pangan dan Gizi
- Permen KP No. PER.12/MEN/2010 tentang Minapolitan
- Permentan No. 50/Permentan/CT.140/8/2012 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Pertanian
- Permendagri No. 2/2017 tentang Standar Pelayanan Minimal Desa

#### **Pengelolaan Kawasan Perkotaan Berbasis Wilayah Fungsional**

- UU No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- PP No. 35/1991 tentang Sungai
- PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- PP No. 37/2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai
- PP No. 13/2017 tentang Perubahan atas PP No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- Permendagri No. 116/2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah

## **B.1. ALIH FUNGSI LAHAN DAN PERSEBARAN KOTA YANG TIDAK TERKENDALI**

*SDG 1.3.  
11.1*

Tingginya pertumbuhan penduduk perkotaan menuntut pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat. Berdasarkan data BPS pada tahun 2015, masih terdapat *backlog* atau defisit perumahan sebesar 11,4 juta unit di Indonesia (**Kompu Penyediaan Perumahan, 2016**). Dipengaruhi dengan tingginya nilai lahan perkotaan, kebutuhan akan hunian tersebut – khususnya di kawasan

metropolitan – mengakibatkan alih fungsi lahan dan **pengembangan permukiman ke pinggiran perkotaan secara tidak terkendali (*urban sprawl*)**. Seperti yang sudah disampaikan sebelumnya, trend selama 20 tahun terakhir menunjukkan pertumbuhan penduduk kawasan metropolitan di kota inti cenderung stagnan, namun di kota-kota satelit justru melonjak tinggi. Perubahan guna lahan kawasan metropolitan juga memperlihatkan proses pengkotaan yang semakin melebar karena kawasan permukiman yang mengokupasi lahan-lahan pertanian. Hal ini berdampak besar pada banyak aspek perkotaan, seperti peningkatan mobilitas perkotaan dan kebutuhan akan sistem transportasi lintas wilayah,<sup>11</sup> serta terjadinya defisit ekologi di kawasan perkotaan. Data Global Footprint Network (2017) menunjukkan bahwa Indonesia sudah mengalami defisit ekologi sejak awal tahun 2000-an karena jejak ekologi (*ecological footprint*) yang sudah melampaui *biocapacity* (**Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian PUPR, 2017**).

Fenomena alih fungsi lahan dan persebaran kota yang tidak terkendali (*urban sprawl*) juga terjadi secara global pada kota-kota metropolitan di banyak negara. Untuk itu, NUA mendorong strategi penataan ruang dan pembangunan perkotaan yang kompak, polisentris, dan terpadu, serta strategi pendayagunaan lahan yang berkelanjutan dan perluasan perkotaan secara terencana. Dalam konteks Indonesia, **strategi pembangunan perkotaan dan wilayah tersebut perlu dilaksanakan oleh pemerintah pusat/provinsi sesuai kewenangannya melalui fungsi pembinaan dan koordinasi lintas pemda.**

*NUA 51,  
52, 69,  
95, 97,  
98*

*Pasal 10  
UU No.  
26/2007*

<sup>11</sup> Penjelasan lebih rinci pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Transportasi dan Mobilitas Perkotaan.**

## MENGAPA KOTA ( HARUS) KOMPAK?

- **AKSESIBILITAS LEBIH BAIK**

Mengurangi kebutuhan perjalanan, meningkatkan akses ke jasa perkotaan, mengoptimalkan biaya transportasi barang, mengurangi kemacetan dan polusi

- **BIAYA INFRASTRUKTUR LEBIH RENDAH & LAYANAN EFISIEN**

Mengurangi pengeluaran pemda, mengurangi biaya instalasi jalan dan utilitas umum, mengurangi biaya pemeliharaan transportasi dan persampahan, meningkatkan kelayakan pembangkit energi lokal dan distribusi teknologi

- **MEMPERTAHANKAN LAHAN PERTANIAN**

Mendorong penyediaan lahan untuk RTH, air dan energi, mengurangi alokasi lahan untuk parkir konvensional

- **BIAYA TRANSAKSI EKONOMI LEBIH RENDAH**

Mengurangi tambahan biaya untuk melakukan transaksi ekonomi (misalnya biaya transportasi)

- **INTEGRASI SOSIAL**

Meningkatkan kesadaran kelompok masyarakat dengan budaya dan sosial berbeda, meningkatkan kapasitas pendidikan multikultural pada anak yang bermanfaat dalam pekerjaan dunia global

*Boks 6. Alasan-alasan yang melatarbelakangi kebutuhan terhadap kota kompak. Sumber: (UN-Habitat, 2013)*

*Beberapa **pilihan kebijakan** untuk mencegah alih fungsi lahan dan persebaran kota yang tidak terkendali:*

1. **Mendorong pendayagunaan lahan secara berkelanjutan, khususnya lahan yang produktif bagi ekosistem.**

Persoalan alih fungsi lahan dan persebaran kota yang tidak terkendali dapat diantisipasi dengan mendayagunakan lahan secara berkelanjutan, baik di kawasan perkotaan, pinggiran perkotaan hingga kawasan perdesaan. Pendayagunaan lahan pada kawasan terbangun perlu diarahkan pada **perwujudan ruang yang kompak, berguna lahan campuran (*mixed-use*), serta tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan**. Selain itu, diperlukan **perlindungan secara efektif terhadap lahan-lahan pertanian produktif dan kawasan lindung** yang berperan penting terhadap ekosistem. Dibutuhkan komitmen yang kuat dari pemerintah/pemda dalam bentuk regulasi, peraturan, dan instrumen pengendalian pendayagunaan lahan yang memadai, sesuai dengan arah dan batas pertumbuhan kota, serta tetap menjaga kelestarian ekosistem dalam kerangka kewilayahan.

NUA 51,  
69, 97

## PEMBELAJARAN

### Perlindungan Aktif terhadap Lahan Produktif di Kota Polewali dan Kabupaten Bondowoso

Kota Polewali adalah salah satu kota yang berusaha menerapkan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dengan menolak permintaan pengembang perumahan yang ingin mengubah lahan pertanian produktif menjadi perumahan. Selain Kota Polewali, Pemerintah Kabupaten Bondowoso juga telah memasukkan LP2B ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Sesuai dengan RTRW, pemerintah Kabupaten Bondowoso juga menolak permohonan alih fungsi lahan pertanian produktif menjadi perumahan. Dengan adanya usaha pemerintah untuk menjalankan aturan tata ruang secara serius, alih fungsi lahan pertanian pangan dapat diminimalisir.

*Boks 7. Pembelajaran terkait perlindungan lahan produktif di Kota Polewali dan Kab. Bondowoso. Sumber: (Kalia, 2015; Wandii, 2017)*

## 2. Merencanakan pengembangan kota-kota satelit yang terintegrasi dengan perencanaan kota induk.

Guna mencegah perluasan kawasan perkotaan yang tidak terkendali dan tidak lagi melihat batas administrasi daerah, NUA mendorong perluasan kawasan perkotaan secara terencana dan polisentris, yaitu dengan memperbanyak pusat-pusat aktivitas perkotaan yang terhubung dan terpadu. Pada prinsipnya, pengembangan kawasan metropolitan dan megapolitan yang terdiri dari kawasan perkotaan inti dan kawasan perkotaan sekitarnya, tidak dapat berdiri sendiri dan membutuhkan keterpaduan sebagai satu kesatuan sistem.

*NUA 51,  
95, 98*

*Pasal 16  
PP No.  
26/2008*

*NUA 95,  
146, 149*

*Pasal  
5, 8  
PP No.  
26/2008  
dan  
PP No.  
13/2017*

Dalam konteks ini, terminologi hubungan kota induk (kota/kawasan perkotaan inti) dan kota satelit (kota/kabupaten sekitarnya) berbeda dengan hubungan kawasan pinggiran kota (*suburban area*) yang bergantung pada kota induk. Prinsip polisentrisme mendorong **pemda kota satelit untuk merencanakan pengembangan pusat kegiatan ekonomi, jasa, dan pekerjaan secara mandiri**, namun tetap terkoneksi dan terintegrasi dengan kota induk. Sebaliknya, pemda kota induk (ataupun pemerintah pusat/provinsi sesuai kewenangannya) mendorong **penguatan konektivitas daerah dan pembagian fungsi ekonomi wilayah dengan kota-kota satelitnya**. Dengan sinergi dan kerja sama antar pemerintahan tersebut, maka kota induk dan kota-kota satelit dapat berbagi manfaat ekonomi serta mencegah terbentuknya kota satelit hanya untuk bermukim (*dormitory town*).

## 3. Merencanakan perluasan kawasan perkotaan kecil dan sedang secara terencana sesuai daya tampung lingkungan.

Proses pengkotaan pada kawasan perdesaan perlu diantisipasi oleh pemda kota/kabupaten yang memiliki kawasan perkotaan kecil, sedang (jumlah penduduk 50.000 – 500.000 jiwa) ataupun yang tumbuh lebih dari 1-2 persen per tahun. **Pemda perlu memastikan tersedianya lahan pinggiran perkotaan (*suburban area*) yang cukup sebagai kawasan permukiman sesuai proyeksi pertumbuhan penduduk.** Perluasan perkotaan tersebut dibatasi hingga batas-batas kota yang mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan, namun perlu cukup fleksibel untuk mengatasi kendala lahan. Penataan kawasan perluasan kota harus terpadu dengan sistem infrastruktur kota, transportasi dan layanan permukiman, serta terintegrasi dalam kerangka kewilayahan; yang diawali dengan pembangunan jalan dan infrastruktur dasar sebagai batas perkotaan yang baru.

*Pasal 16  
PP No.  
26/2008*

*NUA 51,  
69, 97,  
98*

*Pasal 8  
PP No.  
26/2008  
dan  
PP No.  
13/2017*

#### **4. Mengintensifkan kepadatan kawasan terbangun dan memprioritaskan peremajaan kawasan perkotaan.**

Perluasan kawasan perkotaan secara terencana dan pengembangan kota yang kompak – sebagaimana diamanatkan pada NUA – dapat diwujudkan dengan memprioritaskan peremajaan, regenerasi dan peningkatan kualitas (*retrofitting*) kawasan perkotaan, termasuk pada permukiman kumuh. Hal ini perlu didukung dengan kebijakan **pemerintah kota/kabupaten yang mendorong intensifikasi kepadatan kawasan terbangun dan pengembangan kota yang mengisi ruang-ruang kosong (*infill development*)** dengan tetap menimbang daya dukung dan daya tampung lingkungan. Intensifikasi tersebut mencakup regenerasi properti dan konsolidasi kawasan perumahan menjadi kawasan yang dapat menampung lebih banyak penduduk berupa permukiman vertikal dan berguna lahan campuran.

*NUA 52,  
97*

*Pasal 8  
PP No.  
26/2008  
dan  
PP No.  
13/2017*

# TAHUKAH ANDA?

**Kepadatan penduduk yang tinggi** mengurangi biaya layanan dan infrastruktur kota karena lebih kompak dan dipakai bersama; serta meningkatkan pendapatan daerah.

**Kepadatan penduduk yang rendah** menghasilkan kemacetan, polusi, dan risiko kecelakaan lalu lintas; memiliki layanan kota yang minim sehingga meningkatkan biaya rumah tangga dan menciptakan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kapasitas pemda dalam melayani kota; meningkatkan subsidi pemerintah terhadap layanan kota; serta menghilangkan lahan pertanian dan bentang alam.

Boks 8. Justifikasi diperlukannya intensifikasi kepadatan kawasan perkotaan. Sumber: (UN-Habitat, 2013)

## 5. Mendorong penerapan sempadan pertumbuhan kawasan perkotaan (*urban growth boundary*).

*NUA 97, 98*  
*Pasal 8 PP No. 26/2008 dan PP No. 13/2017*

Perencanaan perluasan perkotaan dan konsolidasi kawasan terbangun, perlu dibatasi dengan menerapkan sempadan pertumbuhan kota (*urban growth boundary*). **Pemda harus menetapkan peraturan terkait 'zona tanpa pembangunan'** guna mempertahankan tingkat pelayanan sarpras perkotaan dan mempertahankan fungsi kawasan perdesaan di sekitarnya. Tentunya hal ini membutuhkan penegakan hukum yang kuat oleh pemda (provinsi maupun kota/kabupaten). Perlu diantisipasi kecenderungan pelanggaran tata ruang terhadap sempadan pertumbuhan tersebut, termasuk melalui pemberian insentif bagi pemilik lahan-lahan pertanian dan penguatan pengendalian tata ruang.

*Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

**1. Memperkuat analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan untuk memproyeksikan batasan perkembangan kota ke depan.**

Analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan akan memberikan gambaran terkait **kapasitas ruang yang layak di perkotaan dan dalam kerangka kewilayahan**. Analisis ini perlu diintegrasikan dengan analisis pasokan dan permintaan perumahan. Dengan memperkuat analisis tersebut, pemda dapat memproyeksikan batasan perkembangan kota secara spasial serta menyusun strategi pengembangan perkotaan yang sesuai. NUA 111

**2. Memastikan implementasi perencanaan pusat-pusat kegiatan perkotaan yang polisentris dan terhubung dengan baik.**

Perluasan kawasan perkotaan secara terencana maupun pengembangan kota-kota satelit diarahkan pada pengembangan pusat-pusat kegiatan yang polisentris dan terhubung dengan baik. Dalam mengimplementasikan struktur ruang perkotaan tersebut, pemda perlu menyusun **instrumen pengendalian yang efektif serta memperkuat konektivitas antar pusat-pusat kegiatan**. Diperlukan ketentuan zonasi yang memadai, pemberian insentif untuk mendukung pengembang pusat-pusat kegiatan, serta pengawasan yang terdesentralisasi di tiap kelurahan. NUA 98

**3. Mengembangkan bank tanah pemerintah guna mengendalikan harga lahan dan pembangunan di pinggiran perkotaan.**

Tingginya harga lahan perkotaan – termasuk di pinggiran perkotaan dan kawasan yang direncanakan untuk perluasan perkotaan – menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan-lahan pertanian menjadi perumahan. Dibanding mempertahankan lahan pertanian, pemilik lahan akan lebih diuntungkan dengan menjual lahannya kepada pengembang swasta dan spekulan-spekulan tanah. Selain itu, pendayagunaan lahan sebagai kawasan perumahan juga lebih meningkatkan pendapatan daerah, di samping juga menghasilkan keuntungan yang besar bagi pengembang swasta (*private capture*). Dengan lemahnya pengendalian pembangunan, perkembangan perumahan yang tidak terkendali tersebut berimplikasi pada *urban sprawl* di kawasan pinggiran perkotaan.

*NUA 104,  
137*

Salah satu instrumen yang bisa dikembangkan pemerintah/pemda adalah membentuk bank tanah pemerintah. Dengan ini, pemerintah/pemda dapat **mengendalikan perubahan nilai lahan, mencegah alih fungsi lahan pertanian dan membatasi pembangunan di pinggiran perkotaan, serta mengalokasikan pendayagunaan lahan secara terencana** sesuai rencana tata ruang perkotaan. Tentunya pembentukan bank tanah ini perlu didukung dengan instrumen-instrumen lain seperti pemberian insentif-disinsentif, perizinan, dll.

#### **4. Memberikan insentif fiskal dan non-fiskal kepada pemilik lahan pertanian di pinggiran perkotaan.**

*Pasal  
170, 171  
PP No.  
15/2010*

*Pasal 38  
UU No.  
41/2009*

Seperti sudah dijelaskan sebelumnya, tingginya harga lahan di pinggiran perkotaan dan lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang akan mendorong pelepasan hak penguasaan lahan-lahan pertanian kepada pengembang swasta. Untuk membatasi pembangunan di luar sempadan pertumbuhan perkotaan, pemerintah/pemda perlu memberikan insentif kepada pemilik lahan pertanian di pinggiran perkotaan, baik berupa insentif fiskal (keringanan

PBB) maupun insentif non-fiskal (penyediaan infrastruktur dan sarpras produksi pertanian, kemudahan akses informasi dan teknologi, dll). Hal tersebut bertujuan **untuk memberikan berbagai kemudahan bagi petani dan mendorong produktivitas pertanian**, sehingga dapat mempertahankan keberadaan lahan pertaniannya.

#### **5. Mengatur zonasi untuk pengembangan hunian vertikal dan berkepadatan tinggi di pusat kota.**

Untuk mencegah persebaran perkotaan yang tidak terkendali, pemda perlu memprioritaskan pengembangan hunian vertikal berkepadatan tinggi dan terjangkau di pusat kota. Untuk itu, pada perencanaan tata ruang dan pengaturan zonasi kawasan perkotaan perlu diatur ketentuan-ketentuan pengembangan hunian vertikal berkepadatan tinggi yang dapat didorong melalui **peremajaan kawasan permukiman maupun pembangunan mengisi ruang-ruang kosong (*infill development*) di pusat kota.** NUA 97

#### **6. Mengatur zonasi perumahan tapak secara seimbang, terstruktur, serta memperketat izin pembangunan di pinggiran perkotaan dan kawasan perdesaan.**

Fenomena *urban sprawl* yang terjadi di kota metropolitan dan kota-kota besar ditandai dengan tidak terkendalinya perkembangan kawasan-kawasan perumahan tapak di pinggiran perkotaan. Di lain sisi, penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau juga masih menjadi target pemerintah, sehingga perkembangan perumahan tapak di pinggiran perkotaan dianggap dapat menjawab kebutuhan perumahan bagi MBR. Untuk itu, pengelola kota tetap perlu **menyediakan perumahan yang terjangkau dan seimbang dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan.**

Adapun model perumahan vertikal dapat dikembangkan di pusat-pusat kota, sedangkan **model perumahan tapak dapat dikembangkan secara terbatas sesuai dengan perencanaan struktur dan pola ruang kawasan permukiman**. Izin pengembangan perumahan tapak pada lahan-lahan pertanian di pinggiran perkotaan dan kawasan perdesaan juga perlu diperketat guna mengantisipasi meluasnya aktivitas perkotaan secara tidak terkendali.

## **B.2. KETERKAITAN DESA-KOTA DAN KETAHANAN PANGAN**

---

*SDG 2.3,  
6.5, 9.1,  
10.1, 10.4,  
11.3*

*NUA 26,  
28, 49,  
50, 71, 72,  
95, 96,  
123*

'Kota untuk Semua' berarti menjadikan kota yang terbuka sehingga semua orang dapat hidup dan menyejahterakan dirinya di kota. Dalam konteks perpindahan penduduk dari desa ke kota, pengelolaan urbanisasi perlu dilihat secara komprehensif, tidak hanya penanganan kawasan perkotaan yang merupakan faktor penarik bagi kaum migran, namun juga bagaimana meningkatkan kontribusi positif kaum urban serta sistem kewilayahan yang dibangun dalam **keterkaitan desa-kota (*rural-urban linkages*)**. Dengan potensi dan persoalannya masing-masing, pengembangan antar wilayah seringkali dianggap tidak adil dan seimbang, sehingga penduduk di kota sedang, kota kecil atau kawasan perdesaan memilih pindah ke daerah perkotaan yang lebih maju. Migrasi tersebut mengancam peran penting kawasan perdesaan terhadap **sistem ketahanan pangan** dalam kerangka kewilayahan. Selain itu, minimnya kapasitas penduduk pendatang menjadi tantangan untuk beradaptasi dan bersaing demi meningkatkan kesejahteraannya di kota. Bagi kota sendiri, hal ini berimplikasi terhadap penurunan kualitas lingkungan serta perkembangan permukiman kumuh dan informal.

Beberapa **pilihan kebijakan** untuk memperkuat keterkaitan desa-kota dan ketahanan pangan perkotaan:

**1. Memadukan fungsi perkotaan dan perdesaan dalam sistem kewilayahan.**

Kawasan perkotaan dan perdesaan memiliki fungsi masing-masing yang perlu disinergikan dalam sistem kewilayahan. Keterpaduan fungsi dan keterhubungan antar kawasan perkotaan, pinggiran perkotaan dan kawasan perdesaan akan **menggerakkan produktivitas perekonomian wilayah, termasuk dalam suatu sistem pertanian dan ketahanan pangan yang berkelanjutan**. Hal ini perlu didukung dengan sinergi kebijakan dan penguatan koordinasi antar pemda di kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan, sehingga tiap daerah dapat berbagi potensi yang saling melengkapi dan memberikan nilai tambah; berbagi peran dalam pembangunan infrastruktur dan tata kelola wilayah; serta berbagi manfaat pembangunan untuk meningkatkan pendapatan daerah dan kesejahteraan masyarakat.

*NUA 96,  
123*

**2. Mendorong percepatan pembangunan infrastruktur fisik dan non-fisik, serta pengembangan tata kelola wilayah untuk memperkuat interaksi desa-kota.**

Perwujudan keterkaitan desa-kota didorong melalui percepatan pembangunan infrastruktur fisik dan non-fisik dalam sistem kewilayahan. **Konektivitas antar daerah** didorong melalui pembangunan infrastruktur wilayah seperti jaringan transportasi dan telekomunikasi, sedangkan **produktivitas ekonomi wilayah** ditunjang dengan pembangunan jaringan sumber daya air, energi yang berkelanjutan, serta sarana-prasarana kegiatan pertanian/perikanan lainnya. Selain itu, interaksi desa-kota juga didorong dengan **memperkuat hubungan perdagangan antar daerah/kawasan** yang berorientasi

*NUA 95,  
96, 114,  
123, 141,  
146, 148,  
149  
Pasal 20,  
23, 26  
UU No.  
26/2007*

pada penguatan rantai produksi dan distribusi serta menghubungkan petani/nelayan secara langsung dengan sistem pasar. Pemerintah/pemda perlu memperkuat tata kelola wilayah, termasuk penguatan mekanisme koordinasi antar pemda dan kemitraan multipihak, yang bertujuan mendorong interaksi desa-kota yang saling menguntungkan dan tidak eksploitatif.

## PEMBELAJARAN

### Interaksi Desa-Kota berbasis Aplikasi, 8Villages



8Villages membuat aplikasi Petani sebagai platform bertukar informasi dengan ahli pertanian dan aplikasi RegoPantes yang memungkinkan petani menjual langsung hasil produksinya kepada konsumen. Dengan adanya teknologi tersebut, jarak antara desa-kota menjadi berkurang karena orang di kota dan di desa masih bisa berkomunikasi walaupun tidak secara langsung.

*Boks 9. Pembelajaran terkait platform digital penjualan hasil pertanian. Sumber: (Pratama, 2017)*

### 3. Mendorong perencanaan dan pengelolaan kebijakan migrasi penduduk ke perkotaan secara berkelanjutan.

Persoalan dan tantangan yang dihadapi kebijakan migrasi saat ini adalah peluang yang terbatas dari penduduk pendatang dengan kapasitas minim untuk meningkatkan kesejahteraannya di kota, yang justru berimplikasi pada menurunnya kualitas kelayakhunian suatu kota. Kebijakan perkotaan dan wilayah seharusnya dapat memberikan

*NUA 28,  
104*

nilai tambah dalam interaksi desa-kota sehingga tercipta urbanisasi yang berkelanjutan. Untuk itu, diperlukan kerangka kebijakan migrasi yang memadai, baik berupa kebijakan dan peraturan kependudukan maupun non-kependudukan. Melalui kerja sama antar daerah dan lintas-pelaku, **pemda dapat mengimplementasikan kebijakan tersebut seperti: pencatatan kependudukan, peningkatan kapasitas dan keterampilan penduduk desa, peningkatan akses lapangan pekerjaan di kota, serta edukasi budaya berkota bagi penduduk pendatang.**

#### **4. Mengembangkan rencana pembangunan kawasan agropolitan atau minapolitan secara terpadu dan komprehensif.**

Pemberdayaan kawasan perdesaan dan penguatan keterkaitan desa-kota dapat diwujudkan melalui pengembangan kawasan agropolitan atau minapolitan. Prasyarat pengembangan kawasan agropolitan/ minapolitan adalah merupakan pusat kegiatan dan sistem produksi pertanian/perikanan dari komoditas unggulan yang terhubung dengan sistem agrobisnis. Pengembangan kawasan agropolitan dan minapolitan dimaksudkan untuk menggerakkan **pertumbuhan ekonomi desa dalam sistem kewilayahan, meningkatkan efisiensi pelayanan sarpras penunjang kegiatan pertanian/perikanan,** serta dapat mendukung kebijakan pangan antar daerah.

*NUA  
96, 123*

#### **5. Mengoptimalkan pengembangan lahan pertanian dan lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan.**

Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan bertujuan untuk melindungi dan menjamin ketersediaan lahan pertanian secara berkelanjutan sehingga dapat **mewujudkan ketahanan pangan,**

Pasal 3,  
25, 27, 30  
UU No.  
41/2009

NUA 95,  
123

**perlindungan terhadap petani, serta keseimbangan ekologis.** Penetapan kawasan, lahan, dan lahan cadangan pertanian berkelanjutan oleh pemda menjadi dasar peraturan zonasi yang kemudian dikembangkan pemerintah/pemda melalui sistem ketahanan pangan dalam kerangka kewilayahan. Pengembangan lahan pertanian berkelanjutan tersebut juga melibatkan masyarakat, korporasi bidang agribisnis, perguruan tinggi, dan lembaga penelitian.

## **6. Mendorong konservasi kawasan dan sumber daya perikanan secara berkelanjutan.**

NUA 68,  
69

Sebagaimana perlindungan lahan pertanian berkelanjutan, konservasi kawasan dan sumber daya perikanan adalah upaya perlindungan kekayaan sektor perikanan dan kelautan yang berimplikasi langsung terhadap **ketersediaan pasokan perikanan, kesejahteraan nelayan, ketahanan pangan, dan keseimbangan ekologis.** Dalam konteks penataan ruang, upaya konservasi kawasan dan sumber daya perikanan bertalian erat dengan konservasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil yang diatur dengan rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil (RZWP3K).

## **7. Mengarusutamakan program pertanian perkotaan (*urban farming*).**

NUA 95

Keterbatasan lahan di kawasan perkotaan perlu disikapi oleh pemda bersama masyarakat dan pelaku perkotaan lain dengan mengarusutamakan pelaksanaan program pertanian perkotaan (*urban farming*) yang melingkupi sektor pertanian, peternakan dan perikanan. Dengan memanfaatkan ruang-ruang yang terbatas serta didukung inovasi teknologi dan pelibatan masyarakat, pertanian perkotaan dapat menjadi solusi untuk mewujudkan **ketahanan pangan perkotaan, ketahanan**

**kota terhadap risiko bencana dan perubahan iklim, serta pelestarian lingkungan.** Pemerintah/pemda perlu mendorong sinkronisasi kebijakan dan program lintas sektor, pelibatan masyarakat dan para pelaku, serta pengelolaan pengetahuan.

## PEMBELAJARAN

### Jakarta dan Pertanian Perkotaannya

Saat ini Kota Jakarta sudah memiliki desain besar pertanian perkotaan yang menjadi acuan dalam penerapan pertanian perkotaan di DKI Jakarta sampai tahun 2030. Beberapa lokasi di DKI Jakarta yang sudah menerapkan pertanian perkotaan adalah Gang Hijau, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan RPTRA Kenangan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Kegiatan pertanian perkotaan tersebut adalah menanam sayuran secara vertikal maupun pemanfaatan ruang tanpa lahan. Di DKI Jakarta, kegiatan pertanian perkotaan dilakukan oleh pemerintah melalui Dinas Lingkungan Hidup dengan Program Kampung Iklim (Proklam), Dinas Tata Kota dan Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan (DKPKP). Selain pemerintah, pertanian perkotaan dapat pula dilakukan oleh kelompok masyarakat seperti Jakarta Berkebun maupun CSR dari organisasi seperti PMI yang melaksanakan kegiatan tersebut di Kelurahan Ancol.

*Boks 10. Pembelajaran tentang perencanaan pertanian perkotaan di Jakarta. Sumber: (Kedeputan Gubernur Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2017)*

*Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

#### **1. Membangun dan mengelola infrastruktur sumber daya air secara terpadu dalam kerangka kewilayahan.**

Infrastruktur sumber daya air (SDA) merupakan infrastruktur wilayah utama yang menunjang **sistem jaringan irigasi dan produktivitas kegiatan pertanian di perdesaan**, khususnya untuk mengatasi persoalan

*NUA 71,  
72, 96*

kekeringan di beberapa daerah. Dengan ini, pemerintah/pemda juga akan memperkuat keterkaitan desa-kota dalam kerangka kewilayahan karena infrastruktur SDA **menunjang penyediaan air minum perkotaan dan pengendali banjir**. Selain itu, pemerintah/pemda perlu memprioritaskan upaya-upaya revitalisasi dan pengelolaan jaringan SDA dari hulu ke hilir untuk mengurangi pencemaran SDA, serta mengaplikasikan kemajuan teknologi untuk mengoptimalkan kinerja infrastruktur tersebut.

## **2. Memprioritaskan pembangunan infrastruktur transportasi, energi listrik, dan telekomunikasi hingga kawasan pinggiran perkotaan dan perdesaan bekerja sama dengan sektor swasta.**

Pembangunan infrastruktur transportasi, energi listrik, dan telekomunikasi **menunjang konektivitas dan produktivitas perekonomian wilayah** dengan menghubungkan kawasan perkotaan, pinggiran perkotaan dan perdesaan dalam suatu sistem kewilayahan. Untuk itu, pembangunan infrastruktur tersebut perlu dimasukkan sebagai program prioritas daerah. Namun dengan kapasitas keuangan yang terbatas, pemerintah/pemda perlu bekerja sama dengan sektor swasta dalam penyediaan infrastruktur tersebut.

## **3. Memperkuat koordinasi ketahanan pangan antar pemerintah secara vertikal dan horizontal.**

Perwujudan ketahanan pangan tidak bisa dicapai hanya melalui program/kegiatan pemda saja, melainkan butuh dukungan kemitraan lintas-pemerintahan, baik secara vertikal (antar tingkatan) maupun horizontal (antar pemda setingkat). Untuk itu, dibutuhkan penguatan koordinasi antar pemerintah/pemda yang intensif dan berkesinambungan untuk **mengintegrasikan kebijakan dan program/kegiatan ketahanan pangan**. Koordinasi

antar pemerintah tersebut diperlukan untuk memperkuat interaksi desa-kota dan **menghindari implementasi kebijakan pangan yang eksploitatif terhadap kawasan perdesaan.**

**4. Mendorong pemenuhan Standar Pelayanan Minimal (SPM), sarpras pelayanan dasar, dan pengembangan ekonomi lokal di kawasan perdesaan.**

Untuk menciptakan urbanisasi yang berkelanjutan dan mencegah arus migrasi penduduk desa ke kota, maka kebijakan migrasi perlu mendorong **pemerataan pembangunan dan penguatan kawasan perdesaan.** Hal ini dapat dicapai melalui pemenuhan Standar Pelayanan Minimal (SPM) desa, penyediaan sarana-prasarana dasar, serta mendorong pengembangan ekonomi lokal kawasan perdesaan melalui kolaborasi pemerintah/pemda dengan berbagai pelaku pembangunan.

**5. Mengembangkan kemitraan desa-kota dalam peningkatan kapasitas dan keterampilan penduduk desa.**

Implementasi kebijakan migrasi yang menyejahterakan dapat berupa peningkatan kapasitas dan keterampilan penduduk desa. Peningkatan kapasitas masyarakat ini dapat menunjang pengembangan ekonomi lokal di desa, atau dapat menjadi **modal penduduk desa yang akan bermigrasi sesuai dengan kebutuhan tenaga kerja di kota.** Untuk itu, kemitraan desa-kota perlu dikembangkan agar program peningkatan kapasitas dan keterampilan penduduk desa dapat tepat sasaran.

*NUA 96,  
155*

**6. Melibatkan petani/nelayan, para pelaku, dan masyarakat setempat secara aktif dalam perencanaan kawasan agropolitan/minapolitan.**

*NUA 95* Pengembangan kawasan agropolitan/minapolitan tidak hanya terkait penyaluran hasil pertanian/perikanan, namun juga mencakup **perwujudan struktur ruang secara hierarkis untuk menunjang aktivitas agropolitan/minapolitan dan keterhubungan dengan sistem agrobisnis**. Untuk itu, mutlak diperlukan pelibatan aktif dari petani/nelayan, para pelaku sektor pertanian/perikanan dan masyarakat setempat. Secara khusus, pemerintah/pemda perlu memastikan agar petani/nelayan sepakat dan bersedia terlibat dalam pengembangan kawasan tersebut.

#### **7. Menentukan simpul-simpul pengolahan dan distribusi serta mengembangkan jejaring pemasaran komoditas unggulan.**

*NUA 95, 114.d* Dalam pengembangan agropolitan/minapolitan, **petani dan nelayan perlu terhubung secara langsung dengan rantai nilai dan pasar** dalam kerangka kewilayahan. Untuk menunjang aktivitas tersebut, perlu dibangun simpul-simpul pengolahan hasil pertanian/perikanan dalam struktur ruang kawasan perdesaan. Selain itu, pemerintah/pemda perlu memperkuat sistem agrobisnis dengan membangun simpul-simpul distribusi secara hierarkis hingga kawasan perkotaan, serta mengembangkan jejaring pemasaran dalam lingkup wilayah, nasional hingga internasional.

#### **8. Mengembangkan manajemen pengetahuan, hasil riset dan inovasi teknologi sektor pertanian dan perikanan.**

*NUA 126, 149, 150, 157* Pemerintah/pemda perlu menjalankan tata kelola kawasan agropolitan/minapolitan yang dapat memberikan nilai tambah bagi komoditas unggulan kawasan, melalui manajemen pengetahuan sektor pertanian/perikanan. Manajemen pengetahuan memungkinkan adanya penghimpunan data-informasi, pembelajaran terkait praktik-praktik sukses, ataupun pengembangan riset dan

inovasi teknologi pengolahan komoditas unggulan. Untuk mendorong manajemen pengetahuan yang efektif dalam implementasi kegiatan agropolitan/ minapolitan, pemerintah/pemda perlu bekerja sama dengan perguruan tinggi, lembaga penelitian, komunitas dan sektor swasta.

### 9. Menyosialisasikan gerakan pertanian perkotaan melalui berbagai media dan platform komunikasi.

Program pertanian perkotaan akan berlangsung efektif bila menjadi suatu gerakan seluruh warga kota. Dibutuhkan sosialisasi berbagai kegiatan pertanian perkotaan kepada seluruh pihak dan lapisan masyarakat – termasuk anak sekolah – seperti terkait: teknologi pertanian tepat guna, keamanan pangan, lokasi rawan banjir, pusat produksi dan belajar pupuk organik, penghijauan produktif, pengelolaan air limbah, penampungan air hujan, serta praktik-praktik sukses pertanian perkotaan. **(Kedeputian Gubernur Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2017)** Sosialisasi tersebut perlu dilaksanakan secara masif melalui berbagai media dan platform komunikasi, dengan melibatkan OPD lintas-sektor dan para pemangku kepentingan

*NUA 95*

## B.3. PENGELOLAAN KAWASAN PERKOTAAN BERBASIS WILAYAH FUNGSIONAL

---

Penataan ruang dan pengelolaan kawasan perkotaan dan wilayah, pada prinsipnya, membutuhkan keterpaduan yang lintas batas administrasi untuk menjalankan fungsi kawasan secara berkelanjutan. Untuk itu, NUA mendorong penataan ruang dan kerja sama antar daerah berbasis wilayah fungsional yang diharapkan dapat menjadi **instrument efektif untuk memberikan pelayanan publik**

*SDG 6.5,  
10.4, 11.3*

*NUA 88,  
96*

*PP No.  
26/2008*

**dan mendorong pembangunan di tingkat lokal maupun wilayah.** Terdapat berbagai pendekatan wilayah fungsional yang berkaitan dengan pembangunan perkotaan di Indonesia, seperti:

- pengembangan pusat-pusat kegiatan (PKN, PKW, atau PKL) pada kawasan megapolitan, kawasan metropolitan serta kawasan perkotaan lainnya;
- pengelolaan SDA dan lingkungan secara berkelanjutan pada kawasan lindung nasional, daerah aliran sungai (DAS) dan wilayah sungai;
- pengembangan kawasan budidaya bernilai strategis nasional untuk pertumbuhan ekonomi pada kawasan andalan;
- pengembangan pusat kegiatan strategis nasional (PKSN) pada kawasan batas negara; serta
- pengembangan kawasan strategis nasional (KSN) yang memiliki fungsi-fungsi lain secara spesifik.

Tiap wilayah fungsional di atas memiliki isu dan penanganan yang spesifik sesuai dengan konteks masing-masing. Bagi *NUA 96* kawasan metropolitan, konsep pengelolaan kawasan metropolitan dinilai belum jelas dalam payung hukumnya. Karena bukan sebagai bagian dari struktur pemerintahan di Indonesia; maka perencanaan, implementasi pembangunan, dan pengendalian kawasan metropolitan diserahkan kepada pemerintah/pemda sesuai kewenangan dan yurisdiksinya masing-masing. Sementara, penataan ruang dan penyediaan layanan dasar di kawasan metropolitan perlu dikelola bersama oleh pemda terkait (**Mardianta, Kombaitan, Purboyo, & Hudalah, 2016**). Namun, kerja sama antar daerah dalam pengelolaan kawasan metropolitan secara umum dinilai belum efektif karena ketidakjelasan kewenangan, rendahnya komitmen dan kapasitas lembaga penataan ruang, serta kurang tersedianya dukungan kelembagaan yang memadai (**Warseno, 2011**).

Sama halnya dengan pengelolaan kawasan metropolitan, pengelolaan daerah aliran sungai (DAS) juga menghadapi isu kelembagaan yang kurang memadai serta lemahnya sistem perencanaan. Untuk mendorong pengelolaan SDA secara berkelanjutan, pengelolaan DAS membutuhkan perencanaan yang komprehensif dalam menangani sumber daya hutan, lahan, air, dan sumber daya manusia (Sudaryono, 2002). NUA 72

*Beberapa pilihan kebijakan untuk memperkuat pengelolaan kawasan perkotaan berbasis kawasan fungsional:*

**1. Memperkuat kelembagaan dan kerangka kerja sama antar daerah yang efektif dalam pengelolaan wilayah fungsional.**

Dengan cakupan penanganan wilayah lintas yurisdiksi, pengelolaan kawasan perkotaan berbasis wilayah fungsional – khususnya kawasan metropolitan – membutuhkan pembangunan kembali tata pemerintahan dalam lingkup kewilayahan, penguatan kelembagaan dan kerja sama antar daerah. Penguatan kelembagaan dilakukan untuk **mendukung tujuan utama pengelolaan wilayah fungsional secara terpadu dan terkoordinasi**, misalnya: kelembagaan pengelolaan DAS mendorong pemanfaatan SDA secara menyeluruh dan berkelanjutan. Adapun dalam penyusunannya, struktur dan model kelembagaan serta kerangka kerja sama tersebut perlu disepakati oleh seluruh instansi/OPD terkait (Warseno, 2011). NUA 86

Mengingat kompleksitas permasalahan kota dan wilayah, dibutuhkan kesepahaman bersama seluruh pimpinan daerah agar kerja sama dapat berlangsung efektif. Untuk itu, diperlukan pendekatan yang sesuai – termasuk melalui pendekatan sosial budaya – dalam proses penyelarasan pemahaman dan visi bersama, pembentukan dan penyepakatan kerangka kerja sama, NUA 124

pelaksanaan koordinasi secara intensif, pembelajaran bersama terkait upaya kolaboratif, serta transisi menuju struktur pemerintahan kawasan perkotaan yang terdesentralisasi (Hudalah, Firman, & Woltjer, 2014).

## 2. Mengembangkan kerangka perencanaan kewilayahan yang komprehensif dan terpadu.

*NUA 72,  
86, 88,  
94*

Penataan ruang dan perencanaan pembangunan perlu disusun secara komprehensif dan terpadu agar dapat menjadi **acuan kerja sama antar daerah dalam pengelolaan wilayah fungsional**. Penataan pola-struktur ruang dan program pembangunan wilayah fungsional disusun dengan memperhatikan: 1. potensi dan permasalahan wilayah dari seluruh dimensi sosial, ekonomi dan lingkungan; 2. pengelolaan yang komprehensif dari hulu ke hilir; 3. hasil dan dampak pembangunan yang seimbang antar daerah dan bagi kelestarian lingkungan; serta 4. penguatan interaksi antar kawasan dan kontinum desa-kota.

## 3. Mengintensifkan kerja sama antar daerah dalam pengendalian pemanfaatan ruang dalam kerangka kewilayahan.

Pada konteks lokal, pengendalian pemanfaatan ruang masih menjadi tantangan bagi pemda kota/kabupaten. Hal ini menjadi lebih kompleks dalam konstelasi wilayah fungsional yang menghadapi isu ketidakjelasan kewenangan, rendahnya komitmen dan kapasitas pemda. Selain itu, **pengelolaan wilayah fungsional sangat tergantung pada interaksi antar kawasan/daerah di dalamnya**, sehingga berpengaruh terhadap terwujudnya tujuan pengelolaan kawasan perkotaan berbasis wilayah fungsional. Dengan pesatnya pembangunan dan laju urbanisasi, diperlukan perhatian khusus terhadap pengendalian pemanfaatan ruang wilayah fungsional yang

dilakukan secara kolaboratif, terpadu dan intensif oleh pemda sesuai kewenangannya masing-masing.

#### 4. Mendorong pelibatan masyarakat dan para pelaku pembangunan dalam pengelolaan wilayah fungsional.

Lembaga kerja sama pengelola wilayah fungsional tidak hanya mengoordinasikan pemerintah/pemda dalam cakupan wilayahnya, namun juga para pemangku kepentingan atau pelaku pembangunan lainnya. Terbatasnya kewenangan pemerintah/pemda sesuai dengan wilayah administratifnya masing-masing menjadi tantangan dalam pelaksanaan kerja sama pengelolaan wilayah fungsional. Kolaborasi dan pelibatan masyarakat serta para pelaku pembangunan, sekalipun dilaksanakan dalam lingkup yang kecil, namun **tidak terbatas dan dapat menghilangkan sekat-sekat wilayah administratif dalam pengelolaan kawasan perkotaan dan kewilayahan.**

NUA 92

## PEMBELAJARAN

### FKWA, Pengawas DAS berbasis Komunitas

Forum Komunikasi Winongo Asri (FKWA) dibentuk pada tahun 2009 sebagai komunitas yang menjaga dan mengelola kawasan di sepanjang daerah aliran sungai (DAS) Sungai Winongo. Aktivitas yang dilakukan FKWA antara lain pengecekan rutin debit dan kualitas air sungai, kampanye kepada warga agar tidak membuang sampah ke sungai, serta advokasi dan sosialisasi terkait pengelolaan sampah dan limbah, penyediaan air bersih dan ruang terbuka serta kegiatan sosial di kawasan DAS Winongo. Keberadaan FKWA tersebut menjadi instrumen untuk pengelolaan daerah aliran sungai (DAS) yang berkelanjutan karena dikelola oleh masyarakat sendiri.

*Boks 11. Pembelajaran tentang forum penataan DAS berbasis komunitas. Sumber: (2013 Penataan DAS di Yogya Berbasis Komunitas, 2012)*

Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah /pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:

**1. Menggunakan pendekatan sosial-budaya dalam pengembangan kelembagaan, kerja sama, dan implementasi pembangunan kawasan metropolitan.**

Pendekatan formal sesuai peraturan perundang-undangan dengan membentuk lembaga kerja sama antar daerah dalam pengelolaan kawasan metropolitan, seringkali tidak berjalan efektif dan berlangsung '*business as usual*'. Belajar dari praktik sukses Sekretariat Bersama Kartamantul, pengembangan kelembagaan dan kerja sama antar daerah dapat menggunakan pendekatan sosial-budaya. Budaya tidak hanya dipandang sebagai bentuk dasar suatu kelembagaan, tetapi juga sebagai proses terbentuknya kelembagaan oleh berbagai pelaku, yang dinamis dan terus berkembang. Dalam pengelolaan kawasan metropolitan, pendekatan sosial-budaya dapat mempengaruhi: 1. Pembentukan budaya kerja sama antar daerah dan pelaku; 2. Perubahan bentuk dan gaya pemerintahan; 3. Penyusunan visi bersama; serta 4. Transisi menuju struktur pemerintahan yang terdesentralisasi. Pendekatan budaya dapat memperkuat partisipasi para pelaku/daerah **yang tidak sekedar mengutamakan perhitungan rasional terhadap keuntungan/kerugian daerah, namun melalui pemikiran budaya yang mengutamakan perikehidupan masyarakat (Hudalah, Firman, & Woltjer, 2014).**

NUA juga mendorong penerapan budaya sebagai *NUA 124* komponen prioritas dari rencana dan strategi perkotaan. Budaya dalam bentuk rutinitas, tradisi, adat istiadat, kearifan lokal, dan nilai-nilai masyarakat, perlu dihidupkan oleh para pimpinan daerah dan perencana profesional – menggunakan pendekatan formal maupun informal – untuk membentuk kerangka kerja sama pengelolaan kawasan

metropolitan. Dengan ini, kelembagaan sebagai wadah kerja sama tersebut dapat meningkatkan koordinasi antar daerah dalam perencanaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi pembangunan infrastruktur perkotaan yang lintas administratif.

## **2. Menyelaraskan pemahaman, visi bersama, dan kerangka kerja pengelolaan kawasan perkotaan dan wilayah antar daerah.**

Pada pelaksanaannya, kerja sama antar daerah dalam pengelolaan kawasan perkotaan berbasis wilayah fungsional sangat dipengaruhi oleh pimpinan dan aparat pemda di dalamnya. Dibutuhkan **kesamaan pemahaman dan visi bersama yang esensial bagi pembentukan dan pelaksanaan kerangka kerja** pengelolaan kawasan perkotaan. Paradigma bahwa *'persoalan satu daerah akan saling mempengaruhi daerah lain di sekitarnya'* perlu ditanamkan kepada pemda, sedangkan pembentukan visi bersama menjadi kunci keberhasilan pembangunan secara kolaboratif dan partisipatif. Dengan kesamaan pemahaman tersebut, serangkaian kegiatan koordinasi guna membahas persoalan perkotaan lintas wilayah, akan lebih mudah dilaksanakan secara rutin dan intensif, mulai dari tingkat pelaksana hingga tingkat pengambil kebijakan. Hal ini perlu didukung dengan penyelarasan kerangka kerja pembangunan tiap daerah sehingga kerangka kerja sama antar daerah dalam pengelolaan kawasan perkotaan dapat lebih optimal.

## **3. Mengembangkan dan mengoptimalkan kelembagaan yang sesuai dengan karakteristik daerah dan kebutuhan pengelolaan wilayah fungsional.**

Sebagaimana disampaikan sebelumnya, dibutuhkan suatu kelembagaan untuk mengoordinasikan kerja sama pengelolaan kawasan perkotaan yang berbasis wilayah fungsional, khususnya pada kawasan metropolitan. Mengingat **perannya yang strategis untuk mendorong terobosan kerja sama antar daerah**, maka model dan struktur lembaga tersebut perlu menyesuaikan kebutuhan dan karakter daerah setempat agar pelaksanaannya dapat lebih optimal. Alternatif model kelembagaan tersebut dapat berupa: Badan Pengelola, Dewan Kerja Sama Antar Pemerintah Daerah, Badan Kerja Sama atau Badan Koordinasi; yang masing-masing memiliki tugas, fungsi, posisi dan struktur, serta mekanisme kerja yang berbeda **(Warseno, 2011)**.

NUA 86

Untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsinya, maka struktur kelembagaan tersebut perlu dibuat seefisien dan seefektif mungkin dengan memadukan proses *top-down* dan *bottom-up* dalam pengelolaan wilayah fungsional. Dalam praktik pengelolaan kawasan metropolitan Kartamantul, Sekretariat Bersama memiliki 3 tingkat hierarki yaitu: kepala daerah sebagai pengambil keputusan, tim pengarah yang terdiri dari sekda dan kepala OPD, serta tim teknis yang berperan dalam implementasi dan pembahasan secara intensif **(Hudalah, Firman, & Woltjer, 2014)**. Selain itu, pemerintah/pemda perlu menjamin dukungan pendanaan untuk keberlangsungan operasional lembaga tersebut, yang perlu disesuaikan dengan posisi lembaga yang dibentuk.

#### **4. Memastikan integrasi rencana tata ruang dan pembangunan daerah dengan RTR kawasan metropolitan dan rencana pengelolaan wilayah fungsional lainnya.**

Dalam perencanaan perkotaan berbasis wilayah fungsional, diperlukan integrasi perencanaan tata ruang dan pembangunan daerah dengan perencanaan wilayah fungsional, seperti: RTR kawasan metropolitan, rencana pengelolaan DAS, dll. Keterpaduan perencanaan ini perlu mendorong **terwujudnya perkotaan yang berkelanjutan, khususnya dalam menyeimbangkan pertumbuhan ekonomi dan dampaknya melalui pengelolaan lingkungan.** *NUA 72, 86, 88, 94*

Selain itu, dengan adanya batasan kewenangan tiap pemerintah/pemda, perlu dipastikan keselarasan perencanaan antar daerah, baik secara spasial – pola dan struktur ruang – maupun yang bersifat aspaspial, khususnya kesamaan data baseline dan analisis, keselarasan program/kegiatan tiap sektor, skenario dan pentahapan kegiatan, serta penganggaran program.

**5. Menjadikan Keputusan Bersama antar kepala daerah sebagai acuan pengelolaan kawasan perkotaan lintas daerah.**

Komitmen tiap daerah dalam kerja sama dalam pengelolaan kawasan perkotaan lintas daerah, perlu diwujudkan dalam bentuk Keputusan Bersama. Keputusan Bersama ini perlu diimplementasikan dan menjadi **acuan pelaksanaan pengelolaan kawasan perkotaan oleh OPD di tiap daerah.**

**6. Mengendalikan pembangunan di kawasan hulu sungai dengan menerapkan skema insentif antar daerah.**

Dalam konteks pengelolaan DAS dan wilayah sungai, diperlukan keterpaduan perencanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang dari hulu ke hilir yang komprehensif dan lintas sektor. Pada implementasinya, solusi penanganan di kawasan hilir

– seperti normalisasi sungai dan penguatan infrastruktur pengendali banjir perkotaan – hanya dapat mengurangi dampak bencana dan tidak dapat mengatasi akar persoalan itu sendiri. Diperlukan **penguatan pengendalian pembangunan di kawasan hulu sungai untuk menjaga keberfungsian daerah resapan air**, yang dapat didorong melalui penerapan skema insentif antar daerah. Skema ini diaplikasikan agar peran perlindungan kawasan hulu tidak hanya menjadi tanggung jawab pemda setempat, namun juga mendorong keterlibatan pemda di kawasan hilir.

# C PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT KOTA/ KABUPATEN

Seperti yang sudah dibahas sebelumnya, NUA mendorong perwujudan ruang di kawasan perkotaan yang inklusif, produktif, berketahanan dan berkelanjutan lingkungan. Implementasi komitmen tersebut tentunya membutuhkan perencanaan tata ruang dan pengelolaan pembangunan perkotaan yang efektif di tingkat lokal. Di Indonesia, kawasan perkotaan dapat berupa kota otonom atau bagian dari wilayah kabupaten, yang **penyelenggaraan pemerintahannya adalah tugas dan wewenang pemerintah daerah setempat**, termasuk urusan penataan ruang dan pelayanan dasar lainnya. Kawasan perkotaan dapat juga berupa bagian dari dua (atau lebih) kota/kabupaten yang berbatasan, sehingga membutuhkan dukungan koordinasi pemerintah pusat atau provinsi.

*SDG 1, 11,  
17*

*NUA 11, 12,  
13.d, 13.e,  
14.c*

*Pasal 355  
UU No.  
23/2014*

*Pasal 11  
UU No.  
26/2007*

Penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan di tingkat kota/kabupaten menitikberatkan pada penanggulangan isu ketimpangan sehingga dapat menjadikan urbanisasi yang lebih menyejahterakan. Peningkatan nilai lahan perkotaan yang tidak terkendali mengancam akses MBR terhadap lahan hunian yang strategis di perkotaan, yang secara tidak langsung dapat mengakibatkan segregasi ruang perkotaan. Terkait hal tersebut, isu lahan menjadi persoalan mendasar yang berimplikasi besar pada pemanfaatan ruang perkotaan di Indonesia. Terdapat gap yang besar antara guna lahan dan perencanaan tata ruang perkotaan.

*NUA 13.a,  
14.a, 14.b,  
25, 35*

*NUA 110,  
147, 157,  
158*

Selain itu, pemda memiliki kapasitas yang terbatas untuk merencanakan dan merancang ruang kota secara berkualitas, antara lain karena: keterbatasan SDM, jejaring kemitraan, teknologi, serta pengelolaan data dan informasi. Terbatasnya kapasitas keuangan daerah untuk investasi pembangunan juga menjadi isu yang sering disampaikan pemda, khususnya untuk mempersiapkan tantangan urbanisasi ke depan. Penataan ruang seharusnya dapat menstimulasi terwujudnya kota yang produktif. Sedangkan untuk mewujudkan pemanfaatan ruang sesuai rencana tata ruang, lemahnya pengendalian ruang kota masih menjadi kendala di berbagai kota/kabupaten.

### **Peraturan Perundangan terkait:**

#### **Umum**

- UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang
- UU No. 23/2014 tentang Pemerintahan Daerah
- PP No. 34/2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan
- PP No. 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- PP No. 68/2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang
- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Permendagri No. 57/2010 tentang Pedoman Standar Pelayanan Perkotaan
- Permendagri No. 4/2019 tentang Tata Cara Peran Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang di Daerah

#### **Penyerasian Guna Lahan dan Tata Ruang**

- UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **Peraturan Perundangan terkait:**

- PP No. 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah
- PP No. 11/2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Perka BPN No. 4/1991 tentang Konsolidasi Tanah
- Permen ATR/BPN No. 9/2017 tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang
- Permen ATR/BPN No. 16/2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit
- Permen ATR/BPN No. 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota
- Permen ATR/BPN No. 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Permen ATR/BPN No. 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

### **Segregasi Ruang Perkotaan dan Pengembangan Lahan untuk Kepentingan Publik**

- UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- PP No. 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- PP No. 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Perka BPN No. 4/1991 tentang Konsolidasi Tanah
- Permen PU No. 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Permenpera No. 10/2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang
- Permenpera No. 07/2013 tentang Perubahan atas Permenpera No. 10/2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang

### **Peraturan Perundangan terkait:**

- Permen PUPR No. 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

### **Keterbatasan Kapasitas dalam Perencanaan dan Perancangan Perkotaan**

- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Permen ATR/BPN No. 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota

### **Keterbatasan Kapasitas Keuangan Daerah untuk Investasi Pembangunan**

- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Perpres No. 38/2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur

### **Pengendalian Pemanfaatan Ruang Perkotaan**

- Permen ATR/BPN No. 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
- Permen PUPR No. 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan
- Permen PUPR No. 06/PRT/M/2017 tentang Perubahan Permen PUPR No. 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan
- Permendagri No. 115/2017 tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah

## **C.1. PENYERASIAN GUNA LAHAN DAN TATA RUANG**

Salah satu kendala dalam implementasi penataan ruang perkotaan di Indonesia adalah tata guna lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang perkotaan. Penatagunaan lahan tidak hanya terkait kesesuaian guna lahan eksisting, namun juga

penguasaan/legalitas lahan yang sangat berpengaruh dalam pelaksanaan pembangunan di lapangan. Ketidaksihesuaian rencana dengan guna lahan eksisting dan status penguasaan lahan membutuhkan **strategi penyerasian guna lahan dalam tata ruang perkotaan**, khususnya karena penetapan rencana tata ruang tidaklah berlaku surut terhadap pemanfaatan lahan yang sudah ada. Hal ini menjadi tantangan dalam pelaksanaan peremajaan dan peningkatan kualitas kawasan perkotaan sebagaimana diamanatkan pada NUA. Untuk itu, **pemda memiliki peran penting dalam mengembangkan instrumen yang mendukung, mengendalikan, serta mengarahkan pendayagunaan lahan perkotaan secara terencana dan berkelanjutan.**

SDG 1.3

NUA 13.a,  
14.b, 35,  
105

*Beberapa pilihan kebijakan untuk menyerasikan guna lahan dan tata ruang perkotaan:*

### **1. Mengembangkan dan mengoptimalkan pemanfaatan sistem administrasi pertanahan dan bangunan yang transparan dan berbasis TIK.**<sup>12</sup>

Kerangka manajemen yang transparan dan akuntabel dalam pencatatan dan tata kelola lahan merupakan prasyarat untuk dapat menyerasikan guna lahan dengan rencana tata ruang perkotaan. **Pemerintah dan pemda perlu mengembangkan dan mengoptimalkan pemanfaatan sistem administrasi pertanahan dan bangunan**, meliputi: sistem informasi manajemen (SIM) lahan berbasis TIK yang terpadu dari tingkat pusat hingga kota/kabupaten, platform geospasial digital yang inklusif, lembaga pengelola yang kredibel, serta mekanisme pendaftaran properti yang memudahkan pengguna. Dengan ketersediaan informasi lahan ini, maka perencanaan tata ruang perkotaan dapat lebih akurat dan menghasilkan strategi penatagunaan lahan yang lebih efektif.

NUA 35,  
104, 156,  
160

<sup>12</sup>Dibahas pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Perumahan dan Akses Pelayanan Dasar**

## 2. Menerapkan penataan ruang perkotaan secara partisipatif dengan perhatian khusus pada status penguasaan lahan.

NUA 81

Kurang diperhatikannya status penguasaan lahan dalam perencanaan tata ruang mengakibatkan kendala penyediaan lahan untuk pembangunan dalam rangka pemanfaatan rencana tata ruang. **Pemda harus mempertimbangkan aspek penguasaan lahan dan guna lahan eksisting**, alih-alih hanya menyusun rencana tata ruang sesuai dengan visi kota ke depan. Untuk itu, proses perencanaan tata ruang perkotaan seyogyanya mencakup kajian persoalan lahan secara mendalam dan dilaksanakan secara partisipatif dengan melibatkan masyarakat, khususnya pemilik lahan, baik institusi, badan usaha maupun perseorangan.

## 3. Mengembangkan strategi dan program penatagunaan lahan berdasarkan evaluasi kesesuaian guna lahan dan rencana tata ruang.

NUA 94

Evaluasi kesesuaian guna lahan eksisting dengan rencana tata ruang diklasifikasikan ke dalam 4 tingkatan, yaitu: 'Sesuai', 'Mendukung', 'Tidak Sesuai', dan 'Sangat Tidak Sesuai'. Evaluasi ini membutuhkan data dan peta dengan ketelitian dan skala yang sama, serta analisa kesesuaian rencana tata ruang dengan pemanfaatan lahan dan status penguasaan lahan tersebut. Dengan ini, **pemda dapat menyusun strategi dan program penatagunaan lahan** sesuai dengan rencana tata ruang yang dimaksud, dengan mempertimbangkan aspek ekonomi dan sosial pemilik lahan, serta perlindungan terhadap MBR. Pilihan strategi tersebut dapat berupa:

- pemberdayaan penggunaan lahan pada lokasi yang sesuai;
- penataan lahan pada lokasi yang mendukung;

- penyesuaian pemanfaatan lahan pada lokasi yang tidak sesuai;
- pembatasan pemanfaatan lahan pada lokasi yang sangat tidak sesuai.

Adapun model kegiatan untuk program pemanfaatan lahan dan penguasaan lahan dapat berupa: pola insentif dan disinsentif, pola penataan kembali, dan pola pengadaan lahan atau penyerahan lahan pada pemerintah **(Sadyohutomo, 2016)**.

Tabel 1. Penyusunan Strategi dan Program Penatagunaan Lahan

Tingkat Kesesuaian	Evaluasi Kesesuaian Guna Lahan Eksiting Terhadap Rencana Tata Ruang			Strategi Penatagunaan Lahan	Program/Kegiatan Penatagunaan Lahan	
	Fungsi Kawasan	Jenis Peruntukan	Sifat Kegiatan		Pemanfaatan lahan	Penguasaan lahan
<b>Sesuai (S)</b>	Sesuai	Sesuai	Sesuai	Pemberdayaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sertifikasi tanah gratis</li> <li>Insentif pajak</li> <li>Pemutihan IMB</li> <li>Bantuan modal dan teknis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sertifikasi tanah gratis</li> <li>Pemanfaatan bukti hak tanah sebagai modal usaha</li> </ul>
<b>Mendukung (M)</b>	Sesuai	Tidak sesuai	Mendukung dan tidak mengganggu	Penataan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konsolidasi tanah</li> <li>Penggabungan tanah</li> <li>Denda terhadap kavling kosong</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sertifikasi tanah sporadik</li> <li>Konsolidasi tanah</li> <li>Penertiban tanah terlantar</li> </ul>
<b>Tidak Sesuai (TS)</b>	Sesuai	Tidak sesuai	Tidak mendukung tapi tidak mengganggu	Penyesuaian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penerbitan IMB disesuaikan</li> <li>Penerbitan RTR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peninjauan kembali atau penyesuaian hak atas tanah dengan peruntukannya</li> <li>Pemberian hak atas tanah (hanya bila penggunaannya sesuai RTR)</li> </ul>
	Tidak sesuai	Tidak sesuai	Tidak mendukung tapi tidak mengganggu			
<b>Sangat Tidak Sesuai (STS)</b>	Sesuai	Tidak sesuai	Tidak mendukung dan mengganggu	Pembatasan pengembangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disinsentif: prasarana jalan, layanan listrik dan air bersih</li> <li>Relokasi penggunaan lahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insentif: transfer hak membangun di tempat lain, keringanan pajak PBB atau PPh bila tanah dijual ke pemerintah, subsidi pemeliharaan bangunan pusaka</li> <li>Disinsentif: hak atas tanah, perizinan pemanfaatan lahan, layanan KTP</li> </ul>
	Tidak sesuai	Tidak sesuai	Tidak mendukung dan mengganggu			

#### 4. Mengembangkan sistem dan jaringan transportasi publik yang terpadu di seluruh bagian wilayah kota dan dengan daerah sekitar.<sup>13</sup>

Sistem dan jaringan transportasi publik yang memadukan seluruh bagian wilayah kota – khususnya tempat tinggal dengan tempat kerja – maupun dengan daerah lain yang berbatasan, akan mempengaruhi keberlanjutan suatu kota.

**NUA 114** Transportasi adalah elemen penting kota yang menopang aktivitas penduduk kota maupun penduduk komiter. Untuk itu, adanya sistem transportasi publik mendorong terwujudnya **efisiensi pemanfaatan lahan dan mobilitas perkotaan**, serta **mengatasi persoalan kemacetan**, yang tentunya sangat dipengaruhi oleh tata ruang kota tersebut.

Kebutuhan sistem transportasi untuk tiap ukuran kota akan berbeda, seperti kota metropolitan dan kota besar yang membutuhkan sistem transportasi massal terpadu, sedangkan kota sedang dan kota kecil yang masih cukup mengandalkan sistem transportasi publik konvensional. Dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam pengembangan transportasi publik, yaitu: *Pertama*, mengenali potensi tiap daerah/bagian wilayah kota untuk dikembangkan dan direncanakan. *Kedua*, terus menerus mempelajari pengalaman dan kemajuan penanganan transportasi, khususnya sistem transportasi massal (**Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian PU, 2010**). Kesuksesan sistem transportasi publik dinilai berdasarkan waktu tempuh, keterjangkauan biaya, serta kesinambungan antar moda transportasi.

Transportasi publik akan menarik **pengembangan properti dan kegiatan ekonomi di sekitar koridor transportasi**, yang tentu akan meningkatkan nilai lahan perkotaan, sehingga dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak dan retribusi. Namun hal ini berdampak pada tidak terjangkaunya lahan strategis oleh MBR, sehingga pemda perlu mengantisipasi dengan menyediakan lahan dan hunian bagi kaum marginal kota di sekitar koridor transportasi yang dikembangkan.

<sup>13</sup>Dibahas pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Transportasi dan Mobilitas Perkotaan**.

Tabel II. Perbandingan Moda Transportasi Publik

Komponen	BUS	BRT *	LRT*	MRT*
Kebutuhan Investasi	Rendah	Menengah	Tinggi	Sangat tinggi
Kapasitas	Menengah	Tinggi	Tinggi	Sangat tinggi
Kecepatan	Rendah	Tinggi	Tinggi	Sangat tinggi
Kehandalan Waktu Tempuh	Rendah	Tinggi	Tinggi	Sangat tinggi
Dampak Lingkungan	Rendah	Menengah	Sangat rendah	Sangat rendah

Keterangan:

\*) BRT = Bus Rapid Transit

\*\*) LRT = Light Rail Transit atau Lintas Rel Terpadu

\*\*\*) MRT = Mass Rapid Transit atau Moda Raya Terpadu

Sumber: (UN-Habitat, 2013)

## 5. Merencanakan dan menyediakan lahan dan cadangan lahan sebagai ruang infrastruktur yang terpadu sesuai arah pertumbuhan kota.

Mengantisipasi ketidaksesuaian guna lahan dan perencanaan tata ruang dimulai dengan penyediaan lahan serta cadangan lahan untuk infrastruktur dan pelayanan dasar yang terpadu. Infrastruktur dan utilitas umum akan menentukan kesejahteraan, aktivitas ekonomi, serta arah pengembangan suatu kota. Infrastruktur yang terpadu lintas-sektor, akan membentuk struktur ruang kota yang efisien, serta memfasilitasi pelayanan pada sistem-sistem skala lingkungan. Dengan ini, masyarakat dapat terlayani dan menikmati peningkatan nilai lahan, sedangkan biaya investasi infrastruktur yang dibebankan kepada kota juga akan lebih minim, baik dari sisi pembangunan maupun pemeliharannya. **Pemda harus memastikan ketersediaan lahan serta cadangan lahan untuk infrastruktur pada koridor-koridor pelayanan**, sesuai dengan arah pertumbuhan kawasan perkotaan.

NUA 104

Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:

**1. Mengembangkan mekanisme pengelolaan dan pemanfaatan data-informasi lahan.**

Pemerintah dan pemda, bersama parlemen, perguruan tinggi, lembaga penelitian, serta institusi berbasis TIK perlu menyusun mekanisme pengelolaan dan pemanfaatan data-informasi lahan sebagai kerangka kerja sistem administrasi pertanahan dan bangunan. Mekanisme tersebut bertujuan untuk mempermudah pemanfaatan data-informasi lahan dalam perencanaan tata ruang yang dikoordinasikan pemda, dengan tetap menjaga kerahasiaan informasi personal sesuai peraturan perundang-undangan.

**2. Memperkuat kerja sama antara Bappeda dengan Kantor Pertanahan dan instansi lain yang memiliki kewenangan pengaturan wilayah dan penguasaan aset.**

Bappeda sebagai OPD penyusun rencana tata ruang di daerah perlu memperkuat kerja sama dengan Kantor Pertanahan agar penataan ruang perkotaan lebih terpadu dengan data penguasaan lahan di daerah. Selain itu, Bappeda perlu bersinergi dengan lembaga lain yang memiliki kewenangan pengaturan pada wilayah tertentu (seperti: Badan Wilayah Sungai di aliran badan air, KLHK di kawasan lindung, dll.) serta menguasai aset atau objek vital yang seringkali menghadapi konflik lahan dengan masyarakat (seperti: bantaran rel kereta api, kawasan bandara, pelabuhan, industri, dll.). Perencanaan tata ruang perkotaan perlu saling menyesuaikan dengan rencana pengembangan kawasan yang menjadi kewenangan instansi tersebut, guna mengantisipasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di masa depan.

### **3. Mengembangkan portal digital yang menyangdingkan rencana dan guna lahan eksisting sebagai proses uji publik.**

*NUA 156,  
160*

Salah satu cara yang dapat dilakukan pemda guna mewujudkan perencanaan tata ruang yang transparan dan inklusif adalah dengan mengembangkan portal digital yang menyangdingkan rencana dan guna lahan eksisting dalam proses penyusunan rencana tata ruang perkotaan. Portal digital berbasis geospasial tersebut dapat menjadi media sosialisasi dan uji publik guna menghimpun masukan masyarakat. Untuk itu, pengembangan portal digital perlu dilakukan secara transparan, mudah diakses, dan responsif terhadap masukan masyarakat.

### **4. Memperkuat analisa penatagunaan lahan pada review RTRW dan RDTR Perkotaan.**

*NUA 81*

Penguatan dokumen rencana tata ruang perkotaan dapat diperkuat melalui review dokumen RTR pada tahun berjalan. Untuk menghasilkan strategi dan program penatagunaan lahan yang efektif, review dokumen RTR perlu diperkuat dengan analisa kesesuaian pemanfaatan lahan, kesesuaian status lahan, serta analisa dampak dan pengamanan sosial terhadap warga terdampak. Proses tersebut seyogyanya dilaksanakan secara partisipatif dengan melibatkan berbagai komunitas dan pelaku perkotaan lainnya.

### **5. Mengembangkan bank tanah daerah.**

*NUA 104,  
137*

Tingginya nilai lahan perkotaan yang tidak sebanding dengan kebutuhan lahan, seringkali menjadi kendala dalam proses penatagunaan lahan di kota. Pemerintah, pemda, ataupun badan di bawah kendali pemerintah/ pemda dapat mengambil alih lahan selama diperuntukan bagi kepentingan umum, melalui pembentukan bank tanah. Adanya bank tanah yang dilengkapi peraturan pasar lahan, tidak hanya untuk mendorong penatagunaan lahan perkotaan namun juga dapat mengendalikan nilai lahan dan properti sehingga mencegah spekulasi lahan.

## 6. Merencanakan atau menata-ulang sistem grid jalan dan moda transportasi perkotaan.

Sistem grid jalan yang memiliki klasifikasi jalan primer hingga tersier, serta kesinambungan antar moda transportasi, akan menentukan apakah suatu kota mendukung penerapan transportasi publik dan dapat mengurangi kemacetan. Grid jalan perlu menghubungkan lokasi asal dan tujuan dengan berbagai alternatif, dengan jarak antar persimpangan yang terjangkau untuk berjalan kaki dengan nyaman. Tiap moda transportasi perlu terhubung oleh area-area multimoda yang mudah diakses dan berorientasi transit, sehingga dapat mendukung aksesibilitas kawasan dan mobilitas masyarakat. Bagi kota baru, kota kecil atau sedang dengan mobilitas yang belum tinggi, maupun kawasan perkotaan yang akan diperluas, maka **pemda perlu merencanakan sistem grid dan moda transportasi ini sejak awal**. Namun bagi kota besar atau metropolitan yang menghadapi isu kemacetan, maka perlu menata-ulang sistem grid jalan sehingga lebih efisien serta mengembangkan berbagai moda transportasi yang lebih terpadu dan terjangkau oleh masyarakat.

## 7. Membangun stasiun multimoda pada kawasan berguna lahan campuran dan berkepadatan tinggi.

Pengembangan node-node transportasi publik sebagai simpul transportasi pada kawasan berguna lahan campuran dan berkepadatan tinggi adalah dalam bentuk **stasiun multimoda**. Selain menghubungkan antar moda transportasi, simpul-simpul tersebut juga menyatukan berbagai jenis aktivitas masyarakat seperti ruang publik, kegiatan perdagangan dan jasa, maupun pelayanan publik lainnya, yang tentu mudah dijangkau dari tempat tinggal dengan berjalan kaki. Umumnya stasiun multimoda dirancang dalam radius 800 meter, namun standar keterjangkauan simpul transportasi tiap kota akan berbeda-beda tergantung iklim, persepsi masyarakat, dll.

*NUA 114*

## **8. Mengintegrasikan operator transportasi informal sebagai pengumpan sistem transportasi massal perkotaan pada jaringan tersier atau lingkungan permukiman.**

Sistem transportasi publik seringkali menghadapi berbagai persoalan untuk dapat menjangkau seluruh bagian wilayah perkotaan. Untuk itu, operator transportasi informal seperti ojek, becak, dan angkutan permukiman menjadi solusi transportasi penduduk yang telah disesuaikan dengan kondisi setempat guna mengatasi keterbatasan sistem transportasi formal. **Pemda dapat mengintegrasikan operator transportasi informal tersebut sebagai pengumpan menuju sistem transportasi massal perkotaan pada jaringan sekunder dan primer.**

## **9. Mengidentifikasi tanah terlantar dan lahan-lahan potensial di kawasan perkotaan.**

*NUA 104*

Perencanaan dan penyediaan lahan maupun cadangan lahan untuk infrastruktur dan utilitas kota salah satunya diwujudkan dengan mengidentifikasi tanah terlantar dan lahan-lahan potensial di perkotaan. Proses identifikasi ini adalah proses awal yang perlu ditindaklanjuti dengan pembebasan lahan dan pengelolaan aset oleh pemda.

## **10. Mengantisipasi kebutuhan lahan perkotaan untuk kawasan perumahan dan infrastruktur kota.**

*NUA 111*

Pemda perlu memperkirakan kebutuhan lahan perkotaan secara realistis berdasarkan proyeksi penduduk alami dan pendatang, termasuk target peningkatan penduduk dan kepadatan populasi yang ingin dicapai serta pertumbuhan perumahan. Secara spasial, kebutuhan lahan perkotaan diperkirakan sesuai arah pengembangan kawasan perkotaan, sehingga dapat disusun strategi pengembangan kawasan perkotaan.

### 11. Melaksanakan pembebasan lahan secara bertahap dengan kontribusi pengembang.

Pada daerah dengan laju pertumbuhan penduduk tinggi dan sumber daya keuangan terbatas, penyediaan lahan untuk antisipasi kebutuhan infrastruktur perkotaan di masa depan mungkin sulit diterapkan. Untuk itu, pembebasan lahan sesuai arah pembangunan kota perlu dilakukan secara bertahap sehingga infrastruktur yang dibangun lebih efisien. *NUA 137, 152*

**Pemda dapat bermitra dengan pengembang swasta dalam penyediaan dan pematangan lahan untuk kepentingan publik.** Kemitraan tersebut harus ditandai dengan ketentuan dan persyaratan kontribusi yang jelas sebelum pembebasan lahan dilakukan.

### 12. Mendorong penataan ruang bawah tanah untuk jaringan infrastruktur kota.

Penataan ruang bawah tanah perlu diupayakan sebagai ruang potensial yang bermanfaat untuk jaringan infrastruktur dan utilitas kota yang terpadu. Keterlambatan penataan ruang bawah tanah menjadi kendala dalam pengembangan perkotaan besar dan metropolitan di Indonesia, yang diakibatkan oleh ketidakpaduan sektoral. Mendorong penataan ruang bawah tanah perlu diinisiasi seturut dengan **kebutuhan pengembangan infrastruktur kota, kemajuan teknologi, serta semakin padatnya ruang atas tanah.**

## C.2. SEGREGASI RUANG PERKOTAAN DAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN PUBLIK

---

Secara nasional, tingkat ketimpangan pengeluaran penduduk perkotaan ditunjukkan dengan gini rasio sebesar 0,391 pada September 2019, yang terus menurun sejak September 2014. Hal ini menunjukkan terjadinya perbaikan pemerataan penduduk perkotaan di Indonesia.

Namun berdasarkan ukuran ketimpangan Bank Dunia, distribusi pengeluaran pada kelompok penduduk 40 persen terbawah di kawasan perkotaan sebesar 16,79%, masih tergolong kategori ketimpangan sedang (**Badan Pusat Statistik, 2019**).

*SDG 1.3,  
11.1, 11.2*

*NUA 3,  
25, 97*

NUA menegaskan komitmen untuk mengurangi kesenjangan dan kemiskinan multidimensi, serta mencegah eksklusi dan segregasi ruang perkotaan. Namun dalam implementasinya, tidak terkendalinya nilai lahan perkotaan yang cenderung mengikuti pasar mengakibatkan melonjaknya nilai lahan di kawasan perkotaan, dan diperparah dengan praktik-praktik spekulasi lahan perkotaan. Hal ini membuat lahan-lahan di kota hanya dapat dijangkau oleh masyarakat menengah ke atas, sedangkan kaum MBR semakin sulit mengakses lahan hunian yang strategis dan terdesak ke pinggiran kota, lokasi yang tidak strategis, ataupun lahan-lahan ilegal. Ilustrasi tersebut menunjukkan bahwa **kesenjangan sosial-ekonomi dapat mengakibatkan segregasi ruang dan praktik spekulasi lahan perkotaan**.

*NUA 97,  
99, 108,  
112, 114*

*Pasal 10 UU  
No. 2/2012*

Untuk mencegah segregasi ruang perkotaan dan memfasilitasi keberagaman sosial dalam pembangunan perkotaan, NUA mendorong strategi perencanaan tata ruang dan pembangunan perkotaan yang berpusat pada pemenuhan perumahan di lokasi strategis dalam sistem perkotaan. Pemerintah kota/kabupaten perlu mendayagunakan lahan perkotaan secara terencana dan peremajaan perkotaan yang terpadu, melalui **pengembangan lahan untuk kepentingan publik**, termasuk untuk penataan permukiman kumuh, konsolidasi lahan, perumahan MBR di kawasan perkotaan, ataupun sarana-prasarana dan fasilitas publik lainnya. Namun tanpa tata kelola perkotaan yang memadai, dapat terjadi gentrifikasi, yaitu perpindahan penduduk kelas menengah/atas ke daerah pinggiran, kawasan

permukiman kumuh, ataupun ke kawasan permukiman MBR yang baru diperbaiki, akibat keterbatasan lahan perkotaan. Gentrifikasi dapat mengubah karakteristik sosial penduduk dan nilai properti sehingga mengancam keberadaan MBR di kawasan perkotaan.

*Beberapa **pilihan kebijakan** untuk mencegah kesenjangan ruang perkotaan serta mendukung pengembangan lahan untuk kepentingan publik:*

### **1. Mendorong penataan kawasan permukiman dengan guna lahan campuran (*mixed-use*).**

Penggunaan lahan untuk fungsi tunggal menghasilkan zona permukiman bagi kelompok masyarakat dengan berpendapatan homogen sehingga terjadi fragmentasi sosial. Hal ini membuat akses kelompok MBR maupun penduduk rentan terhadap fasilitas kota menjadi terbatas serta mengurangi interaksi dan kohesi sosial masyarakat. Selain itu, fungsi tunggal menghalangi sinergi antar kegiatan produksi dan meningkatkan mobilitas individual penduduk. **(UN-Habitat, 2013)**

Sebagai pengejawantahan visi "Kota untuk Semua", NUA mendorong penggunaan lahan campuran (*mixed-use*) dalam penataan ruang perkotaan, yaitu kawasan permukiman dengan beragam fungsi yang terpadu seperti perumahan, komersial, perkantoran, dll. Manfaat yang **didapatkan bila pemda mengatur kawasan permukiman dengan guna lahan campuran**, antara lain:

- **Manfaat sosial:** meningkatkan aksesibilitas seluruh lapisan masyarakat kepada pelayanan dan fasilitas perkotaan, serta memperluas pilihan perumahan menjadi lebih beragam.
- **Manfaat ekonomi:** meningkatkan potensi transaksi bisnis, komersial (perdagangan dan jasa), serta nilai properti yang menjadi prospek peningkatan pajak daerah.

- **Manfaat infrastruktur:** efisiensi mobilitas perkotaan, meningkatkan pemanfaatan transportasi publik, serta membudayakan pejalan kaki dan pesepeda.

Selain manfaat tersebut, pola guna lahan campuran mendorong perancangan kawasan perkotaan menjadi kompak, serta menerapkan pendekatan perumahan lokal terpadu dimana terdapat keterkaitan kuat antara perumahan dengan sarana pendidikan, pekerjaan dan kesehatan.

## KUTIPAN

### *Guna Lahan Campuran vs Fungsi Tunggal*

*“ Untuk mendukung kota kompak, setidaknya 40% dari luas lantai harus dialokasikan untuk fungsi ekonomi. Zonasi fungsi tunggal harus dikurangi tidak lebih dari 10-15% dari lahan keseluruhan.”*

*Boks 12. Perhitungan luas perkotaan untuk mewujudkan kota kompak. Sumber: (UN-Habitat, 2013)*

## 2. Menyediakan berbagai pilihan perumahan yang terjangkau oleh MBR dan terhubung dengan sistem skala kota.<sup>14</sup>

*NUA 32,  
99, 106,  
107, 114*

Dalam merespon laju urbanisasi yang semakin cepat dan mencegah terjadinya kesenjangan akibat tingginya nilai lahan di kawasan perkotaan, **pemda perlu menyediakan berbagai pilihan perumahan yang terjangkau oleh MBR.** Selain itu, perumahan yang disediakan harus terlayani oleh PSU umum dan terhubung dengan sistem kota terutama sistem transportasi publik, sehingga masyarakat mudah mengakses lokasi pekerjaan, pendidikan dan kesehatan.

<sup>14</sup> Penjelasan lebih rinci pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Perumahan dan Akses Pelayanan Dasar.**

**Pemda harus mengeluarkan kebijakan yang menjamin ketersediaan lahan untuk perumahan murah di lokasi-lokasi strategis** sesuai dengan arah pertumbuhan kota dan proyeksi permintaan perumahan di masa depan. Kebijakan ini perlu didukung dengan menstabilkan pasar tanah, sehingga dapat mencegah monopoli dan spekulasi lahan di kawasan perkotaan baru.

*NUA 106,  
108, 111,  
112, 137*

### **3. Mengintegrasikan strategi penanganan dan pencegahan kawasan permukiman kumuh dan permukiman informal di dalam rencana tata ruang perkotaan.<sup>15</sup>**

Kebudayaan kawasan permukiman kumuh dan permukiman informal selama ini hanya dipandang sebagai beban kota, yang merupakan kesalahan para kaum miskin kota ataupun kaum pendatang yang menduduki lahan ilegal. **Pemerintah daerah perlu memandang isu ini sebagai implikasi dari proses pemiskinan ekonomi dan politik di kota** yang membuat kaum miskin dan marginal tidak dapat meningkatkan kualitas hidupnya dan terpaksa bertahan hidup dengan kondisi yang rentan. Permukiman kumuh dan informal perlu dilihat sebagai suatu aset kota yang dapat menghidupi sebagian besar tenaga kerja dan usaha mikro, sehingga pemda harus menjamin keamanan bermukim bagi penduduk di dalamnya.

Dengan demikian, penataan ruang perlu mencantumkan permukiman kumuh dan informal di dalam **pemetaan kondisi eksisting, serta memasukkan berbagai intervensi penanganan dan pencegahan kawasan permukiman kumuh dan informal** yang terpadu, partisipatif dan komprehensif di dalam rencana tata ruang. Secara khusus, penataan ruang kota perlu memprioritaskan peningkatan kualitas dan peremajaan kawasan kumuh tanpa memindahkan penduduk ke lokasi yang jauh dari lapangan kerja saat ini (*in-situ upgrading*), kecuali

*NUA 35,  
77, 97,  
105, 106,  
107, 109,  
111*

<sup>15</sup> *Idem.*

permukiman tersebut berada di daerah yang berbahaya atau lokasi strategis infrastruktur dalam rencana kota. Pimpinan daerah harus menjamin keamanan bermukim masyarakat termasuk mempermudah **pendaftaran kepemilikan lahan dan bangunan** yang dikuasai masyarakat – khususnya MBR – yang perlu berkolaborasi dengan Pemerintah.

## LANGKAH-LANGKAH MENUJU KEAMANAN BERMUKIM

- Memfasilitasi akses MBR kepada **lapangan kerja, pendidikan dan kesehatan**
- Menanamkan rasa kepemilikan masyarakat terhadap permukimannya melalui **ruang publik, fasilitas sosial dan fasilitas umum**
- Menerbitkan **sertifikat kepemilikan lahan dan bangunan** yang menjamin tidak ada pengusuran atau relokasi untuk jangka waktu tertentu (minimal 10 tahun) tanpa memberikan nama hukum resmi
- Memberikan **izin hunian sementara** yang dapat diperbaharui
- Memulai **skema sewa hunian sementara** berjangka panjang (75-90 tahun) yang mungkin bisa atau tidak bisa dialih-tangankan
- Menetapkan **nomor dan alamat resmi** bangunan hunian

*Boks 13. Langkah-langkah menuju keamanan bermukim. Sumber: (UN-Habitat, 2013)*

### 4. Mengembangkan transportasi publik yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.

Moda transportasi publik adalah salah satu ruang publik yang dapat mempertemukan seluruh lapisan masyarakat.

*NUA 98, 114* Pengembangan sistem transportasi publik yang menghubungkan seluruh bagian wilayah kota dan terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, akan:

- memperkuat interaksi antar kawasan;
- mencegah terjadinya eksklusi atau termarginalkannya kelompok MBR di kota; dan
- mendukung kebijakan kawasan berguna lahan campuran (*mixed-use*) dan berkepadatan tinggi.

Secara khusus bagi MBR, transportasi publik yang terjangkau dapat membantu penghidupan mereka, yang secara tidak langsung juga memperlihatkan keberpihakan kota terhadap kaum marginal. Untuk mendorong warganya agar mau beralih menggunakan transportasi publik, pemda perlu memiliki strategi khusus dan secara bertahap menyediakan **berbagai pilihan moda transportasi publik kepada masyarakat.**

#### **5. Memperkuat partisipasi masyarakat dan kemitraan multipihak dalam proses perencanaan tata ruang, pengembangan lahan untuk kepentingan publik, dan tata kelola perkotaan.**

Keterlibatan masyarakat dan para pemangku kepentingan dalam penataan ruang dan pembangunan kota dapat menstimulasi **kehidupan warga kota yang beragam secara damai dan berdampingan, serta terwujudnya inklusi sosial.** Perencanaan tata ruang yang partisipatif akan dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan dasar, ruang publik, dan pengembangan sosial-ekonomi. Hal ini juga akan memicu keterlibatan mereka dalam pelaksanaan dan pengendalian pembangunan ke depan, termasuk bagi penduduk di permukiman kumuh dan informal.

*NUA 37,  
81, 92,  
97, 99*

Selain itu, pemda dapat mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya kota yang terbatas untuk mewujudkan kota yang inklusif dan mencegah segregasi ruang perkotaan melalui kemitraan multipihak. Pemda perlu merajut potensi tiap pihak – perguruan tinggi, lembaga penelitian, LSM, perusahaan swasta maupun lembaga filantropi – sehingga dapat **mengisi gap yang tidak tertangani oleh pemerintah/pemda.** Salah satu bentuk kemitraan yang dapat dimaksimalkan pemda adalah kerja sama dengan pelaku swasta, bisnis dan filantropi dalam pengembangan lahan untuk kepentingan publik atau perumahan MBR.

*NUA 133,  
153*

*Beberapa pilihan aksi yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

**1. Memperkuat kajian sosial-ekonomi dalam penyusunan rencana detail tata ruang dan peraturan perumahan.**

Kajian sosial-ekonomi memberikan pertimbangan yang lebih matang terhadap kebijakan penataan ruang, khususnya rencana zonasi pada rencana detail tata ruang, serta peraturan perumahan. Hal tersebut akan menjadikan **pembangunan perumahan lebih realistis** karena mencegah distorsi pasar terhadap akses lahan dan bangunan, serta mendukung akses MBR terhadap hunian yang terjangkau, terutama dalam pemanfaatan ruang berguna lahan campuran di kota.

**2. Menjamin implementasi zona perumahan padat yang terhubung sistem transportasi publik, pelayanan dasar, dan dekat tempat kerja.**

Pada rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi di kawasan perkotaan, perlu dijamin teralokasikannya zona-zona perumahan padat atau sangat padat yang direncanakan bagi MBR. Zona perumahan tersebut merupakan **bentuk pengakuan terhadap kawasan permukiman kumuh dan informal** yang perlu diintervensi melalui program-program pemerintah. Secara khusus bagi kota atau kawasan perkotaan kecil/sedang, dapat pula dialokasikan zona perumahan yang spesifik direncanakan sebagai lokasi perumahan yang terjangkau bagi MBR. Untuk menunjang penghidupan penduduknya, zona perumahan tersebut harus terhubung dengan sistem transportasi publik dan pelayanan dasar, serta ditempatkan dekat dengan tempat kerja sesuai karakteristik sosial-ekonomi penduduknya.

### 3. Menempatkan penghuni hunian vertikal yang beragam dengan melibatkan sosiolog perkotaan.

Pengarusutamaan hunian vertikal dengan guna lahan campuran (*mixed-use*) khususnya di kawasan metropolitan dan kota-kota besar, juga perlu didukung dengan seleksi penghuni yang ditempatkan secara beragam. Proses seleksi penghunian tersebut perlu melibatkan sosiolog perkotaan dalam **mengidentifikasi profil tiap calon penghuni**, sehingga dapat mendukung keberagaman sosial.

NUA 98,  
106

### 4. Membuat pemetaan kawasan permukiman kumuh dan informal secara partisipatif yang diintegrasikan di dalam peta kondisi eksisting kota.

Intervensi penanganan kawasan permukiman kumuh – khususnya permukiman informal yang menghadapi isu legalitas lahan – membutuhkan informasi yang menyeluruh antara lain: **informasi spasial, riwayat lahan dan bangunan, kondisi fisik, sosial dan ekonomi**. Untuk itu, diperlukan pemetaan kawasan permukiman kumuh dan informal secara partisipatif, yang kemudian diintegrasikan di dalam peta kondisi eksisting kota dan rencana pembangunan yang lebih luas. Dengan ini, perencanaan tata ruang dan pembangunan akan lebih komprehensif, termasuk dalam skenario pentahapan dan prioritas pembangunan kota.

NUA 81,  
97, 109

### 5. Menyusun kerangka kerja dan menginisiasi kolaborasi penanganan kumuh pada kawasan percontohan dengan metode konsolidasi lahan.

Pemerintah/pemda perlu menyusun **kerangka kerja penanganan kawasan kumuh dan informal untuk menyesuaikan kebutuhan dan prioritas penanganan** dengan proyek-proyek yang akan diimplementasikan, termasuk regularisasi lahan yang dikuasai masyarakat. Pemda perlu menetapkan beberapa kawasan percontohan pada skenario kegiatan

NUA 94,  
97, 105

rencana pembangunan kota, tidak hanya yang mudah ditangani (*"low-hanging fruit"*) namun juga menginisiasi penanganan kawasan kumuh yang lebih kompleks dengan metode konsolidasi lahan. Untuk melaksanakan proyek percontohan tersebut, pemda perlu berkolaborasi dengan Pemerintah dan melibatkan pemangku kepentingan lainnya, seperti perguruan tinggi, masyarakat, serta pelaku swasta.

## PEMBELAJARAN

### Karatonan, Panutan Perencanaan Penyediaan Perumahan

Program yang pernah dilakukan untuk memfasilitasi hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah Slum Upgrading Facility (SUF) yang dilakukan oleh UN-Habitat. Salah satu lokasi pelaksanaan program tersebut adalah Karatonan, Surakarta. Program tersebut memfasilitasi 11 rumah tangga (35 orang) agar memiliki rumah dan sarana dasar yang layak. Program dilakukan dengan konsolidasi lahan yang dipercayakan untuk dilakukan sendiri oleh masyarakat. Selain itu, masyarakat mendapat bantuan untuk meningkatkan kondisi infrastruktur seperti toilet bersama, sanitasi, dan sambungan listrik hasil kerjasama pemerintah dan pihak swasta. Dengan adanya partisipasi semua pihak tersebut, penataan permukiman kembali mungkin untuk diterapkan.

*Boks 14. Pembelajaran terkait program konsolidasi lahan di Surakarta. Sumber: (UN-Habitat, 2009)*

## 6. Mengintegrasikan pengelolaan antar moda transportasi perkotaan.

Integrasi pengelolaan antar moda transportasi perkotaan mendorong **pelayanan antar moda transportasi yang lebih berkesinambungan, menjangkau seluruh bagian wilayah kota, dan pemda dapat mengupayakan tarif yang lebih terjangkau.** Dengan integrasi tersebut, diharapkan dapat menarik minat warga untuk memilih moda transportasi publik dibanding kendaraan pribadi. Untuk itu, dibutuhkan pula kolaborasi antara pemda dengan operator-operator transportasi swasta dan badan usaha terkait.

NUA 114

## 7. Merevitalisasi Forum Kota dan mekanisme pelaksanaan Musrenbang di tiap tingkatan yang lebih partisipatif dan inovatif.

Keterlibatan langsung masyarakat dalam proses penataan ruang atau perencanaan pembangunan kota selama ini diwadahi dalam Forum Kota, Musrenbang, serta berbagai kegiatan konsultasi publik. Namun hal ini dirasa masih kurang – terutama dengan persyaratan dua kali konsultasi publik terhadap rancangan penataan ruang sesuai Standar Pelayanan Minimal (SPM) – dalam hal penginformasian, sosialisasi, pelibatan dan penarikan masukan masyarakat. Pemda perlu merevitalisasi Forum Kota dan pelaksanaan Musrenbang di tiap tingkatan secara partisipatif dan inovatif hingga ke tingkat lingkungan, sehingga **arus komunikasi dari dan untuk masyarakat dalam proses perencanaan kota dapat lebih intensif.**

*NUA 81*

## 8. Menyederhanakan prosedur pembebasan lahan bagi kepentingan umum dan memberikan kepastian pada warga terdampak.

Dalam banyak kasus, pembangunan untuk kepentingan umum terkendala karena lamanya proses pembebasan lahan dan penolakan warga terdampak, akibat kurang intensifnya komunikasi dari pemda. Ketidakpastian kesepakatan – apakah relokasi atau penggantian materi secara layak – yang terlalu lama, akan “menggantung” nasib warga terdampak dan mempengaruhi rencana penghidupan mereka. Prosedur pembebasan lahan yang panjang perlu disederhanakan, tanpa mengurangi **akurasi analisis pengaman sosial (social safeguard) terhadap warga terdampak. Selain itu, pemda harus berkomunikasi secara intensif dan melibatkan masyarakat dalam proses yang partisipatif,** hingga tercapai kesepakatan dan memberikan kepastian pada warga terdampak.

*NUA 107*

## 9. Memberikan insentif kepada pelaku swasta dan bisnis yang mendukung pembangunan untuk kepentingan publik.

Pembangunan untuk kepentingan publik yang berkolaborasi dengan pelaku swasta dan bisnis perlu didorong dengan menciptakan **lingkungan yang kondusif dan memampukan (*enabling environment*)**. Pemerintah/pemda dapat memberikan insentif kepada pelaku swasta dan bisnis yang terkait langsung dengan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan publik ataupun perumahan MBR. Insentif ini dapat berupa: kemudahan perizinan, keringanan pajak, maupun penyediaan infrastruktur dan pelayanan dasar pada lokasi pembangunan.

## 10. Mengadvokasi penerapan aturan hunian berimbang secara inovatif dan terobosan.<sup>16</sup>

Aturan hunian berimbang yang mendorong adanya keberagaman pembangunan rumah secara berimbang dalam satu hamparan atau daerah kota/kabupaten, menghadapi berbagai kendala khususnya penyediaan rumah sederhana. Tingginya nilai lahan menyulitkan pengembang swasta untuk membangun rumah sederhana yang sesuai dengan perhitungan harga pasar sehingga minim dilaksanakan. Diperlukan **bentuk inovatif dan terobosan dalam implementasi aturan tersebut** sehingga lebih realistis – tanpa menghilangkan nilai keberagaman sosial – yang kemudian dikomunikasikan dan diadvokasi ke tingkat pusat. Beberapa gagasan terkait hal tersebut, antara lain: kolaborasi dengan penyelenggaraan bank tanah pemerintah yang dapat mengendalikan harga lahan, atau substitusi penyediaan rumah sederhana menjadi peningkatan kualitas permukiman kumuh di sekitar perumahan yang dikembangkan.

---

<sup>16</sup> *Idem*

## 11. Mengoptimalkan implementasi skema KPBU dan pola *blended financing* dalam pembangunan untuk kepentingan publik secara tepat sasaran.

Keterbatasan pendanaan pemerintah/pemda untuk pembangunan untuk kepentingan publik, baik itu pengadaan dan pematangan lahan, pembangunan infrastruktur, maupun perumahan untuk MBR, membutuhkan dukungan pihak-pihak lain seperti pelaku swasta, dunia usaha maupun lembaga filantropi. Berbagai skema pembiayaan sudah dikembangkan, seperti: **skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU), serta pola *blended financing*** yang mengolaborasikan berbagai sumber daya pendanaan termasuk filantropis, yang merupakan potensi besar dalam pembangunan di perkotaan. Skema-skema tersebut perlu dioptimalkan pelaksanaannya dengan tetap mendorong transparansi, akuntabilitas, dan berorientasi pada hasil pembangunan yang tepat sasaran.

NUA 133,  
139

### C.3. KETERBATASAN KAPASITAS DALAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PERKOTAAN

---

Dalam menangani isu-isu perkotaan seperti alih fungsi lahan dan urban sprawl, keterkaitan desa-kota, penyerasian guna lahan serta segregasi ruang di kawasan perkotaan, kota-kota di Indonesia menghadapi isu mendasar lain guna menunjang terwujudnya perkotaan yang berkelanjutan, yaitu **keterbatasan kapasitas pemda dalam perencanaan dan perancangan perkotaan**. Kapasitas ini mencakup terbatasnya kapasitas data stastik dan data berbasis

SDGs 17.3,  
17.8, 17.10

NUA 102, 146,  
148, 149, 150,  
157, 158, 159

geospasial sebagai dasar perencanaan; serta kapasitas pemahaman dan keahlian SDM daerah untuk merumuskan kebijakan berbasis temuan, hasil penelitian, dan inovasi teknologi. Dengan terbatasnya kapasitas tersebut, maka **hasil rencana dan rancangan perkotaan yang dihasilkan belum mampu menangani persoalan kota secara komprehensif dan menghadapi tantangan pertumbuhan kota ke depan.**

*Beberapa pilihan kebijakan untuk mengatasi keterbatasan kapasitas dalam perencanaan dan perancangan perkotaan:*

**1. Memperkuat kapasitas data statistik dan data berbasis geospasial di tiap tingkat pemerintahan.**

NUA 156,  
158, 160

Kualitas hasil perencanaan dan perancangan perkotaan dipengaruhi oleh data statistik dan data berbasis geospasial yang digunakan dalam proses penyusunannya. Namun, **terbatasnya data, tenaga maupun teknologi pengolah data** tersebut pada pemerintah/pemda membuat kualitas perencanaan dan perancangan perkotaan belumlah maksimal. Untuk itu, dibutuhkan pemda perlu mengalokasikan pendanaan lebih untuk memperkuat kapasitas data statistik dan data berbasis geospasial di tiap tingkat pemerintahan melalui peningkatan kapasitas SDM, teknologi, dll.

**2. Mendorong perumusan kebijakan perencanaan perkotaan dan wilayah yang berbasis temuan, hasil penelitian, dan penerapan inovasi teknologi.**

Pembangunan perkotaan dan wilayah yang berkelanjutan membutuhkan perencanaan yang berbasis temuan dan data, sehingga perencanaan dapat **lebih realistis dalam menyelesaikan persoalan**

**dan mencapai visi pembangunan ke depan.** Namun seperti sudah disampaikan sebelumnya, keterbatasan kapasitas data menjadi isu yang perlu diatasi oleh pemerintah tiap tingkatan. Untuk itu, kerja sama dengan perguruan tinggi, lembaga penelitian, dan institusi pengembang teknologi perlu diupayakan, yang kemudian mengarusutamakan perumusan kebijakan perkotaan yang berlandaskan daya dan hasil penelitian tersebut.

NUA 159

### **3. Memperkuat peran dan kolaborasi pemangku kepentingan lain dalam proses perencanaan dan perancangan perkotaan yang berbasis TIK.**

Keterbatasan kapasitas pemda untuk merencanakan dan merancang kota yang berkelanjutan membutuhkan penguatan melalui kolaborasi pemangku kepentingan lain. Penguatan peran pemangku kepentingan dalam proses perencanaan dan perancangan perkotaan secara formal dapat **memberikan nilai tambah yang masih menjadi gap pemda, terutama untuk menerapkan proses yang berbasis TIK.** Nilai tambah itu antara lain: 1) *Perguruan tinggi, asosiasi profesi dan lembaga penelitian* dapat berperan dalam memperkuat pemanfaatan hasil penelitian, pengembangan dan penerapan TIK, maupun pendampingan perencanaan dan perancangan partisipatif; 2) *LSM dan kelompok masyarakat* dapat mendorong pelibatan aktif masyarakat dalam proses partisipatif; serta 3) *lembaga swasta, bisnis dan filantropi* dapat mendukung perumusan rencana dan rancangan perkotaan secara lebih realistis dan inovatif.

NUA 81,  
133

#### 4. Memperluas kerja sama berbagi pengetahuan, teknologi, dan SDM pada tingkat global, nasional, dan antar kota/kabupaten.

NUA mendorong adanya kerja sama lintas daerah dalam menangani persoalan keterbatasan kapasitas dalam perencanaan dan perancangan perkotaan. Proses berbagi pengetahuan dan teknologi – seperti: peningkatan kapasitas, pembelajaran bersama, pertukaran ilmu pengetahuan, teknologi, dan inovasi pembangunan perkotaan – didorong pada tingkat global, nasional, dan juga antar kabupaten kota/kabupaten. Selain itu, kerja sama lintas daerah juga dibutuhkan untuk mendorong kecukupan SDM untuk perencanaan dan perancangan kota di tiap daerah. Proses yang dilaksanakan secara kontinu dan institusional diharapkan dapat **meningkatkan wawasan dan keahlian aparat pemda dan para pemangku kepentingan di tingkat lokal.**

*Beberapa pilihan aksi yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

##### 1. Menginvestasikan potensi SDM lokal dalam pengembangan data statistik dan informasi geospasial bidang penataan ruang.

Penguatan kapasitas data, khususnya bagi pemda, dapat diupayakan dengan menginvestasikan potensi SDM-nya dalam pengembangan data statistik dan informasi geospasial yang kemudian ditempatkan pada bidang penataan ruang. Hal tersebut dapat diimplementasikan melalui **pemberian beasiswa pada sekolah-sekolah kejuruan atau sekolah tinggi/akademi yang terkait, serta pelatihan rutin** tentang pengolahan dan pengembangan data statistik dan data berbasis geospasial.

## 2. Memberikan pelatihan perencanaan dan perancangan perkotaan secara rutin di tiap tingkat pemerintahan

Pelatihan perencanaan dan perancangan perkotaan kepada aparat pemerintah dan para pelaku pembangunan di tingkat lokal maupun di tiap tingkat pemerintahan, perlu **dilaksanakan secara rutin bekerja sama dengan asosiasi profesi terkait**. Dalam pelatihan ini, perlu dilatih suatu proses perencanaan yang berbasis pada temuan dan hasil penelitian sebagaimana dijelaskan sebelumnya. NUA 102

## 3. Memperkuat Pokja Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah dalam kolaborasi perencanaan dan perancangan perkotaan.

Ruang lingkup fungsi Pokja Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) Daerah yang masih terbatas pada bidang perumahan dan permukiman perlu diperluas hingga lingkup perkotaan. Dalam hal ini, tidak hanya mengintegrasikan dengan bidang sektor PKP, namun juga sektor-sektor lain seperti perhubungan, lingkungan, sosial, dan ekonomi. Selain itu, Pokja PKP Daerah diharapkan tidak hanya mengkolaborasikan organisasi perangkat daerah (OPD), namun juga pelaku perkotaan lainnya. Dengan ini, sinergi lintas pelaku dapat **mendukung bahkan memperkuat kapasitas pemda dalam perencanaan dan perancangan perkotaan**.

## 4. Memperkuat peran asosiasi pemerintah daerah dalam program-program kemitraan dan pengembangan kapasitas.<sup>17</sup>

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, asosiasi pemerintah daerah di tiap tingkatan berperan untuk memberdayakan pemda dalam pelaksanaan otonomi daerah. Terkait dengan keterbatasan kapasitas pemda dalam perencanaan dan perancangan perkotaan, NUA 149

<sup>17</sup>Dibahas pada bagian A.2. **Kebutuhan akan Kebijakan Perkotaan Nasional**.

asosiasi pemda dapat menjadi **wadah untuk menstimulasi kapasitas pemda** tersebut. Asosiasi pemda dapat mendorong program pengembangan kemitraan lintas sektor dan multipihak, serta pengembangan kapasitas merencanakan dan merancang kota yang berkelanjutan.

**5. Menyelenggarakan forum penataan ruang sebagai ajang pertukaran pengetahuan dan pengalaman antar daerah secara rutin dan berkesinambungan.**

*NUA 126,  
146, 149,  
154*

Forum penataan ruang dapat mendorong kerja sama antar daerah melalui kegiatan pertukaran pengetahuan dan pengalaman dalam merencanakan dan merancang kota yang berkelanjutan. Forum ini perlu diselenggarakan secara rutin dan berkesinambungan guna **mengevaluasi pencapaian, menetapkan target bersama, serta menyusun strategi penguatan kapasitas penataan ruang secara kolaboratif.**

**6. Memperkuat kolaborasi dengan perguruan tinggi di tingkat nasional dan regional untuk menunjang ketersediaan SDM perencana dan perancang perkotaan.**

Idealnya profesi perencanaan dan perancangan kota, serta pengembangan wilayah, tersedia dengan cukup di tiap daerah, baik pada institusi OPD, perguruan tinggi, maupun industri konsultansi setempat. Namun, tidak meratanya persebaran perguruan tinggi dengan jurusan PWK dan arsitektur mengakibatkan terbatasnya ketersediaan SDM untuk profesi tersebut, khususnya di daerah Indonesia Timur. Untuk menunjang ketersediaan SDM perencana dan perancangan perkotaan yang kompeten, pemda dapat memperkuat kolaborasi dengan perguruan tinggi di tingkat nasional atau regional, seperti **penyediaan beasiswa afirmasi bagi SDM lokal ataupun kerja sama institusional dengan jurusan terkait.**

## C.4. KETERBATASAN KAPASITAS KEUANGAN DAERAH UNTUK INVESTASI PEMBANGUNAN

Tekanan pertumbuhan perkotaan yang semakin kompleks mendorong pembangunan infrastruktur perkotaan sesuai perencanaan tata ruang kota/kabupaten untuk mengantisipasi dampak pesatnya pertumbuhan perkotaan tersebut. Namun, **terbatasnya kapasitas keuangan dan anggaran daerah untuk investasi pembangunan adalah isu strategis** yang dihadapi pemda dalam penataan ruang perkotaan. Diperlukan investasi sektor swasta dan pelaku non-pemerintah dalam pembangunan perkotaan yang tentu membutuhkan tata kelola perkotaan yang memadai.<sup>18</sup> Namun di lain sisi, perencanaan tata ruang dan pembangunan perkotaan dapat menggerakkan perekonomian perkotaan<sup>19</sup> dan mampu menarik investasi sektor non-pemerintah lain. NUA mendorong terciptanya kota yang produktif, efisien, dan mampu menggerakkan perekonomian secara inklusif dan berkelanjutan, sedangkan kota yang tidak kondusif – antara lain karena ancaman risiko bencana dan perubahan iklim, infrastruktur dasar yang tidak memadai, konflik sosial-politik – tidak menarik bagi investor swasta. Untuk itu, melalui perencanaan tata ruang dan pembangunan perkotaan, **pemerintah/pemda perlu membuat prioritas program yang dapat mendukung investasi dan menggerakkan perekonomian masyarakat.**

SDGs 8.3,  
9.1, 9.2,  
9.3

NUA 14.b,  
43. 44,  
133. 152

*Beberapa **pilihan kebijakan** untuk mengatasi keterbatasan kapasitas keuangan daerah melalui perencanaan tata ruang:*

<sup>18</sup>Penjelasan lebih rinci pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Tata Kelola Perkotaan.**

<sup>19</sup>Penjelasan lebih rinci pada Buku Panduan Praktis Implementasi NUA: **Pembangunan Ekonomi Perkotaan.**

## 1. Membangun ruang untuk aktivitas perekonomian masyarakat.

*NUA 100*

Pembangunan kota yang melibatkan masyarakat perlu didorong melalui penataan ruang kota yang berpihak kepada masyarakat ekonomi lemah. Berputarnya roda perekonomian masyarakat dapat **mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, meningkatkan pendapatan daerah sekaligus mengungkit pembangunan kota itu sendiri**. Untuk itu, kota perlu menyediakan ruang untuk aktivitas perekonomian masyarakat, termasuk bagi masyarakat yang menggeluti ekonomi informal. Pemda perlu menjamin aktivitas ekonomi yang tidak saling mematikan, baik antara ekonomi formal dengan informal, pasar tradisional dan ritel modern, maupun UMKM dengan usaha besar. Kebijakan penataan ruang kota perlu memperkuat interaksi antara aktivitas ekonomi informal dengan ruang-ruang formal, serta mendorong pasokan dari sumber daya lokal dan penggunaan tenaga kerja setempat.

Secara khusus, kebijakan penataan ruang yang berpihak pada MBR – yang dominan bergantung pada perekonomian informal – perlu menunjang transisi menuju ekonomi formal yang mengangkat kesejahteraan mereka, sekaligus berkontribusi lebih bagi pendapatan daerah. Untuk itu, perencanaan dan penyediaan ruang-ruang ekonomi masyarakat seyogyanya dilaksanakan secara partisipatif.

## 2. Memprioritaskan pengembangan potensi ekonomi lokal dalam kerangka kewilayahan yang dapat menciptakan pasar.

Untuk mewujudkan kota yang produktif, penataan ruang perlu mengoptimalkan pengelolaan potensi ekonomi lokal sesuai dengan peran kota dalam sistem

kewilayahan. Kota dapat berperan besar dalam perekonomian wilayah sebagai pusat perkantoran, industri, perdagangan dan jasa, serta fungsi lain sesuai karakteristiknya masing-masing. Selain itu, pemda dapat pula menggali potensi spesifik seperti aset-aset kota pada kawasan cagar budaya yang bertalian dengan situs pariwisata lain di daerah-daerah lain. **Berputarnya roda perekonomian wilayah dapat meningkatkan pendapatan daerah baik secara langsung** maupun tidak langsung.

Untuk memaksimalkan potensi lokal tersebut, pemda *NUA 125,* perlu berkolaborasi dengan pemerintah/pemda sekitar *133* dan pihak non-pemerintah lain, sebagai contoh:

- pemda dapat bermitra dengan pihak swasta dalam mempromosikan daerahnya sebagai pusat pengembangan industri yang juga memberdayakan UMKM setempat;
- dalam kemitraan pengelolaan kawasan cagar budaya, pihak swasta dapat menggali nilai komersial dari aset tersebut serta upaya-upaya pemasaran yang lebih inovatif.

Namun, kolaborasi tersebut membutuhkan prasarana dasar pendukung – seperti lahan, jalur transportasi, utilitas umum, dll. – yang harus disediakan pemerintah/pemda, yang dapat mendorong terciptanya pasar dari aktivitas ekonomi tersebut.

## PEMBELAJARAN

### Budaya sebagai Komoditas Wisata Kota Magelang



Kota Magelang memanfaatkan budaya sebagai basis pengembangan ekonomi terutama pariwisata. Keberadaan sumber daya alam yang minim, membuat Kota Magelang memilih mengembangkan destinasi wisata budaya di kota tersebut, seperti Taman Kyai Langgeng. Selain itu, Kota Magelang mengembangkan destinasi wisata budaya baru untuk melindungi keberadaan cagar budaya tersebut sekaligus mengembangkan perekonomian daerah, seperti wisata Gunung Tidar dan kawasan budaya Mantyasih. Di setiap destinasi wisata tersebut, pemerintah kota juga mengadakan acara budaya untuk menarik pengunjung. Di sisi lain, event budaya tersebut juga dapat menjaga keberlanjutan kesenian daerah di Kota Magelang.

**Boks 15.** Pembelajaran tentang pengembangan komoditas wisata di Kota Magelang. Sumber: (Putri, 2018)

### 3. Memberikan insentif untuk mendukung lingkungan perkotaan yang memungkinkan dan mendukung investasi sektor swasta.

Pelibatan pelaku swasta dan bisnis membutuhkan suatu lingkungan perkotaan yang memungkinkan (*enabling environment*) sehingga dapat mendukung investasi dalam pembangunan perkotaan. Parahnya tingkat kemacetan, lingkungan perkotaan yang rentan bencana dan tidak nyaman bagi pekerja, buruknya koneksi internet dan TIK dalam menunjang aktivitas perusahaan, hingga situasi sosial-politik yang tidak kondusif, tentunya menghambat investasi sektor swasta dalam pembangunan.

*NUA 126,  
133*

Untuk menggerakkan aktivitas perekonomian kota dan wilayah, dibutuhkan **dukungan prasarana dan utilitas umum pada ruang-ruang ekonomi** yang disediakan. Pemerintah/pemda perlu memberikan insentif penyediaan infrastruktur, seperti: jaringan transportasi, perumahan bagi pekerja, prasarana air minum, sanitasi dan persampahan, listrik dan energi ramah lingkungan, akses internet, dll. Pemda juga dapat menerapkan insentif dalam penyediaan lahan, serta memberikan kepastian hukum, regulasi, dan perizinan guna menunjang iklim investasi yang kondusif bagi sektor swasta.

### 4. Memperkuat instrumen perencanaan dan penganggaran yang partisipatif dan transformatif untuk menarik investasi.

Perencanaan dan penganggaran adalah instrumen kunci yang menjadi acuan terhadap implementasi pembangunan yang berkelanjutan. Instrumen perencanaan memuat kerangka pembangunan sebagai arah pengembangan kota dan pertumbuhan

*NUA 130*

ekonomi, yang dapat digunakan untuk **mempromosikan dan mencari dukungan kemitraan dari berbagai pihak (UN-Habitat, 2013)**. Perencanaan dan penganggaran yang disusun secara partisipatif dapat memberikan manfaat, sebagai berikut:

- menghasilkan prioritas pembangunan yang paling dibutuhkan masyarakat ataupun investasi kota ke depan;
- meningkatkan transparansi dalam pengelolaan pembangunan sehingga meningkatkan kepercayaan publik; serta
- memperkuat modal sosial masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan ke depan.

*NUA 94*

Panjangnya periode rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan rencana pembangunan jangka panjang (RPJP) di Indonesia, yaitu selama 20 tahun, menjadi **tantangan penciptaan ruang kota yang akomodatif terhadap perkembangan aktivitas perkotaan**. Sulit bagi perencana kota dan pengambil kebijakan untuk membayangkan visi ruang dan pembangunan kota dalam kurun waktu jauh ke depan, sehingga peraturan yang tercipta akan bersifat normatif dan hanya menyelesaikan persoalan saat ini. Menghadapi ketidakpastian global dan pesatnya perkembangan teknologi tersebut, instrumen perencanaan perkotaan perlu disusun lebih transformatif sehingga dapat mengakomodasi kebutuhan sektor swasta untuk berinvestasi dalam pembangunan kota.

##### **5. Menerapkan berbagai model pendanaan inovatif dalam penataan dan pembangunan ruang kota.**

Keterbatasan pendanaan pemda dalam penataan dan pembangunan ruang kota, seperti pengadaan dan pematangan lahan, pembangunan infrastruktur, serta perumahan untuk MBR; mendorong dibutuhkan

dukungan kemitraan dengan pemerintah/pemda lain, pelaku swasta, dunia usaha, dan lembaga filantropi, ataupun dengan lembaga donor internasional. Sudah dikembangkan berbagai model pendanaan inovatif yang **perlu dioptimalkan pemanfaatannya oleh pemda ataupun badan usaha milik daerah (BUMD)**, seperti bank pembangunan daerah; baik yang bersifat antar pemerintah (G to G), pemerintah dan badan usaha (B to G), ataupun antar badan usaha (B to B). Skema pendanaan tersebut dapat berupa KPBU (Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha), PINA (Pembiayaan Investasi Non-Anggaran Pemerintah), pendanaan berbasis pasar modal (seperti sekuritisasi aset), *blended financing* yang melibatkan berbagai sumber pendanaan termasuk filantropis, skema pinjaman daerah, dll. Selain itu, pemda juga dapat mendorong pelibatan swadaya masyarakat melalui kemitraan pemerintah, swasta dan masyarakat (PPPP – *Public Private People Partnership*) (Pingit & dkk., 2017).

NUA 133,  
139

*Beberapa pilihan aksi yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

**1. Menyediakan ruang untuk pengembangan UMKM, usaha rintisan (*start-up*), dan ekonomi informal, serta mengintegrasikan ke dalam basis pendapatan kota.**

Dalam perencanaan tata ruang kota, perlu disediakan ruang-ruang untuk pengembangan UMKM dan usaha rintisan (*start-up*) yang dapat dimanfaatkan masyarakat ke depan. Pemda perlu mengidentifikasi potensi usaha yang dapat didorong dan dikembangkan sesuai karakteristik setempat, khususnya yang sesuai dengan kebutuhan kota dan perkembangan pasar. UMKM yang dikembangkan tidak hanya usaha konvensional,

namun perlu **mengarah pada usaha-usaha rintisan dan ekonomi kreatif seturut perkembangan TIK** dalam rangka menghadapi revolusi industri 4.0.

*NUA 100*

Selain itu, perlu disediakan ruang-ruang ekonomi informal yang menunjang penghidupan sebagian besar masyarakat miskin kota. Pemda dapat bekerja sama dengan sektor formal dalam penyediaan dan pengelolaan ruang ekonomi informal tersebut, namun perlu dijamin bahwa ruang-ruang tersebut mudah diakses oleh konsumen – seperti dekat dengan jalan dan pusat keramaian – terlayani oleh prasarana dan utilitas dasar, serta terjangkau bagi para pelaku informal. **Penataan ruang ekonomi informal perlu disesuaikan dengan karakteristik ruang setempat** sehingga dapat terus hidup dan terkoneksi dengan ruang-ruang formal.

*NUA 134*

Pengembangan aktivitas UMKM, usaha rintisan, dan ekonomi informal dalam ruang kota sebagaimana dijelaskan di atas, perlu dilengkapi dengan pengintegrasian ke dalam basis pendapatan kota. Sebagai sektor yang sangat potensial untuk menggerakkan ekonomi kota dan ekonomi masyarakat, dibutuhkan **strategi untuk mengoptimalkan pendapatan daerah dari sektor tersebut** yang transparan, akuntabel, dan tidak mempersulit para pelaku.



**Gambar 2.** Sektor industri prioritas menuju Revolusi Industri 4.0. Sumber: (Biro Hubungan Masyarakat Kemenperin bersama Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo, 2018)

## 2. Membatasi pengembangan pasar modern secara berimbang dengan memprioritaskan pasokan sumber daya lokal.

Keberadaan pasar tradisional, pedagang ritel, dan usaha-usaha informal menggerakkan perekonomian sebagian besar masyarakat kota. Namun di kawasan perkotaan yang sudah maju, keberadaan pasar modern seperti supermarket dan minimarket dianggap lebih memudahkan

konsumen, sehingga berkembang pesat hingga ke lingkungan-lingkungan hunian. Untuk itu, **penataan ruang kota yang didukung kebijakan pemda, perlu membatasi pengembangan pasar modern secara berimbang**, misalnya: menetapkan rasio 1:4:8 untuk pengembangan mall, pasar tradisional, dan pasar yang lebih kecil (**Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian PU, 2010**).

Upaya lain yang dapat didorong adalah memprioritaskan pasokan pada pasar modern yang menggunakan sumber daya lokal. Di beberapa kota, sudah terdapat kerja sama antara perusahaan dengan pelaku ekonomi lokal yang menjual komoditas setempat. Kemitraan ini juga bisa didorong dengan memanfaatkan **perkembangan TIK dan platform e-commerce** yang secara langsung menghubungkan produsen lokal dengan pasar-pasar modern.

### **3. Mengidentifikasi potensi lokal daerah serta sistem produksi dan distribusi produk dari hulu ke hilir.**

Pengembangan ekonomi lokal dalam kerangka kewilayahan perlu diawali dengan mengidentifikasi potensi lokal daerah yang dapat dikembangkan sebagai sektor prioritas ekonomi perkotaan. Selain itu, perlu diidentifikasi sistem produksi dan distribusi produk dari hulu ke hilir, termasuk skema kelembagaan, kendala dan tantangan, serta peran tiap daerah dan para pelaku ekonomi wilayah. Pemahaman terhadap sistem produksi dan distribusi produk ini – khususnya dengan mempertimbangkan perkembangan TIK – akan dapat mendukung **perencanaan pembangunan ekonomi kota secara realistis dan produktif**. Tentunya pemda perlu bekerja sama dengan pemerintah/pemerintah provinsi dan pemda sekitar untuk mengembangkan potensi lokal tersebut.

*NUA 146,  
149*

#### **4. Menetapkan zonasi kawasan industri, pusat bisnis, serta aglomerasi kegiatan perdagangan dan jasa.**

Ruang-ruang pengembangan potensi ekonomi lokal yang telah diidentifikasi perlu dialokasikan dalam rencana tata ruang wilayah. Dengan memperhatikan struktur dan arah pembangunan kota, perencana kota perlu menetapkan **zona kawasan industri, pusat bisnis, serta aglomerasi kegiatan perdagangan dan jasa yang produktif bagi perkembangan kota**. Hal yang perlu diperhatikan dalam penetapan zonasi tersebut adalah mendorong efisiensi infrastruktur dan kemudahan distribusi, mencegah implikasi negatif bagi kota dan masyarakat, serta menjaga kelestarian lingkungan.

#### **5. Membuat regulasi dan memberikan kemudahan perizinan pengelolaan lahan untuk aktivitas ekonomi perkotaan.**

Regulasi dan insentif kemudahan perizinan dalam pengelolaan lahan dapat mengundang sektor swasta untuk berinvestasi dalam proyek-proyek prioritas di kota. Pemda dapat bermitra dengan pelaku swasta melalui berbagai **skema kerja sama dan pendanaan dalam penyediaan dan pengelolaan lahan** yang saling menguntungkan, dengan tetap memprioritaskan kepentingan publik. Salah satu bentuk kerja sama tersebut adalah melalui konsolidasi lahan dengan kepemilikan tunggal yang dapat menarik minat swasta untuk berinvestasi dalam sektor ekonomi prioritas kota.

#### **6. Meningkatkan akses telekomunikasi, transportasi, dan jaringan pelayanan dasar yang menunjang aktivitas ekonomi.**

Untuk mendukung aktivitas ekonomi dan menarik investasi sektor swasta, pemerintah/pemda perlu memberikan insentif **melalui peningkatan akses telekomunikasi, transportasi, dan jaringan pelayanan**

**dasar (air minum, sanitasi, persampahan) pada kawasan yang telah ditentukan.** Insentif infrastruktur tersebut perlu diprioritaskan karena menunjang sistem produksi dan distribusi yang dilaksanakan oleh swasta. Adapun pemerintah/pemda perlu menyediakan jaringan infrastruktur utama sesuai kewenangannya, sedangkan jaringan penghubung dibangun oleh swasta sesuai dengan kebutuhannya.

## **7. Menetapkan prioritas pembangunan perkotaan secara partisipatif.**

Dalam menyusun prioritas pembangunan perkotaan, pemda harus membuat kriteria seleksi proyek yang jelas, mencakup: konsistensi dengan rencana kota, pelaksanaan proyek bersama para pelaku perkotaan, persyaratan infrastruktur, penilaian dampak dan manfaat proyek, serta alternatif pendanaan. Dalam penentuan tersebut, pelibatan masyarakat dan pelaku perkotaan lain secara partisipatif bertujuan untuk **menemukan proyek-proyek pembangunan yang paling dibutuhkan oleh masyarakat** serta dapat meningkatkan rasa kepemilikan masyarakat dalam pelaksanaan proyek nantinya. Selain itu, proses yang partisipatif menuntut adanya **penganggaran yang transparan dan akuntabel**, sehingga dapat lebih menarik investasi sektor swasta. Proses yang partisipatif juga dapat menjadi ajang sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya pajak dan mendiskusikan kendala-kendala riil di lapangan terkait penghindaran pajak (**UN-Habitat, 2013**).

## **8. Menyusun dan menerapkan strategi komunikasi untuk mempromosikan perencanaan kota kepada pelaku non-pemerintah.**

Promosi perencanaan kota membutuhkan strategi komunikasi yang efektif guna menjajaki kemitraan dan mendapatkan investasi dari pelaku non-pemerintah. Untuk itu perlu disiapkan **materi informasi yang informatif, menarik, efisien dan tepat guna**. Dalam banyak kasus, pemerintah/pemda menyusun materi informasi berdasarkan perspektif pemerintah (termasuk menggunakan istilah internal pemerintah) dan kurang menyesuaikan kebutuhan pelaku perkotaan lain. Materi tersebut setidaknya memuat visi pengembangan daerah, isu strategis, capaian eksisting, serta rencana program prioritas, termasuk skenario program dan dampak/manfaat yang dihasilkan. Dalam materi tersebut, dapat pula ditambahkan visualisasi desain infrastruktur yang dimaksud untuk menggugah ketertarikan pelaku non-pemerintah. Selain itu, perlu dipikirkan media yang efektif untuk menyampaikan materi informasi tersebut, baik berupa media informasi dan komunikasi (cetak/digital) maupun forum/pertemuan.

#### **9. Menyusun kerangka perencanaan yang memanfaatkan kenaikan nilai lahan dan properti perkotaan.**

Kenaikan nilai lahan dan properti di perkotaan merupakan potensi yang dapat dimanfaatkan pemda untuk mendorong pembangunan infrastruktur kota. Namun untuk itu, dibutuhkan suatu kerangka perencanaan yang matang, khususnya untuk **mengidentifikasi dan merencanakan perolehan pendapatan daerah dari potensi nilai lahan dan properti tersebut**, seperti: sistem pungutan, standarisasi yang transparan, serta kewajiban pengembang/pelaku swasta sesuai dengan izin pembangunan. Dibutuhkan payung hukum berupa peraturan daerah, kapasitas perencanaan yang sinkron antara pasokan lahan dengan kebutuhan pasar, serta

*NUA 137,  
152*

kapasitas manajerial pemda yang baik. Pemerintah perlu mendorong peningkatan kapasitas dan mempromosikan praktik baik dalam pemanfaatan dan pendistribusian manfaat kenaikan nilai lahan dan properti.

## C.5. PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG PERKOTAAN

---

*NUA 110,  
111*

*Pasal 35  
UU No.  
26/2007*

Salah satu isu utama yang dihadapi dalam penataan ruang perkotaan dan wilayah di Indonesia adalah lemahnya **pengendalian pemanfaatan ruang**. Terdapat beberapa instrumen yang sudah diatur untuk melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang, yaitu: penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, dan pengenaan sanksi. Kurang efektifnya pengendalian pemanfaatan di banyak daerah diakibatkan karena banyaknya daerah yang belum memiliki acuan pengendalian, yaitu Peraturan Zonasi. Instrumen ini memuat ketentuan rinci dalam pemanfaatan ruang, yang didetailkan dari RTRW Kota/Kabupaten.

Persoalan lain dalam pengendalian pemanfaatan ruang ini adalah tidak efektifnya kelembagaan pemerintah/pemda dalam menjalankan fungsi pengendalian. **Diperlukan komitmen yang kuat serta koordinasi yang efektif**, mengingat pemanfaatan ruang perkotaan dengan kompleksitas permasalahannya, membutuhkan keterpaduan pengendalian yang lintas sektor, lintas administrasi dan multipihak. Persoalan tersebut mengakibatkan lemahnya pengawasan di lapangan baik dalam bentuk pemberian izin ataupun penegakkan sanksi terhadap pelanggaran tata ruang. Selain itu, kurangnya sosialisasi peruntukan ruang kepada masyarakat membuat lemahnya partisipasi masyarakat – yang sebenarnya merupakan aktor kunci – dalam pengendalian pemanfaatan ruang di lingkungan huniannya.

*Beberapa **pilihan kebijakan** untuk memperkuat pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan:*

**1. Memperkuat sistem dan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di daerah yang berorientasi pada pembangunan perkotaan secara berkelanjutan.**

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang merupakan alat bagi pemerintah/pemerintah daerah untuk mewujudkan tata ruang yang sesuai dengan rencana, meliputi: pengaturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Sebagai suatu sistem, pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan perlu **berorientasi pada pembangunan yang berkelanjutan, baik secara sosial, ekonomi, lingkungan, maupun tata kelola**, termasuk di dalamnya pengawasan terhadap pertumbuhan permukiman kumuh dan informal. Namun, persoalan perkotaan yang kompleks membuat maraknya pelanggaran tata ruang yang tidak bisa dikendalikan oleh pemda. Lemahnya pengendalian ini ditaksir akibat minimnya kapasitas daerah untuk menyiapkan Peraturan Zonasi, inkonsistensi pelaksanaan dan lemahnya penegakan penataan ruang. Untuk itu, diperlukan penguatan pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan melalui instrumen-instrumen tersebut, seperti: percepatan penyusunan Peraturan Zonasi, peningkatan kapasitas dan pembenahan aparatur pemerintah yang berwenang, penegakan sanksi secara adil, serta didukung oleh keterlibatan

*NUA 110*

## 2. Mengembangkan institusi dan fasilitas pengendalian tata ruang yang mudah diakses publik.

Guna mendukung sistem pengendalian pemanfaatan ruang kota, pemda perlu mengembangkan institusi dan fasilitas yang dapat menstimulus keterlibatan para pemangku kepentingan dalam pengendalian tata ruang kota. Institusi tersebut dapat difungsikan sebagai pusat penginformasian dan layanan masyarakat baik untuk pelaporan pelanggaran ruang maupun pengaduan publik terhadap kinerja aparat penegak hukum di lapangan. Untuk itu, insitusi tersebut perlu menerapkan **prinsip keterbukaan informasi publik yang transparan, informatif, responsif, serta menggunakan berbagai sarana** yang dapat diakses masyarakat dan para pemangku kepentingan. Ada baiknya sarana ini dapat terdesentralisasi di tiap kelurahan sehingga memperluas akses masyarakat.

### PEMBELAJARAN

#### Me(LAPOR!)kan Pelanggaran Tata Ruang di Kota Bandung

Masyarakat dapat melaporkan pelanggaran tata ruang dan bangunan secara online melalui Layanan Aspirasi Pendukung Online Rakyat (LAPOR!) yang dikembangkan pemerintah pusat. Layanan ini sudah diaplikasikan, salah satunya di Kota Bandung. Pelaporan ini dapat dilakukan melalui media sosial seperti Twitter, pesan instan, dan email serta langsung terhubung dengan Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung untuk langsung ditindaklanjuti oleh bagian terkait. Melalui platform ini masyarakat juga dapat memantau pengaduan yang dimasukkan dan memberi komentar apakah tidak lanjut yang dilakukan petugas terkait memuaskan atau tidak. Dengan adanya sistem pelaporan tersebut, semua masyarakat dapat melaporkan jika terjadi pelanggaran tata ruang sehingga prosesnya menjadi lebih transparan.

*Boks 16. Pembelajaran terkait layanan pengaduan pelanggaran tata ruang di Kota Bandung. Sumber: (Yudiawan, 2016; DPRD Bandung, 2013)*

### 3. Mengarusutamakan partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang kota secara langsung dan berbasis TIK.

Kapasitas pemda untuk mengendalikan pemanfaatan ruang di kota sangatlah terbatas, sehingga dibutuhkan partisipasi aktif masyarakat. **Pelibatan masyarakat dalam pengendalian ini diawali dengan upaya sosialisasi pengaturan zonasi dari tingkat kota/kabupaten, kelurahan, hingga tingkat RT/RW,** yang dapat diwujudkan dalam pelbagai bentuk seperti forum sosialisasi ataupun media-media yang ditempatkan di ruang-ruang publik. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, adanya institusi dan fasilitas yang disediakan pemda, dapat menjadi sarana masyarakat untuk berpartisipasi. Selain itu, berbagai platform informasi-komunikasi dapat didayagunakan untuk memperluas partisipasi masyarakat kota, yang perlu dirancang sebagai suatu platform yang informatif, komunikatif dan responsif.

*NUA 81,  
159*

### 4. Mengawasi perkembangan dan mengukur dampak pembangunan kota sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan.

Untuk mengetahui apakah pembangunan kota sudah berada pada jalur yang benar menuju pembangunan yang berkelanjutan, **pemda perlu mengawasi secara rutin, perkembangan pembangunan serta mengukur dampaknya sesuai dengan rencana tata ruang kota.** Evaluasi terhadap pelaksanaan pembangunan dimulai dengan: 1) menetapkan indikator yang akan diukur, baik itu keluaran/*output*, hasil/*outcome*, maupun dampak yang dihasilkan; 2) mengevaluasi target dan tahapan pencapaian program dalam jangka pendek, menengah, dan panjang; serta 3) menyusun umpan-balik sebagai masukan terhadap penguatan

*NUA 151*

pelaksanaan dan pengawasan pembangunan (**UN-Habitat, 2013**). Penilaian dampak pembangunan serta perbandingan dengan tolok ukur indeks tertentu, akan menghasilkan kesimpulan yang terukur dan masukan terhadap pelaksanaan pembangunan, atau perlu meninjau kembali perencanaan dan penganggaran itu sendiri.

*Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

**1. Mempercepat penyusunan dan mengoptimalkan operasionalisasi Peraturan Zonasi kawasan perkotaan.**

*Pasal 153* Peraturan zonasi (PZ), khususnya pada tingkat kota/kabupaten adalah **dasar bagi pelaksanaan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang lain**, yaitu: pemberian insentif dan disinsentif, pemberian izin dan pengenaan sanksi. Masih banyak kota/kabupaten yang belum menyusun PZ karena tingkat akurasi yang tinggi namun belum diimbangi dengan kapasitas SDM lokal, teknologi, serta ketersediaan data seperti peta dengan skala 1:5.000. Sebagai instrumen yang penting untuk mengawal pengendalian tata ruang kota, pemda perlu mempercepat penyusunan PZ. Dengan keterbatasan yang ada, pemda membutuhkan dukungan dari Kementerian/Lembaga terkait, pemerintah provinsi, asosiasi profesi, serta perguruan tinggi untuk mendorong percepatan penyusunan PZ tersebut.

**2. Menginisiasi pembentukan lembaga pengendalian zonasi daerah guna memperkuat mekanisme perizinan pemanfaatan ruang yang transparan, efisien, dan seimbang.**

*Pasal 161, 162, 163* Sebagai syarat dalam pembangunan dan pemanfaatan ruang kota, perizinan merupakan instrumen kunci yang **menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan**  
*PP No. 15/2010*

**perencanaan tata ruang, mencegah dampak negatif pembangunan dan melindungi kepentingan umum.**

Terdapat berbagai jenis perizinan dalam pemanfaatan ruang, antara lain: izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah, dan izin mendirikan bangunan (IMB), yang seluruh pengurusannya berada di pemerintah/pemda terkait, sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Selain itu, terdapat perizinan turunan lainnya yang mengatur pemanfaatan ruang tersebut. Namun dalam banyak kasus, ketatnya perolehan izin dan penarikan retribusi sebagai biaya administrasi perizinan, menjadi dalih penyalahgunaan wewenang oleh oknum aparat. Hal ini berimplikasi pada maraknya praktik suap masyarakat dan pelaku swasta untuk mendapatkan izin pemanfaatan ruang sekalipun bertentangan dengan rencana tata ruang perkotaan.

Untuk itu, pemda perlu menginisiasi pembentukan **lembaga pengendalian zonasi daerah guna memperkuat mekanisme perizinan pemanfaatan ruang**. Pelaksanaan mekanisme perizinan menjadi lebih transparan, serta lebih ketat pengawasannya dalam merujuk rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Namun untuk mendorong kota yang produktif dan dapat menarik investasi, perizinan perlu dibuat seefisien mungkin – tanpa mempersulit sektor swasta – serta seimbang dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan perkotaan.

**3. Mengoptimalkan pemberian insentif dan disinsentif fiskal dalam pengendalian ruang perkotaan.**

Instrumen insentif dan disinsentif bertujuan untuk **mendukung pemanfaatan ruang yang sesuai dan membatasi yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang**, sekaligus mendorong kemitraan antara pemerintah/pemda dengan masyarakat dan pelaku *Pasal 169, 170, 171, 176, 177 PP No. 15/2010*

pembangunan lainnya. Insentif fiskal diberikan dalam bentuk keringanan panjan dan pengurangan retribusi, sedangkan disinsentif fiskal dalam bentuk pengenaan pajak yang tinggi. Untuk mendorong pemanfaatan ruang kota yang bermanfaat dan sesuai perencanaan tata ruang – misalnya untuk mengurangi tanah terlantar atau pelanggaran tata ruang lainnya – maka pemda perlu mengoptimalkan pemberian insentif dan disinsentif fiskal secara inovatif kepada para pelaku pembangunan.

#### **4. Mendorong kolaborasi lintas OPD untuk memperkuat penegakan tata ruang perkotaan yang adil dan persuasif.**

*Pasal 182  
PP No.  
15/2010*

Setiap pelanggaran penataan ruang – yaitu pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau tidak mendapatkan izin– dikenakan sanksi administratif. Penegakan hukum terkait pelanggaran tata ruang tersebut perlu dilaksanakan secara sistematis dimulai dari pengawasan penataan ruang, pemeriksaan izin, peringatan dan persuasi, hingga eksekusi sanksi administratif. Untuk itu, dibutuhkan kolaborasi lintas-OPD, seperti: Bappeda, Satpol PP, Dinas Lingkungan Hidup, Dinas Industri, serta OPD-OPD lain terkait; yang menjalankan tugas pengendalian dan penegakan tata ruang tersebut secara terpadu.

Dalam banyak kasus penegakan tata ruang di lapangan yang berupa pembongkaran bangunan, pemda seringkali dinilai *"tajam ke bawah namun tumpul ke atas"* atau tidak berpihak pada warga miskin kota. Sistem pengawasan tata ruang yang dilaksanakan seyogyanya **mengutamakan upaya-upaya persuasif dan dialog dengan warga terdampak**, dengan difasilitasi oleh komunitas setempat. Penguatan penegakan tata ruang bukan berarti menghilangkan upaya-upaya persuasif dan partisipatif, khususnya dengan melibatkan masyarakat dalam perencanaan kawasan permukiman dan perkotaan.

## 5. Mendorong kemitraan dengan Polri dan Kejaksaan dalam pengawasan aparat pengendali tata ruang di daerah.

Pembentukan institusi dan fasilitas pengendalian tata ruang bukan berarti menghilangkan potensi pelanggaran oknum aparat pemerintah yang berwenang dalam pengendalian tata ruang. Pemda dapat melakukan **pengawasan internal untuk memperkuat aparat pengendali tata ruang di daerah**, melalui kemitraan dengan Polri dan Kejaksaan. Kemitraan ini merupakan upaya pencegahan untuk menciptakan sistem pengendalian tata ruang yang transparan dan akuntabel di daerah.

## 6. Menyosialisasikan pengaturan zonasi dan rencana tata ruang kawasan permukiman secara inovatif di tingkat lingkungan.

Dalam banyak kasus, rencana tata ruang dan peraturan zonasi merupakan dokumen yang asing bagi masyarakat umum. Penguatan partisipasi masyarakat dapat dimulai dari tingkat lingkungan (kelurahan) dengan menyosialisasikan hal-hal tersebut sebagai upaya **penginformasian dan pelibatan masyarakat dalam mengawasi lingkungan huniannya**. Upaya menyosialisasikan rencana tata ruang dan pengaturan zonasi tersebut perlu dilaksanakan secara inovatif sesuai dengan karakteristik lokal setempat. Sebagai contoh: membuat papan informasi zonasi pada ruang-ruang publik di tiap RT/RW atau kantor kelurahan, dan memberikan nomor pengaduan yang dapat diakses masyarakat bila menemukan pelanggaran di lingkungannya.

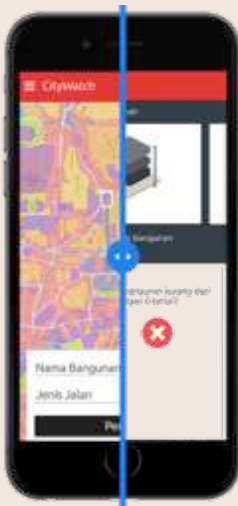
## 7. Menggiatkan pengembangan dan pemanfaatan aplikasi berbasis TIK sebagai sarana pengendalian tata ruang oleh masyarakat.

NUA 81,  
156

Pada era digital saat ini, aplikasi berbasis TIK telah dikembangkan di beberapa daerah sebagai platform komunikasi masyarakat kota. Pemda dapat bermitra dengan perguruan tinggi, lembaga penelitian atau perusahaan telekomunikasi, untuk mengembangkan aplikasi pengendalian tata ruang berbasis TIK yang dapat diakses oleh masyarakat. Dengan tampilan yang ramah, informatif, menarik dan responsif, maka hal ini dapat **memperlebar partisipasi masyarakat dalam penataan ruang kota.**

### PEMBELAJARAN

#### CityWatch: Mendorong Warga Kota untuk Memantau Lingkungannya



*CityWatch* merupakan aplikasi yang dikembangkan oleh Cityplan untuk memantau pembangunan kota. Aplikasi tersebut telah digunakan di Kota Bandung. *CityWatch* menyediakan informasi terkait guna lahan dan zonasi semua kawasan di Kota Bandung. Dengan aplikasi tersebut, warga dapat melihat dan mengevaluasi kesesuaian penggunaan rumah dan lingkungan sekitar dengan rencana tata ruang yang berlaku. Aplikasi tersebut dapat menjadi inspirasi daerah lain untuk mendorong pemahaman dan partisipasi warga dalam penataan ruang.

**Boks 17.** Pembelajaran terkait aplikasi pengendalian tata ruang di Kota Bandung. Sumber: (CityPlan.id, -)

# D PENATAAN RUANG PADA TINGKAT BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN

Dalam mewujudkan perkotaan yang layak huni dan berkelanjutan, NUA mendorong pengembangan kota yang kompak, mudah diakses, dan berguna lahan campuran untuk menghindari perkembangan perkotaan yang tidak terkendali (*urban sprawl*) yang dalam penerapannya diterjemahkan di dalam RTRW kota/kabupaten. Selanjutnya, RTRW kota/kabupaten didetailkan melalui penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) pada bagian wilayah kota/kabupaten, yang akan menjadi dasar penataan bangunan dan lingkungan.

*SDG 11, 17  
Pasal 59  
PP No.  
15/2010*

Dalam penataan ruang perkotaan pada tingkat bagian wilayah kota/kabupaten, **kota-kota di Indonesia menghadapi beberapa isu yang perlu ditangani secara sinergis oleh pemda hingga tingkat kelurahan**, seperti: tantangan kualitas perancangan perkotaan yang kompak dan berkepadatan tinggi, penyediaan ruang publik dan RTH yang multifungsi di seluruh bagian wilayah perkotaan, serta pelibatan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang perkotaan. Dalam menghadapi isu penataan ruang guna mewujudkan konsep perkotaan berkelanjutan, pemda perlu melibatkan secara aktif para pelaku perkotaan dalam proses perencanaan dan pengelolaan perkotaan dari tingkat lingkungan.

*NUA 37, 51,  
52, 53*

## **Peraturan Perundangan terkait:**

### **Umum**

- UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang
- PP No. 34/2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan
- PP No. 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- PP No. 18/2018 tentang Kerja Sama Daerah
- Perpres No. 38/2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur
- Permendagri No. 57/2010 tentang Pedoman Standar Pelayanan Perkotaan

### **Perancangan Kota yang Kompak, Berorientasi Transit, dan Bercirikan Lokal**

- UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung
- UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun
- PP No. 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung
- PP No. 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- PP No. 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Perka BPN No. 4/1991 tentang Konsolidasi Tanah
- Permen PU No. 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Permen ATR/BPN No. 16/2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit
- Permen ATR/BPN No. 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota Pengembangan Ruang Publik dan Ruang Terbuka Hijau (RTH)
- UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

### Peraturan Perundangan terkait:

- PP No. 11/2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Perpres No. 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Permendagri No. 1/2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan

### Pelibatan Masyarakat dalam Proses Penataan Ruang

- PP No. 68/2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang
- Permendagri No. 4/2019 tentang Tata Cara Peran Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang di Daerah

## D.1. KETERBATASAN KAPASITAS KEUANGAN DAERAH UNTUK INVESTASI PEMBANGUNAN

Sebagai pengejawantahan konsep kota yang berkelanjutan, NUA memandang bahwa penataan ruang, aksesibilitas, bentuk kota (*urban form*), penyediaan infrastruktur dan pelayanan dasar, serta desain bangunan akan mempengaruhi sistem kota terkait dengan: pertumbuhan ekonomi, pembangunan sosial-budaya, efisiensi sumber daya, ketahanan dan keberlanjutan lingkungan perkotaan. Untuk itu, penataan ruang perkotaan perlu diterjemahkan melalui perancangan kota (*urban design*) yang mendorong kekompakan kawasan, terpadu dan berbasis transit, mendorong arsitektur lokal, serta berwawasan lingkungan. Namun dalam praktiknya, **penerapan perancangan kota masih terbatas dan belum terimplementasi secara menyeluruh di kota-kota di Indonesia.** Praktik perancangan kota masih terbatas pada kawasan-kawasan

SDG 11.1,  
11.2

NUA  
15.C.3, 25,  
32, 44, 51,  
52, 114.b

tertentu yang dikembangkan oleh pengembang swasta, dan kurang menyentuh kawasan permukiman dengan keragaman penduduk – termasuk MBR – sebagaimana NUA mendorong “Kota untuk Semua”. Kurang berkualitasnya perencanaan dan lemahnya perancangan kota menghasilkan permukiman yang tumbuh secara organik dan menyebar tidak terkendali (*urban sprawl*).

*Beberapa pilihan kebijakan untuk mendukung perancangan kota yang kompak, berorientasi transit, dan bercirikan lokal:*

### **1. Mengembangkan instrumen perancangan kawasan permukiman yang kompak, berkepadatan tinggi, dan berguna lahan campuran.**

*NUA 32,  
51, 108,  
111*

*Permen  
PU No.  
6/2007*

Instrumen perancangan kawasan permukiman termuat di dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan panduan perancangan dalam suatu lingkungan. Dalam praktiknya, RTBL dapat berupa: **rencana aksi komunitas (*community action plan*)**, **rencana penataan lingkungan (*neighborhood development plan*)**, atau **panduan rancang kota (*urban design guidelines*)**. Melalui instrumen tersebut, perlu didorong perancangan permukiman yang kompak, berkepadatan tinggi dan berguna lahan campuran, serta menerapkan pendekatan perumahan lokal terpadu, yaitu: perumahan yang terhubung erat dengan layanan pendidikan, kesehatan, dan pekerjaan.

### **2. Meningkatkan keterpaduan antar zona dengan memprioritaskan pejalan kaki dan transportasi publik.**

*NUA 32,  
114*

Selain mendorong guna lahan campuran dan berkepadatan tinggi, kota yang kompak juga mensyaratkan konektivitas intra dan antar kawasan. Untuk meningkatkan keterpaduan antar zona, kawasan permukiman perlu dirancang dengan memprioritaskan **kemudahan akses pejalan kaki di dalam kawasan, dengan kawasan sekitar, serta terhubung dengan sistem transportasi publik.**

### 3. Mendorong perancangan permukiman dan perkotaan yang mengedepankan arsitektur lokal.

Kearifan lokal dan budaya setempat perlu dilestarikan sebagai karakteristik penataan bangunan dan lingkungan setempat sebagai ciri khas suatu daerah, khususnya dalam wujud arsitektur lokal. Arsitektur lokal telah **menggali nilai-nilai yang dianut masyarakat secara turun temurun, termasuk adaptasi pola hidup masyarakat dan dapat menjadi nilai jual kawasan.** Untuk itu, pelestarian budaya dalam arsitektur lokal perlu menjadi komponen prioritas dalam pengaturan zonasi dan perancangan bangunan dan lingkungan. Diperlukan pelibatan masyarakat dan komunitas lokal untuk mengejawantahkan pelestarian arsitektur lokal dalam panduan perancangan perkotaan.

*NUA 124,  
125*

### 4. Mendorong peremajaan kawasan permukiman yang berketahanan dan berwawasan lingkungan.

Kompleksitas masalah perkotaan dan dampaknya terhadap buruknya kualitas lingkungan, mendorong adanya kebutuhan penanganan dan penataan kota dengan memprioritaskan peremajaan kawasan permukiman, termasuk di permukiman kumuh dan informal yang rentan terhadap risiko bencana. Untuk itu, perancangan perkotaan perlu mendorong peremajaan kawasan permukiman yang menerapkan prinsip-prinsip pengurangan risiko bencana dan perubahan iklim, serta pelestarian lingkungan. Instrumen rencana aksi masyarakat, rencana penataan lingkungan, maupun panduan rancang kota perlu **memberikan ketentuan dan strategi transformasi yang jelas menuju lingkungan hunian yang berketahanan bencana, perubahan iklim, dan berwawasan lingkungan.**

*NUA 97,  
101*

Beberapa **pilihan aksi** yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:

### **1. Mengembangkan berbagai alternatif rancangan kawasan hunian vertikal berbasis komunitas.**

Dalam menyusun rancangan kawasan permukiman yang kompak dan berkepadatan tinggi, pemda perlu mengembangkan berbagai alternatif rancangan kawasan hunian vertikal berbasis komunitas dalam upaya peremajaan kawasan permukiman. Rancangan kawasan hunian vertikal tersebut harus **disusun secara partisipatif bersama masyarakat dan tidak terpaku pada modul-modul perumahan susun seperti biasa**, dengan sasaran sebagai berikut:

- mengakomodasi kebutuhan masyarakat secara berkelanjutan, termasuk kebutuhan sosial, budaya dan ekonomi;
- mengantisipasi perkembangan perkotaan ke depan;
- berwawasan lingkungan dan menyesuaikan karakteristik lingkungan setempat.

Dengan memberikan alternatif rancangan tersebut, maka diharapkan rancangan ini dapat disesuaikan dengan kapasitas pemerintah/pemda dan menarik minat kolaborasi dari berbagai pemangku kepentingan.

### **2. Merancang jalur pedestrian yang nyaman, ramah bagi semua pengguna, serta menghubungkan tiap zona dalam kawasan dan dengan stasiun multimoda.**

Kemudahan akses pejalan kaki diwujudkan dengan *NUA 114.a* merancang jalur pedestrian yang menghubungkan tiap zona dalam kawasan, dengan kawasan sekitar termasuk moda transportasi publik yang dekat dengan kawasan. Jalur pedestrian ini perlu dirancang secara **efisien**,

**nyaman, dan ramah bagi semua pengguna**, termasuk bagi penyandang disabilitas, kaum lansia, anak-anak dan perempuan. Selain itu, perancangan kawasan permukiman harus mempertimbangkan kemudahan akses dengan stasiun multimoda sebagai **simpul berbagai moda transportasi publik**. Kedekatan dengan stasiun multimoda menjadikan kawasan permukiman yang berorientasi transit serta dapat membudayakan gaya hidup masyarakat untuk berjalan kaki dan menggunakan transportasi publik.

## PEMBELAJARAN

### Belajar dari Kegagalan Kawasan TOD Kalibata

Kawasan Kalibata adalah salah satu kawasan TOD di Jakarta yang dinilai kurang dapat mengoptimalkan kedekatan hunian vertikal dengan Stasiun Duren Kalibata. Hal ini disebabkan karena belum terdapat akses yang mudah untuk menghubungkan apartemen dengan stasiun tersebut. Penghuni harus berjalan jauh dengan memutar atau berjalan melewati kolong jalan layang dengan risiko tertabrak kendaraan bermotor. Belajar dari hal tersebut, pembangunan kawasan TOD seharusnya dapat memenuhi tujuan utamanya untuk menyediakan perumahan dengan akses yang nyaman ke transportasi publik. Salah satu aspek kenyamanan yang penting untuk diperhatikan adalah kenyamanan dan keamanan pejalan kaki untuk mengakses stasiun.

*Boks 18. Pembelajaran penerapan konsep TOD di kawasan Kalibata, Jakarta. Sumber: (Akbar, 2018; Helabumi & Liauw, 2015; Setyanti, 2014)*

### 3. Merancang kantong-kantong parkir dan area pengumpan transportasi publik di sekitar stasiun multimoda.

Guna menunjang keterhubungan antar moda transportasi publik, maka kawasan stasiun multimoda perlu dirancang sebagai simpul transportasi publik yang memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi semua pengguna. Keterbatasan jangkauan sistem transportasi hingga

*NUA  
114.b*

kawasan-kawasan perumahan membuat masyarakat masih memilih kendaraan pribadi ataupun moda transportasi informal lainnya. Untuk mengintegrasikan pilihan transportasi masyarakat tersebut dengan sistem transportasi publik, perlu dirancang kantong-kantong parkir serta area pengumpan transportasi publik di sekitar stasiun multimoda, sehingga dapat **memperkuat fungsi stasiun multimoda sebagai simpul berbagai moda transportasi perkotaan.**

#### **4. Menyelenggarakan sayembara perancangan permukiman berbasis arsitektur lokal secara kontinu dari tingkat lingkungan.**

*NUA 124, 125* Sayembara perancangan permukiman berbasis arsitektur lokal adalah satu media untuk melestarikan budaya lokal dalam bidang permukiman dan perkotaan. Dengan penyelenggaraan dari tingkat lingkungan (kelurahan) hingga tingkat kota/kabupaten, sayembara perancangan permukiman akan **dapat menggali potensi dan kearifan lokal tiap kawasan serta memberikan berbagai alternatif rancangan tematik yang dapat diimplementasikan.** Pelaksanaan sayembara ini juga mendorong terciptanya kolaborasi antara masyarakat dengan para pelaku profesional, perguruan tinggi, serta komunitas pemerhati lainnya.

#### **5. Mengembangkan kawasan percontohan yang terkonsolidasi dan berbasis transit untuk perumahan MBR.**

*NUA 97* Pemerintah/pemda perlu menginisiasi pengembangan kawasan percontohan untuk perumahan MBR di pusat kota, dengan menerapkan metode konsolidasi lahan dan menerapkan prinsip-prinsip permukiman yang kompak, berkepadatan tinggi, berguna lahan campuran, dan berbasis transit. Selama ini, pengembangan kawasan

permukiman dengan metode konsolidasi lahan masih menjadi tantangan karena sulit dan panjangnya proses konsolidasi lahan. Namun dengan menginisiasi proyek peremajaan kawasan permukiman tersebut, maka menunjukkan **komitmen pemerintah/pemda untuk mengatasi persoalan permukiman kumuh dan informal di perkotaan serta untuk menyediakan hunian layak bagi warga miskin kota**. Proses konsolidasi lahan perlu dijalankan bersamaan dengan **proses perencanaan dan perancangan kawasan permukiman secara partisipatif**, yang melibatkan masyarakat sasaran, komunitas lokal, dan pelaku perkotaan lainnya.

## D.2. PENGEMBANGAN RUANG PUBLIK DAN RUANG TERBUKA HIJAU (RTH)

---

NUA mendorong penyediaan ruang publik yang multifungsi dan terpadu sebagai penggerak pembangunan sosial, ekonomi dan budaya, serta menunjang ketahanan dan pelestarian lingkungan di kawasan perkotaan, termasuk dengan menyediakan ruang terbuka hijau (RTH). Namun tingkat kepadatan bangunan dan tutupan lahan yang tinggi di perkotaan, menjadikan **pengembangan ruang publik dan RTH** sebagai isu strategis dalam penataan ruang perkotaan di daerah. Di Indonesia sendiri telah diamanatkan luas RTH di kawasan perkotaan minimal sebesar 30%, yang terdiri dari 20% RTH publik dan 10% RTH privat. Selain itu, untuk menunjang fungsi sosialnya, NUA mendorong pengembangan ruang publik dan RTH yang aman, nyaman, dan mudah diakses oleh semua warga kota – termasuk bagi penyandang disabilitas, kelompok rentan, kaum lansia, anak-anak dan perempuan – yang dalam penerapannya masih menjadi tantangan bagi daerah.

*SDGs 8.3,  
11.5, 11.6,  
11.7*

*NUA 13.b,  
37, 53,  
67, 100*

*Pasal 29  
UU No.  
26/2007*

Beberapa **pilihan kebijakan** untuk mendukung pengembangan ruang publik dan RTH:

### 1. Mendorong penyediaan, perencanaan dan pengelolaan ruang publik dan RTH yang multifungsi secara inovatif.<sup>20</sup>

NUA 37,  
53, 67,  
100

Di kawasan perkotaan secara umum yang memiliki tingkat kepadatan dan kerapatan bangunan tinggi, diperlukan upaya inovatif untuk menyediakan ruang-ruang publik di seluruh bagian wilayah perkotaan. Keterbatasan lahan dan tingginya nilai lahan perkotaan menjadi isu utama terkait penyediaan ruang publik di kota. Namun di lain sisi, **ruang publik merupakan elemen penting yang perlu disediakan, direncanakan, dirancang dan dikelola oleh pemda guna mewujudkan visi “Kota untuk Semua”**. Sistem ruang publik perkotaan yang dirancang multifungsi dan dikelola dengan baik akan memberikan berbagai dampak positif bagi kota, antara lain:

- Membentuk struktur kota yang baik, meningkatkan ketahanan kota terhadap bencana dan perubahan iklim, mendukung ketahanan pangan dan gizi, menjaga kualitas lingkungan perkotaan, serta melestarikan spesies endemik;
- Mendorong budaya hidup sehat, menjaga kesehatan fisik dan mental masyarakat, serta meningkatkan kesejahteraan keluarga;
- Mendorong interaksi dan inklusi sosial, termasuk bagi MBR, kaum difabel, anak-anak, lansia, dan penduduk rentan, serta memfasilitasi penyampaian ekspresi dan dialog kebudayaan di tengah masyarakat yang multikultural;
- Menggerakkan pembangunan ekonomi lokal, baik formal maupun informal, serta memfasilitasi bisnis, transaksi ekonomi, dan peningkatan nilai properti kawasan yang dapat meningkatkan pendapatan daerah.

---

<sup>20</sup> Idem

## 2. Merencanakan ruang publik dan RTH yang mencukupi di kawasan perkotaan kecil atau sedang sejak awal.

Pada kawasan perkotaan kecil atau sedang – yang persoalan kotanya belum terlalu kompleks – **pemda perlu menjamin dan merencanakan ruang publik yang mencukupi bagi pengembangan kawasan perkotaan ke depan.** Hal ini tentu sangat dipengaruhi oleh penyediaan lahan dan penataan ruang kota/kabupaten. Perencanaan ruang publik sejak awal sangatlah penting untuk mendukung perencanaan struktur dan aksesibilitas kawasan, pelestarian lingkungan, serta penyediaan infrastruktur dan utilitas umum yang secara langsung akan mempengaruhi investasi sektor swasta dalam pengembangan perkotaan.

NUA 37,  
53, 67,  
100

## 3. Meningkatkan konektivitas antar ruang publik yang terdistribusi dengan baik di seluruh bagian wilayah perkotaan.<sup>21</sup>

Jaringan jalan adalah bagian penting dari ruang publik yang membentuk struktur perkotaan dan menentukan kualitas hidup di kota, dimana masyarakat dapat bergerak, berinteraksi, dan melangsungkan aktivitas sehari-harinya. Namun sebagai elemen penting dari sirkulasi dan keterhubungan antar ruang publik dan ruang-ruang privat di seluruh bagian wilayah perkotaan, penyediaan jaringan jalan perlu diprioritaskan dari penyediaan jalur pedestrian. Untuk itu, **pemda sebagai pengelola kota perlu merubah paradigma dalam pembangunan jaringan jalan yang seharusnya dimulai dari pedestrian, jalur sepeda, transportasi massal, baru ke jalur kendaraan pribadi.** Dengan ini, jaringan antar ruang publik dapat memenuhi standar pelayanan perkotaan, terintegrasi antar fasilitas umum, serta ramah kepada semua orang, khususnya penyandang disabilitas dan penduduk rentan.

NUA 67,  
100

---

<sup>21</sup> *Idem*

#### 4. Mendorong pengembangan ruang publik dan RTH yang ramah disabilitas, kelompok rentan dan responsif gender.

Pemerintah/pemda dengan dukungan pelaku pembangunan lainnya perlu menyediakan ruang publik dan RTH bagi semua karena ruang publik dan RTH merupakan hak seluruh warga kota. Untuk itu, **ruang publik dan RTH haruslah nyaman, aman, mudah diakses, dan ramah bagi semua lapisan masyarakat**, termasuk penyandang disabilitas, kaum lansia, anak-anak dan perempuan, maupun kelompok rentan lain seperti penduduk permukiman kumuh dan informal. Hal-hal detail seperti kemudahan sirkulasi, akses pejalan kaki dan material bangunan, jalur tadah hujan, prasarana dan fasilitas yang memadai, kecukupan penerangan, pengamanan bahaya, pengelolaan keamanan, dll., perlu menjadi perhatian dalam perancangan ruang publik dan RTH.

#### 5. Membuka ruang kolaborasi seluas-luasnya dengan para pelaku perkotaan dalam pengembangan ruang publik dan RTH.<sup>22</sup>

Di Indonesia, telah diamanatkan luas RTH di kawasan perkotaan minimal sebesar 30%, yang terdiri dari 20% RTH publik dan 10% RTH privat. Dengan adanya kendala penyediaan lahan dan kewajiban pemenuhan amanat tersebut, maka **pemda perlu berkolaborasi dengan semua pihak untuk menyediakan dan mengembangkan RTH perkotaan**, khususnya dengan masyarakat, komunitas hijau kota, dan sektor swasta. Berbagai upaya terobosan dan inovatif perlu dilaksanakan untuk mendorong kolaborasi lintas pelaku dalam pengembangan ruang publik dan RTH.

*Beberapa pilihan aksi yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain:*

---

<sup>22</sup>Idem

### **1. Mengidentifikasi lahan-lahan potensial sebagai ruang publik dan RTH secara inovatif dan masif di tiap kelurahan.**

Pemda perlu mengidentifikasi lahan-lahan potensial, seperti lahan milik pemerintah/pemda, tanah terlantar, dll., untuk dapat dimanfaatkan sebagai ruang publik dan RTH secara masif di tiap kelurahan. Identifikasi tersebut juga perlu dilakukan secara inovatif, **berkolaborasi dengan masyarakat dan para pemangku kepentingan lainnya**. Secara khusus di kawasan perkotaan yang tingkat kepadatan bangunannya sudah sangat tinggi, inovasi pemanfaatan ruang seperti atap bangunan dapat menjadi peluang bagi penyediaan ruang-ruang publik atau penghijauan. *NUA 104*

### **2. Menyediakan sarana dan fasilitas umum yang mendukung aktivitas masyarakat di ruang-ruang publik.**

Ruang publik dan RTH dapat difungsikan untuk berbagai aktivitas sosial, ekonomi, maupun budaya. Untuk menunjang ruang publik dan RTH yang multifungsi tersebut, pemerintah/pemda perlu menyediakan sarana dan fasilitas umum guna mendukung aktivitas masyarakat tersebut. Kelengkapan fasilitas umum juga **mendorong masyarakat untuk mau beraktivitas dan memanfaatkan ruang-ruang publik dan RTH** sehingga dapat meningkatkan rasa kepemilikan warga terhadap kotanya. *NUA 37*

### **3. Mengalokasikan ruang untuk mendukung aktivitas-aktivitas pertanian perkotaan secara komunal.**

Program pertanian perkotaan mendorong pelaksanaan berbagai aktivitas pertanian kota yang meliputi budidaya, pengolahan dan pemasaran dengan memanfaatkan ruang-ruang kota secara efisien. Untuk mendorong program ini menjadi suatu gerakan bersama secara masif – selain melalui berbagai sosialisasi yang inovatif – perangkat pemda hingga tingkat kelurahan perlu *NUA 95*

mendorong pengalokasian ruang yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian perkotaan secara komunal yang dikelola oleh masyarakat. Sebagai contoh: penyediaan media tanam untuk tanaman produktif atau hidroponik di gang-gang permukiman, atau pembuatan tampungan dekat saluran air untuk budidaya perikanan. Dengan kegiatan komunal di tingkat lingkungan ini, diharapkan dapat **memancing minat masyarakat dan para pelaku perkotaan lain untuk menerapkan pertanian perkotaan secara mandiri** dengan aset mereka masing-masing.

#### 4. Mengembangkan gang-gang permukiman sebagai lorong lingkungan ramah anak untuk area bermain pada waktu tertentu.

Penciptaan ruang-ruang publik secara inovatif dapat dilakukan tidak hanya dengan menyediakan lahan di tiap lingkungan hunian, namun dapat diterapkan melalui pengelolaan gang-gang permukiman yang disepakati dalam 'aturan bersama' masyarakat. Gang permukiman digunakan sebagai area bermain anak-anak pada waktu-waktu tertentu, sedangkan sisanya dioperasionalkan sebagai jalur sirkulasi pada umumnya. Tentunya kebijakan masyarakat ini perlu didukung dengan **penciptaan koridor gang permukiman yang aman, nyaman, dan menarik** sehingga tercipta lorong lingkungan yang ramah anak.

## PEMBELAJARAN

### Lorong Lingkungan Ramah Anak di Kelurahan Sukun, Kota Malang



Kampung Terapi di RW 03 Kelurahan Sukun, Kota Malang, dikenal dengan inovasinya, termasuk pengembangan kawasan ramah anak di RT 07. Warga dengan koordinasi BKM memanfaatkan jalan lingkungan sebagai tempat belajar dan bermain anak-anak, mulai dari PAUD hingga SMA. Jalan lingkungan diberi penghijauan dan dihias dengan lukisan binatang, tokoh kartun, dll., kemudian dilengkapi fasilitas pendukung seperti perpustakaan mini dan wifi. Jalan ditutup untuk kendaraan bermotor pada sore hari yang diperkuat dengan Aturan Bersama masyarakat.

*Boks 19. Pembelajaran tentang pengembangan lorong lingkungan ramah anak di Kota Malang. Sumber: (Kampungterapi, 2014; Hidayat, 2017)*

## 5. Menyediakan ruang-ruang ekonomi informal di lokasi yang strategis.

PKL dan pasar informal yang tidak teratur dapat mengganggu sirkulasi kendaraan, pejalan kaki, serta menurunkan nilai suatu kawasan. Namun di lain sisi, keberadaan mereka dapat menjadi katalis pembangunan ekonomi kota dan meningkatkan pendapatan daerah melalui biaya retribusi, memperkuat kohesi sosial melalui interaksi sektor formal dan informal (seperti penjaja makanan di sekitar perkantoran), serta menunjang kesejahteraan dan penghidupan masyarakat yang tidak mampu difasilitasi oleh sektor formal.

Sebagai manager kota, **penda perlu mengatur keberadaan ruang-ruang ekonomi informal di lokasi yang strategis dalam rencana tata ruang kota.** *NUA 53, 100*

Untuk menunjang aktivitas ekonomi informal tersebut, penyediaan dan pengelolaan sarana tersebut harus memenuhi persyaratan berikut:

- terhubung dengan jalan dan mudah diakses publik;
- terlayani oleh prasarana dan utilitas pendukung, seperti: air bersih, sanitasi, listrik, dll.;
- menghindari biaya retribusi oleh aparat atau pengelola pihak ketiga yang terlalu mahal dan tidak sesuai kapasitas pedagang; serta
- dilengkapi dengan peraturan dan instrumen pengawasan untuk mengendalikan operasionalisasi harian dan menjamin transisi tiap pedagang menuju ekonomi formal.

Pelibatan pelaku swasta, bisnis dan filantropi dapat menstimulus pengembangan ruang ekonomi informal, seperti dukungan layanan keuangan formal dan akses perbankan yang dapat membantu pelaku-pelaku ekonomi informal secara berkelanjutan.

## **6. Menyediakan sarana-prasarana penanggulangan dan evakuasi bencana yang memadai di ruang-ruang publik.**

*NUA 101* Ruang-ruang publik dan RTH dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk aktivitas penanggulangan bencana seperti sosialisasi, pelatihan, serta kegiatan-kegiatan perencanaan pra-bencana lainnya. Selain itu, ruang publik dan RTH dapat menjadi lokasi evakuasi di saat terjadinya bencana atau penampungan sementara pasca-bencana, seperti: kebakaran, banjir, dan gempa bumi. Untuk menunjang kegiatan tersebut, pemda perlu menyediakan sarana-prasarana yang memadai sesuai dengan standar penanggulangan bencana, yang tentunya membutuhkan kolaborasi lintas sektor bersama para pemangku kepentingan lainnya.

## **7. Melibatkan penuh komunitas penyandang disabilitas dan LSM terkait dalam proses perencanaan dan pengelolaan ruang publik dan jalur pedestrian.**

*NUA 100, 153* Untuk menciptakan ruang publik dan RTH yang ramah bagi semua pengguna – termasuk penyandang disabilitas, kaum lansia, anak-anak dan perempuan – pemda perlu melibatkan secara penuh komunitas dan LSM terkait dalam proses perencanaan dan pengelolaannya, termasuk dalam pembangunan jalur pedestrian. Keterlibatan komunitas dalam perencanaan hingga pengelolaan ruang-ruang publik tersebut bertujuan untuk **memastikan bahwa pengembangan ruang publik dan RTH sesuai dengan kebutuhan kelompok rentan dan responsif gender.**

## **8. Melibatkan asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan komunitas dalam perencanaan dan perancangan ruang publik.**

*NUA 153* Dalam perencanaan dan perancangan ruang-ruang publik dan RTH, keterlibatan asosiasi profesi, perguruan tinggi dan komunitas dapat **memberikan nilai tambah terhadap hasil rencana dan rancangan tersebut serta**

---

### **mengisi gap yang tidak dapat dikerjakan oleh pemda.**

Penerapan praktik-praktik baik, hasil penelitian, serta inovasi teknologi dapat memperkaya hasil rencana dan rancangan yang disusun. Adapun pelibatan ini juga dapat mendorong perencanaan dan perancangan yang lebih partisipatif sebagai fasilitator masyarakat setempat.

## **D.3. PELIBATAN MASYARAKAT DALAM PROSES PENATAAN RUANG**

---

Sebagai subjek dan objek perencanaan, sudah seharusnya masyarakat dilibatkan dalam tiap proses perencanaan perkotaan dan wilayah untuk menghasilkan produk rencana yang berkelanjutan sebagaimana diamanatkan NUA. Di Indonesia, pembangunan infrastruktur berbasis komunitas sudah dapat diterapkan pada beberapa program pemerintah/pemda, sedangkan penataan kawasan permukiman berbasis komunitas juga sudah diinisiasi berbagai organisasi masyarakat sipil dan komunitas dalam lingkup yang terbatas. Namun, **pelibatan masyarakat secara partisipatif** masih menjadi isu strategis dalam penataan ruang perkotaan mulai dari tingkat lingkungan (kelurahan), kota/kabupaten, hingga nasional. Berbagai faktor mempengaruhi hal tersebut, antara lain:<sup>23</sup>

*SDG 11.3  
NUA  
155, 156*

- kebijakan pemerintah yang tidak sepenuhnya berorientasi pada masyarakat sehingga minim pelibatan masyarakat;
- pandangan bahwa masyarakat hanya menjadi objek pembangunan;
- kurangnya sosialisasi, informasi, dan transparansi perencanaan tata ruang kepada masyarakat; serta
- kurang optimalnya kemitraan multipihak dalam penyelenggaraan penataan ruang.

---

<sup>23</sup> *Partisipatif Masyarakat Dalam Perencanaan Tata Ruang, 2017)*

Beberapa **pilihan kebijakan** untuk memperkuat pelibatan masyarakat dalam proses penataan ruang:

### 1. Memperkuat wawasan masyarakat terkait penataan ruang untuk mewujudkan *smart society* dan *green community*.<sup>24</sup>

NUA 26,  
66, 78

Penerapan konsep kota cerdas dan kota hijau dalam pengembangan perkotaan berorientasi pada pembentukan masyarakat yang cerdas berbasis teknologi (*smart society*) dan berwawasan lingkungan (*green community*). Untuk mendukung hal tersebut, diperlukan **penguatan wawasan masyarakat terkait penataan ruang, pengembangan dan pengelolaan perkotaan secara partisipatif dan berkelanjutan**. Tentunya penguatan wawasan masyarakat ini harus selaras dengan implementasi komponen/atribut pengembangan kota cerdas dan kota hijau lainnya.

### 2. Mengarusutamakan gender dalam proses perencanaan dan pengelolaan kawasan permukiman dan perkotaan.

NUA 32,  
100, 155

Perempuan memiliki peran besar sebagai penggerak perekonomian dan aktivitas perkotaan pada umumnya. Oleh karena itu, pengarusutamaan gender dalam proses perencanaan dan pengelolaan kawasan permukiman dan perkotaan dapat **menstimulus pelibatan masyarakat dalam pembangunan perkotaan**. Pelibatan perempuan dalam tiap proses perencanaan – mulai dari pendataan, penyusunan rencana, perancangan, pelaksanaan, pengelolaan hingga pengendalian – mengindikasikan tingkat partisipasi masyarakat termasuk dalam pembangunan perkotaan yang responsif gender.

### 3. Memperkuat kapasitas berjejaring masyarakat dengan pemerintah/pemda dan pelaku perkotaan lainnya.

Proses perencanaan tata ruang dan pembangunan perkotaan yang partisipatif (*bottom-up*) membutuhkan sistem pemerintahan yang responsif serta kapasitas berjejaring masyarakat. Dengan memperkuat kapasitas berjejaring

<sup>24</sup> Dibahas pada bagian A.3. Pemerataan Pembangunan Perkotaan dan A.4. Pengelolaan SDA, Kebencanaan, dan Perubahan Iklim.

masyarakat, maka masyarakat dapat **secara mandiri menyampaikan gagasannya kepada pemerintah/pemda serta menjajaki peluang kolaborasi dengan para pelaku perkotaan lainnya**, khususnya dalam pembangunan infrastruktur permukiman dan pengembangan ekonomi masyarakat setempat.

#### **4. Memperkuat lembaga kemasyarakatan di tingkat lingkungan untuk mengoordinasikan warga dalam pembangunan permukiman.**

Lembaga kemasyarakatan memiliki peran penting untuk mengoordinasikan warga dalam pembangunan permukiman, termasuk dalam proses perencanaan dan pengelolaan kawasan permukiman. Penguatan lembaga kemasyarakatan di tingkat lingkungan, seperti Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK) dan Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM), akan menstimulus pelibatan masyarakat menuju suatu sistem masyarakat yang madani. Penguatan tersebut dapat berupa kapasitas dan keahlian perencanaan, tata kelola pembangunan, berjejaring dengan para pelaku perkotaan, serta wawasan teknologi dan pelestarian lingkungan.

#### **5. Merevitalisasi proses perencanaan tata ruang dan pembangunan di tingkat lingkungan menjadi lebih partisipatif dan tepat sasaran.**

Dalam banyak kasus, proses perencanaan tata ruang dan perencanaan pembangunan – melalui Forum Musrenbang Kelurahan dan uji publik – dinilai belum benar-benar melibatkan masyarakat dan para pelaku pembangunan secara partisipatif dan tepat sasaran. Pemda hingga tingkat kelurahan perlu merevitalisasi proses perencanaan tersebut **bukan sekedar menghadirkan masyarakat dan para pelaku dalam suatu acara forum/diskusi, namun melibatkan secara utuh dalam proses perencanaan tersebut.**

*NUA 81,  
153*

## 6. Mendorong keterbukaan informasi publik dan mengembangkan sistem informasi dan komunikasi penataan ruang berbasis TIK yang mudah diakses masyarakat.

Media informasi dan komunikasi adalah instrumen yang paling memudahkan pemda untuk menyosialisasikan rencana tata ruang kepada masyarakat. Namun pelibatan masyarakat dalam pembangunan perkotaan membutuhkan arus komunikasi dua arah yang memadai, sehingga masyarakat bisa mendapatkan informasi dan pemda dapat merespon masukan masyarakat. Untuk itu, pemda perlu mendorong keterbukaan informasi publik serta mengembangkan sistem informasi dan komunikasi berbasis TIK, guna **membuka ruang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk terlibat dalam perencanaan dan pengelolaan pembangunan di lingkungan dan kotanya**. Pelibatan masyarakat dalam penataan ruang dan pembangunan perkotaan dengan memanfaatkan kemajuan TIK ini juga selaras dengan peta jalan menuju era *smart society 5.0*.

*Beberapa pilihan aksi yang dapat dilakukan oleh pemerintah/pemda dan para pemangku kepentingan, antara lain*

### 1. Membentuk gugus tugas (*task force*) lintas OPD guna meningkatkan wawasan masyarakat terhadap penataan ruang dan pembangunan perkotaan.

Penguatan wawasan masyarakat terkait penataan ruang, pembangunan dan pengelolaan perkotaan perlu dilakukan **secara masif di tiap lingkungan hunian hingga tingkat rumah tangga, terpadu dengan kegiatan lintas sektor, serta diberikan di seluruh jenjang pendidikan sejak dini**. Untuk mendorong penguatan wawasan perkotaan yang berkelanjutan, pemda perlu membuat gugus tugas (*task force*) lintas OPD sehingga upaya penguatan wawasan masyarakat ini dapat terkoordinir dengan baik dan dapat diarusutamakan dalam tiap sektor kehidupan masyarakat.

## 2. Memperkuat peran fasilitator masyarakat dengan dukungan komunitas, perguruan tinggi, atau LSM.

Fasilitator masyarakat di tingkat lingkungan dibutuhkan untuk mendorong kegiatan berikut secara progresif:

- penguatan lembaga masyarakat;
- pemberdayaan dan penguatan kapasitas masyarakat;
- tata kelola pembangunan yang partisipatif; serta
- pelibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan penataan ruang dan pembangunan kawasan permukiman.

*NUA  
153, 155*

Untuk itu, dibutuhkan penguatan peran fasilitator masyarakat – termasuk dukungan operasional – yang dapat didukung melalui kolaborasi pemda dengan komunitas, perguruan tinggi, dan LSM. Banyak lembaga atau pelaku perkotaan yang juga menggunakan pendekatan pemberdayaan dan fasilitator masyarakat. Dengan adanya kolaborasi multipihak tersebut, **pemda dan tiap pelaku perkotaan dapat saling mengisi gap guna memperkuat seluruh dimensi pemberdayaan masyarakat secara berkelanjutan.**

## 3. Melibatkan kelompok sasaran tertentu secara langsung dalam proses perencanaan perkotaan dan wilayah.

Proses perencanaan perkotaan dan wilayah yang efektif – termasuk dalam perencanaan tata ruang perkotaan, perencanaan kawasan permukiman, perancangan ruang publik, dll. – adalah proses yang turut melibatkan langsung kelompok masyarakat yang tepat sasaran. Sebagai contoh, perencanaan pedestrian dan moda transportasi yang melibatkan komunitas penyandang disabilitas dan LSM gender, pembangunan hunian vertikal terkonsolidasi yang melibatkan warga terdampak, perencanaan kawasan agropolitan yang

*NUA  
100, 153*

melibatkan petani, bahkan perancangan taman bermain yang melibatkan anak-anak. Dengan ini, **hasil perencanaan dan perancangan akan sesuai dengan kebutuhan di lapangan dan lebih diterima oleh masyarakat.**

#### **4. Mengidentifikasi pelaku non-pemerintah setempat secara komprehensif untuk dilibatkan dalam proses perencanaan tata ruang dan pembangunan di tiap tingkatan.**

*NUA 153* Pemda hingga tingkat kelurahan perlu mengidentifikasi para pelaku non-pemerintah yang ada di dalam wilayahnya secara komprehensif, seperti: pakar/profesional, perguruan tinggi, LSM dan kelompok masyarakat, pelaku swasta dan filantropi, dll. Hal ini dimaksudkan agar **peran para pemangku kepentingan tersebut dapat dioptimalkan dalam proses perencanaan dan pembangunan di tiap tingkatan**, termasuk dalam Forum Musrenbang dan uji publik dari tingkat kelurahan.

#### **5. Menyosialisasikan peruntukan ruang secara terbuka pada ruang publik, fasilitas umum, dan seluruh bagian wilayah kelurahan.**

Bentuk sosialisasi penataan ruang paling sederhana adalah dengan menyosialisasikan peruntukan ruang secara terbuka kepada masyarakat di ruang-ruang publik, fasilitas umum, dan seluruh bagian wilayah kelurahan. Dengan ini, masyarakat dapat **mengetahui rencana tata ruang dan zonasi, serta dapat berpartisipasi aktif dalam pengendalian pemanfaatan ruang** di lingkungan hunian dan kotanya. Namun untuk mendukung aksi tersebut di tingkat kelurahan, pemda perlu menyediakan anggaran tertentu untuk pembuatan plang informasi peruntukan ruang.

## 6. Memanfaatkan media sosial dan media daring sebagai sarana informasi dan komunikasi terkait proses dan isu penataan ruang perkotaan.

Pelibatan masyarakat dalam penataan ruang dan pembangunan perkotaan dengan memanfaatkan TIK secara sederhana dan mengikuti trend masyarakat saat ini adalah melalui media sosial dan media dalam jaringan (*daring/online*). Untuk pengembangan yang lebih lanjut, pemda dengan dukungan pelaku teknologi dapat menginisiasi pengembangan aplikasi atau platform digital yang ramah mudah diakses masyarakat. Media sosial dan media daring dapat menjadi sarana informasi dan komunikasi pemda kepada masyarakat, khususnya dalam proses penataan ruang perkotaan. Pemda dapat **mempublikasikan dan menerima masukan masyarakat** terhadap rancangan rencana tata ruang (RTRW dan RDTR), peraturan zonasi, rancangan kawasan permukiman dan konsep infrastruktur yang akan dikembangkan. Selain itu, media tersebut dapat menjadi sarana pemda untuk **menggulirkan isu-isu penataan ruang perkotaan** guna menumbuhkan antusiasme warga kota dan mendapatkan masukan masyarakat.





BAGIAN 3

PERAN

PARA PIHAK



**SECURITY**  
ALL VISITORS  
MUST REPORT  
TO SECURITY.

SECURITY ROOM  
NO ENTRY

In case of Emergency  
Any safety concern:  
Call HSE Hotline  
055 4970854

**YOUR FAMILY  
NEEDS YOU**

CONSTRUCTION  
VEHICLE  
ONLY

**ATTENTION**  
CONSTRUCTION  
VEHICLES  
ENTERING ROAD

foto - 300gle.com



# PERAN PARA PIHAK

## PEMBAGIAN PERAN ANTAR PELAKU PEMBANGUNAN

Indikasi pembagian peran antar aktor pembangunan dalam penataan ruang dan pengembangan wilayah perkotaan sesuai dengan Panduan Internasional tentang Perencanaan Kota dan Wilayah (UN-Habitat, 2015), adalah sebagai berikut:



INDIKASI PEMBAGIAN PERAN ANTAR AKTOR PEMBANGUNAN						
PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KOTA/KAB	AKADEMISI/ PERGURUAN TINGGI	SWASTA, BISNIS, FILANTROPI	KOMUNITAS / KELOMPOK MASY	LEMBAGA INTERNASIONAL
<b>A. PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT NASIONAL DAN GLOBAL</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keterpaduan penataan ruang antar daerah dan kebijakan pembangunan lintas sektor</li> <li>- Kebutuhan akan Kebijakan Perkotaan Nasional</li> <li>- Pemerataan pembangunan perkotaan</li> <li>- Pengelolaan sumber daya alam, kebencanaan, dan perubahan iklim</li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi perumahan nasional</li> <li>- Mengembangkan SIM lahan nasional dan arahan kebijakan pembentukan bank tanah</li> <li>- Membina pelaksanaan program sertifikasi lahan dan praktik penatagunaan lahan</li> <li>- Mengembangkan instrumen pembiayaan perumahan tingkat nasional</li> <li>- Memberikan insentif/ disinsentif dalam pembangunan perumahan</li> <li>- Menstimulasi dan menyediakan pilihan perumahan skala nasional</li> <li>- Mengoordinasikan kemitraan antar pelaku dalam tiap tahapan pembangunan perumahan skala nasional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi perumahan provinsi, menyelaraskan antar kab/kota</li> <li>- Mengembangkan SIM lahan dan membentuk bank tanah provinsi</li> <li>- Mendorong sertifikasi lahan dan praktik penatagunaan lahan di kab/kota</li> <li>- Mendorong pelaksanaan instrumen pembiayaan perumahan tingkat provinsi/ antar kab/kota</li> <li>- Memberikan insentif/ disinsentif dan menjalankan mekanisme pengawasan dalam pembangunan perumahan strategis provinsi</li> <li>- Menstimulasi penyediaan berbagai pilihan perumahan di daerah</li> <li>- Mengoordinasikan kemitraan antar pelaku dalam tiap tahapan pembangunan perumahan di tingkat provinsi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi perumahan kab/kota</li> <li>- Mengembangkan SIM lahan dan membentuk bank tanah daerah</li> <li>- Melakukan sertifikasi lahan dan praktik penatagunaan lahan</li> <li>- Mengembangkan instrumen pembiayaan perumahan di daerah</li> <li>- Memberikan insentif/ disinsentif dan menjalankan mekanisme pengawasan dalam pembangunan perumahan</li> <li>- Mendorong dan mengembangkan inovasi penyediaan berbagai pilihan perumahan di daerah</li> <li>- Mendorong gagasan inovatif dan mengawasi pelaksanaan aturan hunian berimbang dalam tiap tahapan pembangunan perumahan</li> <li>- Mendorong pengembangan riset mengenai pola perpindahan rumah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan masukan dalam pengembangan kebijakan dan strategi perumahan di tiap tingkatan</li> <li>- Melakukan riset mengenai: pengadaan lahan inovatif, pengembangan instrumen pembiayaan perumahan, aturan hunian berimbang, dan pola perpindahan rumah di tingkat daerah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memobilisasi sumber daya (pendanaan, modal, aset, pengetahuan) dalam pengadaan lahan, pembiayaan dan penyediaan perumahan (skema KPBU dan kerja sama filantropis)</li> <li>- Memberikan masukan kepada pemerintah terkait pembangunan perumahan rakyat dari sisi swasta/ filantropi.</li> <li>- Bekerjasama intensif dengan pemerintah dan masyarakat dalam tiap tahapan pembangunan perumahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengorganisasikan warga dalam praktik penatagunaan lahan</li> <li>- Mendorong replikasi dan scaling-up inisiatif pengadaan lahan, praktik pembiayaan perumahan berbasis kelompok</li> <li>- Memperkenalkan berbagai instrumen pembiayaan perumahan kepada masyarakat</li> <li>- Mمبرdayakan masyarakat dalam membangun rumah swadaya</li> <li>- Bekerjasama intensif dengan pihak lain dalam tiap tahapan pembangunan perumahan di lingkungan masing-masing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menstimulasi pengembangan kebijakan dan strategi perumahan nasional</li> <li>- Menstimulasi pengembangan SIM lahan skala nasional</li> <li>- Menstimulasi pengembangan instrumen pembiayaan dan penyediaan perumahan nasional</li> </ul>

INDIKASI PEMBAGIAN PERAN ANTAR AKTOR PEMBANGUNAN						
PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KOTA /KAB	AKADEMISI/ PERGURUAN TINGGI	SWASTA, BISNIS, FILANTROPI	KOMUNITAS / KELOMPOK MASY	LEMBAGA INTERNASIONAL
<b>B. PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT SUB-NASIONAL DAN METROPOLITAN</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alih fungsi lahan dan persebaran kota yang tidak terkendali (urban sprawl)</li> <li>- Keterkaitan desa-kota (rural-urban linkages) dan ketahanan pangan</li> <li>- Pengelolaan kawasan perkotaan berbasis wilayah fungsional</li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi penanganannya kumulatif nasional</li> <li>- Mengkaji dan mengarusutamakan kebijakan publik yang mengakui permukiman informal</li> <li>- Mengembangkan kebijakan khusus GSS untuk kota sungai</li> <li>- Membangun rusun transit untuk permukiman kawasan (suplemen daerah)</li> <li>- Membentuk sistem pengawasan dan informasi pembangunan permukiman perkotaan di tingkat provinsi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi penanganannya kumulatif provinsi</li> <li>- Membina pemda dalam pendataan dan perencanaan permukiman informal</li> <li>- Membuat perda tentang kebijakan khusus GSS lintas kab/kota (khusus kota sungai)</li> <li>- Membangun rusun transit untuk permukiman kawasan (suplemen daerah)</li> <li>- Membentuk sistem pengawasan dan informasi pembangunan permukiman perkotaan di tingkat provinsi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi penanganannya kumulatif kab/kota</li> <li>- Mendata dan merencanakan permukiman informal di daerah</li> <li>- Membuat perda tentang kebijakan khusus GSS di daerah (khusus kota sungai)</li> <li>- Mendorong sertifikasi lahan di kawasan permukiman informal yang masih dapat ditempati</li> <li>- Memediasi masyarakat dan pihak swasta/individu dalam praktik konsolidasi atau berbagi lahan</li> <li>- Membangun rusun transit untuk permukiman kawasan (suplemen daerah)</li> <li>- Mengoptimalkan sistem pengawasan dan informasi pembangunan permukiman perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan riset mengenai: penanganannya permukiman kumulatif dan informal, penerapan kebijakan khusus GSS</li> <li>- Mendampingi masyarakat dalam perencanaan dan perancangan kampung tematik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memobilisasi sumber daya (pendanaan, modal, aset, pengetahuan) dalam penanganan kawasan kumulatif perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memediasi dan memfasilitasi penghuni permukiman informal</li> <li>- Menggalkan keterlibatan masyarakat dalam program sertifikasi lahan</li> <li>- Memberdayakan masyarakat dalam gerakan penataan kampung kota</li> <li>- Memberdayakan masyarakat dalam tiap tahapan dan pola penanganan kawasan kumulatif</li> <li>- Memfasilitasi pendampingan masyarakat (penyuluhan, pembimbingan, bantuan teknis) dan akses informasi pembangunan permukiman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menstimulasi pengembangan kebijakan dan strategi penanganan kumulatif perkotaan</li> </ul>

INDIKASI PEMBAGIAN PERAN ANTAR AKTOR PEMBANGUNAN						
PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KOTA/KAB	AKADEMISI/ PERGURUAN TINGGI	SWASTA, BISNIS, FILANTROPI	KOMUNITAS / KELOMPOK MASY	LEMBAGA INTERNASIONAL
<b>C. PENATAAN RUANG PERKOTAAN PADA TINGKAT KOTA/KABUPATEN</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyerasian guna lahan dan tata ruang</li> <li>- Segregasi ruang perkotaan dan pengembangan lahan untuk kepentingan publik</li> <li>- Keterbatasan kapasitas dalam perencanaan dan perancangan perkotaan</li> <li>- Keterbatasan kapasitas keuangan daerah untuk investasi pembangunan</li> <li>- Pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi air minum dan sanitasi nasional</li> <li>- Menjajaki kemitraan dalam bidang air minum dan sanitasi skala nasional</li> <li>- Meningkatkan kapasitas penyedia layanan air minum dan sanitasi skala nasional</li> <li>- Mengarusutamakan penerapan teknologi dalam layanan air minum dan sanitasi</li> <li>- Mengembangkan skema KPS air minum dan sanitasi, dan menjajaki kemitraan dengan pihak swasta/filantropi skala nasional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi air minum dan sanitasi provinsi</li> <li>- Mendorong perencanaan air minum dan sanitasi yang terpadu dalam kerangka provinsi</li> <li>- Mendorong peningkatan kapasitas penyedia layanan air minum dan sanitasi di daerah</li> <li>- Mengarusutamakan penerapan teknologi dalam layanan air minum dan sanitasi</li> <li>- Menjalankan skema KPS air minum dan sanitasi, dan menjajaki kemitraan dengan pihak swasta/filantropi skala provinsi</li> <li>- Mengembangkan sistem pengelolaan sampah perkotaan yang terpadu di lingkup provinsi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi air minum dan sanitasi kab/kota</li> <li>- Mengembangkan perencanaan air minum dan sanitasi yang terpadu lintas kab/kota</li> <li>- Meningkatkan kapasitas penyedia layanan air minum dan sanitasi daerah</li> <li>- Mengimplemmentasikan teknologi terapan dalam layanan air minum dan sanitasi</li> <li>- Mengoptimalisasi SPAM dan SPAL skala kota</li> <li>- Menjalankan skema KPS air minum dan sanitasi, dan menjajaki kemitraan dengan pihak swasta/filantropi di daerah</li> <li>- Menerapkan kebijakan konservasi air tanah perkotaan</li> <li>- Mengampanyekan perilaku hidup bersih dan sehat di daerah</li> <li>- Membuat aturan terkait penerapan konsep EPR</li> <li>- Mengembangkan sistem pengelolaan sampah perkotaan yang terpadu di lingkup kab/kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengembangkan riset dan pemberdayaan masyarakat mengenai teknologi air minum dan sanitasi dan konservasi air tanah perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memobilisasi sumber daya (pendanaan, modal, asset, pengetahuan) dalam pengembangan layanan air minum, air limbah dan persampahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memfasilitasi pelaksanaan program air minum dan sanitasi berbasis masyarakat</li> <li>- Mengembangkan inisiatif masyarakat dalam penyediaan air minum dan sanitasi</li> <li>- Mengampanyekan upaya konversi air tanah di lingkungan huniannya</li> <li>- Mengampanyekan perilaku hidup bersih dan sehat</li> <li>- Memberdayakan masyarakat untuk pengelolaan sampah di rumah dan skala lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menstimulasi pengembangan kebijakan dan strategi air minum dan sanitasi</li> </ul>

INDIKASI PEMBAGIAN PERAN ANTAR AKTOR PEMBANGUNAN						
PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KOTA/KAB	AKADEMISI/ PERGURUAN TINGGI	SWASTA, BISNIS, FILANTROPI	KOMUNITAS / KELOMPOK MASY	
LEMBAGA INTERNASIONAL						
<b>D. PENATAAN RUANG PADA TINGKAT BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perancangan kota yang kompak, berorientasi transit dan beririsan lokal</li> <li>- Pengembangan ruang publik dan ruang terbuka hijau (RTH)</li> <li>- Peilbatan masyarakat dalam proses penataan ruang</li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun arahan kebijakan dan strategi penyediaan ruang publik dan RTH tingkat nasional</li> <li>- Mengembangkan dan memantau pelaksanaan pembangunan fasilitas pendidikan dan kesehatan di perkotaan dalam lingkup nasional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun arahan kebijakan dan strategi penyediaan ruang publik dan RTH tingkat provinsi</li> <li>- Mengembangkan dan memantau pelaksanaan pembangunan fasilitas pendidikan dan kesehatan di daerah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun kebijakan dan strategi penyediaan ruang publik dan RTH, termasuk perencanaan, penganggaran, dan pengawasan</li> <li>- Membangun dan memelihara ruang-ruang publik kota</li> <li>- Mengatur pengelolaan pedestrian secara terpadu</li> <li>- Menyediakan zona PKL di ruang-ruang publik</li> <li>- Memberikan insentif/disinsentif terkait pengembangan ruang terbuka hijau</li> <li>- Melakukan upaya-upaya pengembangan RTH secara optimal</li> <li>- Memberdayakan komunitas hijau dan memperkuat kompetensi industri hortikultura dan lanskap</li> <li>- Mengembangkan dan membangun fasilitas pendidikan dan kesehatan di tiap lingkungan permukiman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengembangkan riset dan pemberdayaan masyarakat mengenai penyediaan ruang publik dan RTH, serta pengembangan fasilitas pendidikan dan kesehatan di kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memobilisasi sumber daya (pendanaan, modal, aset, pengetahuan) dalam penyediaan ruang publik dan RTH, komunitas hijau, serta pengembangan fasilitas pendidikan dan kesehatan di kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendorong inisiatif masyarakat dalam pengelolaan ruang publik di lingkungannya dan gerakan kembali ke ruang publik</li> <li>- Mendukung pemerintah dalam upaya-upaya pengembangan RTH</li> <li>- Mendorong inisiatif pengembangan taman atap dan taman dinding di lingkungan hunian</li> <li>- Bekerjasama dengan komunitas hijau dalam pemberdayaan masyarakat setempat</li> <li>- Memantau pelaksanaan pembangunan fasilitas pendidikan dan kesehatan di lingkungan huniannya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menstimulasi pengembangan kebijakan dan strategi penyediaan ruang publik dan RTH</li> <li>- Menstimulasi pengembangan kebijakan dan strategi bidang pendidikan dan kesehatan di perkotaan</li> </ul>

## DAFTAR PUSTAKA

---

### Referensi Buku

- Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian PUPR. (2017). *The State of Indonesian Cities 2017: Transformation towards Livable Cities*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Badan Pusat Statistik. (2019, Januari 15). Tingkat Ketimpangan Pengeluaran Penduduk Indonesia September 2018. *Berita Resmi Statistik No. 08/01/Th.XXII*.
- Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2016). *Statistik Transportasi DKI Jakarta Tahun 2016*. Jakarta: Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta.
- Bappenas. (2014). *Naskah Akademis Kebijakan dan Strategi Pembangunan Perkotaan Nasional (KSPPN) 2015-2045*. Jakarta: Bappenas.
- Bappenas, Badan Pusat Statistik, UNFPA. (2013). *Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian PU. (2010). *Serba-Serbi Tata Ruang di Mata Masyarakat*.
- Hasni. (2016). *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPPLH*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Joga, N. (2013). *Gerakan Kota Hijau*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Kedeputusan Gubernur Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2017). *Desain Besar Pertanian Perkotaan Provinsi DKI Jakarta Tahun 2018-2030*. Jakarta.
- Sadyohutomo, M. (2016). *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sumardjono, M. S. (2009). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- UN-Habitat. (2009). *The UN-Habitat Slum Upgrading Facility (SUF) Working Paper 10*.
- UN-Habitat. (2013). *Penataan Kota bagi Para Pemimpin Daerah*. (V. Quinlan, Penyunt., & B. P. PUPR, Penerj.) Nairobi.
- UN-Habitat. (2015). *Panduan Internasional tentang Perencanaan Kota dan Wilayah*. (B. P. PUPR, Penerj.) Nairobi.
- UN-Habitat dan UNESCAP. (2008). *Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia, Panduan Ringkas 3: Lahan*. (d. Wicaksono Sarosa, Penerj.)

## Jurnal/Publikasi Terbatas/Bahan Paparan

- Hudalah, D., Firman, T., & Woltjer, J. (2014). Cultural Cooperation, Institution Building, and Metropolitan Governance in Decentralizing Indonesia. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(6), 2217-34. Diambil kembali dari <https://westminsterresearch.westminster.ac.uk/>
- Mardianta, A. V., Kombaitan, B., Purboyo, H., & Hudalah, D. (2016). Pengelolaan Kawasan Metropolitan di Indonesia dalam Perspektif Peraturan Perundangan. *Temu Ilmiah Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (ILPBI) 2016* (hal. C 051-056). Malang: Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional. Diambil kembali dari <https://temuilmiah.iplbi.or.id/wp-content/uploads/2016/12/IPLBI2016-C-051-056-Pengelolaan-Kawasan-Mtropolitan-di-Indonesia-dalam-Perspektif-Peraturan.pdf>
- Miharja, M. (2010, Januari-Februari). *Mengurai Hambatan Koordinasi Antar Daerah dalam Perencanaan Tata Ruang*. Diambil kembali dari Buletin Online Tata Ruang; [http://tataruang.atr-bpn.go.id/Bulletin/index.asp?mod=\\_fullart&idart=231](http://tataruang.atr-bpn.go.id/Bulletin/index.asp?mod=_fullart&idart=231)
- Plh. Deputi Bidang Pengembangan Regional Bappenas. (2017). Penguatan Keterkaitan Desa-Kota: Transformasi dan Akselerasi Pembangunan Daerah. *Peluncuran Proyek NSLIC/NSELRED*, 23 Mei 017. Jakarta.
- Santoso, U. (2011). Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam Bidang Pertanahan. *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2.
- Setiadi, R., Jawoto, S., Sophianingrum, M., & Rosalina, D. (2008). Indikator Pembangunan Berkelanjutan Kota Semarang. *Riptek*, Vol. 2, No. 2, 1-6.
- Sudaryono. (2002, Mei). Pengelolaan Daerah Aliran Sungai (DAS) Terpadu, Konsep Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Teknologi Lingkungan*, 3(2), 153-158. Diambil kembali dari <http://ejurnal.bppt.go.id/index.php/JTL/article/view/249>
- Supangkat, S. H. (2016). Pembangunan Smart City. *FGD Pendekatan Kemitraan dalam Tata Kelola Perkotaan dan Wilayah di Masa Depan*. Bandung.
- Supriatna, Y. (2019). *Penataan Kawasan Perkotaan*. Jakarta.
- Warseno. (2011, April). Model Kelembagaan Kawasan Metropolitan di Indonesia. *Jurnal Sains dan Teknologi Indonesia*, 13(1), 20-25. Diambil kembali dari <https://media.neliti.com/media/publications/130781-ID-model-kelembagaan-kawasan-metropolitan-d.pdf>

## Media Daring

- Alexander, H. B. (2015, Februari 13). *Jakarta, Sepuluh Terbawah "Kota Berkelanjutan" Dunia*. Diambil kembali dari Kompas: <https://properti.kompas.com/read/2015/02/13/060000621/Jakarta.Sepuluh.Terbawah.Kota.Berkelanjutan.Dunia>
- Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR. (2016, Maret 29). Diambil kembali dari P2KH: <http://sim.ciptakarya.pu.go.id/p2kh/knowledge/detail/mengenal-8-atribut-kota-hijau>
- Haryanti, R. (2018, Agustus 18). 2050, *Jakarta Utara Bakal Tenggelam*. Diambil kembali dari Kompas: <https://properti.kompas.com/read/2018/08/18/135612821/2050-jakarta-utara-bakal-tenggelam>
- Kompu Penyediaan Perumahan. (2016, Oktober 14). *Data Perumahan BPS Harus Dijadikan Acuan*. Diambil kembali dari Kementerian PUPR: <https://www.pu.go.id/berita/view/12606/data-perumahan-bps-harus-dijadikan-acuan>
- Musyaffa, I. (2016, Juni 17). *Aturan Hunian Berimbang belum Sempurna*. Diambil kembali dari Media Indonesia: <https://mediaindonesia.com/read/detail/51391-aturan-hunian-berimbang-belum-sempurna>
- Ngaenan. (2018, Februari 18). Arsitek Yu Sing: *Banjir karena Jakarta Melawan Air*. Diambil kembali dari <https://www.indopress.id/article/analisa/arsitek-yu-sing-banjir-karena-jakarta-melawan-air>
- Pahlevi, G. A. (2017, September 26). *Guru Besar ITB, Prof Suhono, Jabarkan Konsep Kota Cerdas sebagai Solusi Masalah Perkotaan*. Diambil kembali dari Website ITB: <https://www.itb.ac.id/news/read/56387/home/guru-besar-itb-prof-suhono-jabarkan-konsep-kota-cerdas-sebagai-solusi-masalah-perkotaan>
- Partisipatif Masyarakat Dalam Perencanaan Tata Ruang*. (2017, Februari 12). Diambil kembali dari <http://mediatataruang.com/partisipatif-masyarakat-perencanaan-tata-ruang/>
- Permasalahan dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang*. (2017, Februari 5). Diambil kembali dari Media Tata Ruang: <http://mediatataruang.com/permasalahan-pengendalian-pemanfaatan-ruang/>
- Pingit, A., & dkk. (2017, Oktober 19). *Beragam Cara Mendanai Proyek Infrastruktur*. Diambil kembali dari Kata Data: <https://katadata.co.id/berita/2017/10/19/beragam-cara-mendanai-proyek-infrastruktur>
- Pitoko, R. A. (2016, April 7). *REI dan Apersi Masih Kritisi Aturan Hunian Berimbang*. Diambil kembali dari Kompas: <https://properti.kompas.com/read/2016/04/07/221300921/REI.dan.Apersi.Masih.Kritisi.Aturan.Hunian.Berimbang>

Weule, G. (2018, Februari 14). *Laju Kenaikan Permukaan Air Laut Global Alami Percepatan*. Diambil kembali dari ABC: <https://www.abc.net.au/indonesian/2018-02-14/kenaikan-permukaan-laut-meningkat/9444714>

## Sumber Boks Pembelajaran (Contoh Kasus)

- 2013 Penataan DAS di Yogya Berbasis Komunitas. (2012, November 12). Diambil kembali dari Tribun Jogja: <http://jogja.tribunnews.com/2012/11/12/2013-penataan-das-di-yogya-berbasis-komunitas>
- Akbar, N. A. (2018, Maret 13). *Kalibata City Tawarkan Apartemen Konsep TOD*. Diambil kembali dari Tribun Jakarta: <http://jakarta.tribunnews.com/2018/03/13/kalibata-city-tawarkan-apartemen-konsep-tod>
- Andy. (2018, April 5). *Pelopori e-Government, Pemkot Surabaya Sudah Ciptakan Ratusan Aplikasi*. Diambil kembali dari Bangsa Surabaya: <https://humas.surabaya.go.id/2018/04/05/pelopori-e-government-pemkot-surabaya-sudah-ciptakan-ratusan-aplikasi/>
- Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek. (2018). *Tentang BPTJ*. Diambil kembali dari Website Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek: <http://bptj.dephub.go.id/tentang-bptj>
- Biro Hubungan Masyarakat Kemenperin bersama Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo. (2018, April 3). *Pemerintah Luncurkan Roadmap Implementasi Industri 4.0*. Diambil kembali dari Kominfo: [https://www.kominfo.go.id/content/detail/12842/pemerintah-luncurkan-roadmap-implementasi-industri-400/artikel\\_gpr](https://www.kominfo.go.id/content/detail/12842/pemerintah-luncurkan-roadmap-implementasi-industri-400/artikel_gpr)
- CityPlan.id. (-). *CityWatch by CityPlan*. Diambil kembali dari CityPlan: <https://cityplan.id/watch/#>
- DPRD Bandung. (2013, Oktober 4). *Sosialisasi Layanan Aspirasi dan Pengaduan Online Rakyat*. Diambil kembali dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung: <https://dprd.bandung.go.id/sosialisasi-layanan-aspirasi-dan-pengaduan-online-rakyat-2/>
- Hakim, A. (2017, Februari 28). *Menteri LHK beri penghargaan pengelolaan sampah terbaik*. Diambil kembali dari Antara News: <https://www.antaranews.com/berita/615186/menteri-lhk-beri-penghargaan-pengelolaan-sampah-terbaik>
- Helabumi, R., & Liauw, H. (2015, Juni 22). *Berkaca pada Kegagalan*. Diambil kembali dari Kompas: <https://megapolitan.kompas.com/read/2015/06/22/23480091/Berkaca.pada.Kegagalan>
- Hidayat, R. (2017, Juni 13). *Kelurahan Sukun, Wilayah Padat Tertata yang Ramah Anak*. Diambil kembali dari Kementerian Pekerjaan Umum dan

- Perumahan Rakyat: <http://kotaku.pu.go.id/view/5577/kelurahan-sukun-wilayah-padat-tertata-yang-ramah-anak>
- Industri Otomotif Menyumbang Gerak Ekonomi Makassar*. (2018). Diambil kembali dari Gabungan Industri Kendaraan Bermotor Indonesia: <https://www.gaikindo.or.id/industri-otomotif-menyumbang-gerak-ekonomi-makassar/>
- JR, S. (2017, Mei 24). *Refleksi 3 Tahun Pencapaian Pemerintahan Kota Makassar*. Diambil kembali dari Tribunnews: <http://www.tribunnews.com/regional/2017/05/24/refleksi-3-tahun-pencapaian-pemerintahan-kota-makassar>
- Kalia, F. (2015, Maret 31). *Bondowoso Perketat Izin Alih Fungsi Lahan*. Diambil kembali dari KBR Berita Nusantara: [https://kbr.id/nusantara/03-2015/bondowoso\\_perketat\\_izin\\_alih\\_fungsi\\_lahan\\_/69273.html](https://kbr.id/nusantara/03-2015/bondowoso_perketat_izin_alih_fungsi_lahan_/69273.html)
- Kampungterapi. (2014, Maret 28). *Wilayah Ramah Anak RW 03 Sukun Malang*. Diambil kembali dari Kampung terapi kampung hijau: <https://gatotabe.wordpress.com/2014/03/28/wilayah-ramah-anak-rw-03-sukun-malang/>
- Maudhody, A. (2018, Mei 8). *Sulap Sampah Plastik Banjarmasin Jadi Bata Ramah Lingkungan Bernama Ecobrick*. Diambil kembali dari Tribun Banjarmasin: <http://banjarmasin.tribunnews.com/2018/05/08/sulap-sampah-plastik-banjarmasin-jadi-bata-ramah-lingkungan-bernama-ecobrick>
- Pertumbuhan Ekonomi Makassar 7,9%*. Jokowi Sebut Tertinggi di Dunia. (2017, Juli 27). Diambil kembali dari Okezone: <https://ekbis.sindonews.com/read/1224656/33/pertumbuhan-ekonomi-makassar-79-jokowi-sebut-tertinggi-di-dunia-1501159506>
- Pratama, A. H. (2017, November 16). *Kumpulan Startup dan Aplikasi Pertanian di Indonesia*. Diambil kembali dari Techinasia: <https://id.techinasia.com/kumpulan-emstartupem-dan-aplikasi-pertanian-di-indonesia>
- Putri, A. W. (2018, Januari 7). *Memetakan Kota Cerdas di Indonesia*. Diambil kembali dari SWA: <https://swa.co.id/swa/trends/memetakan-kota-cerdas-di-indonesia>
- Setyanti, C. A. (2014, September 3). *Parkir Liar Kalibata City, Sebentar Rp10.000, kalau "Nginap" Rp15.000*. Diambil kembali dari Kompas: <https://megapolitan.kompas.com/read/2014/09/03/08372551/Parkir.Liar.Kalibata.City.Sebentar.Rp.10.000.kalau.Nginap.Rp.15.000>
- Wandi. (2017, April 27). *Permintaan Alih Fungsi Lahan Pertanian Ditolak*. Diambil kembali dari Berita Nasional: [178](https://beritanasional.id/alih-</a></p></div><div data-bbox=)

fungsi-lahan-pertanian-jadi-perumahan-ditolak/

Yudiawan, D. (2016, November 15). *Laporkan Pelanggaran Tata Ruang via Media Sosial*. Diambil kembali dari Pikiran Rakyat: <https://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/2016/11/15/laporkan-pelanggaran-tata-ruang-media-sosial-384902>



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT