



KOTA PALU, SULAWESI TENGAH

AUDIT PARSIAL KAWASAN RAWAN TSUNAMI PERDA NO. 16 TAHUN 2011 TENTANG RTRW KOTA PALU

OLEH



<https://komiu.id/>

Daftar Isi

(1) Latar Belakang	1
(2) Dasar Hukum	2
(3) Metode Analisis Data	3
(4) Gambaran Umum Wilayah Kota Palu	5
(5) RTRW Kota Palu	5
(6) Rencana Struktur Ruang Kota Palu	6
(7) Rencana Pola Ruang Kota Palu	8
(8) Rencana Penetapan Kawasan Strategis Kota Palu	9
(9) Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang	10
(10) Kondisi Eksisting Sebelum Perda No. 16 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Palu	17
(11) Perda No. 16 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Palu	20
(12) Kondisi Eksisting 2014	20
(13) Indikasi Ketidaksesuaian Ruang	22
(14) Analisis Ketidaksesuaian	33
(15) Analisis Sektorial	36
(16) Kesimpulan Hasil Audit	38
(17) Rekomendasi	39
(18) Tindak Lanjut	40

AUDIT PARSIAL
PERDA NO. 16 TAHUN 2011 TENTANG RTRW KOTA PALU
AUDIT KONVERSI ALIH PERUNTUKAN DAN FUNGSI PADA
KAWASAN RAWAN BENCANA TSUNAMI

(1) Latar Belakang

28 September 2018 telah terjadi gempa bumi, tsunami dan likuifaksi di Kota Palu, Kabupaten Sigi dan Kabupaten Donggala. Awalnya gempa terjadi pada pukul 15.00 WITA dengan kekuatan 6 Skala Richter yang berpusat di Donggala dengan kedalaman 10 km dibawah laut. Gempa tersebut mengakibatkan 1 orang korban jiwa dan 10 orang luka-luka di Kecamatan Sirenje, Donggala. Kemudian pada pukul 18.02 WITA terjadi gempa susulan dengan skala lebih besar dengan kekuatan 7,4 Skala Richter dengan kedalaman 10 km, yang bergerak merupakan Sesar Palu Koro. Dalam catatan sejarah kegempaan yang tertulis dalam RTRW untuk Kota Palu memiliki intensitas gempa diatas 6 mmi, yang artinya wilayah tersebut ketika digoncang gempa akan berakibat dengan hancurnya bangunan.

Rencana tata ruang seharusnya disusun untuk mewujudkan lingkungan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Seiring dengan perkembangan suatu wilayah, kebutuhan terhadap ruang semakin meningkat. Ruang yang terbatas dan kebutuhan yang meningkat seringkali memicu terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan dan rencana tata ruang terhadap historis ruang dan fungsi ruang. Untuk mengantisipasi permasalahan tersebut di masa mendatang perlu dilakukan evaluasi terhadap penataan dan rencana pola ruang sebagai salah satu bentuk pengawasan khusus dan upaya pencegahan sejak dini atas indikasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan/atau langkah awal upaya penertiban atas pelanggaran tata ruang yang telah terjadi.

Tujuan dari evaluasi adalah untuk memverifikasi bahwa subjek dan objek dari evaluasi telah diselesaikan atau berjalan sesuai dengan regulasi dan praktek. Evaluasi tata ruang didasari atas berbagai persoalan yang dihadapi seperti:

1. Kejadian alam yang membahayakan bencana bagi manusia (jiwa dan harta) seperti gempa bumi, tsunami, likuifaksi, longsor, banjir, dll.
2. Degradasi lingkungan alam yang berdampak pada kerentanan manusia untuk dapat mengakses kebutuhan hidup seperti air, makanan, udara bersih, mitigasi bencana dan lainnya.

3. Konflik dan otoriter elit politik dalam penguasaan lahan yang berdampak buruk pada model pemanfaatan dan rencana ruang.
4. Adanya pemahaman baru mengenai kebutuhan akan kota dan desa yang aman, nyaman, produktif dan layak huni sehingga diperlukan upaya untuk mengembalikan fungsi-fungsi ruang sebagaimana mestinya sehingga layak untuk dihuni dan dilestarikan secara berkelanjutan.

Hasil evaluasi penataan ruang dapat mengindikasikan ada atau tidaknya ketidaksesuaian antara fungsi, rencana dan pemanfaatan ruang. Dari indikator tersebut upaya pemanfaatan ruang memerlukan tindak lanjut yang dapat dikenakan sanksi bersifat administrasi dan atau pidana.

(2) Dasar Hukum

Dasar hukum kegiatan Evaluasi Penataan Ruang di Kota Palu adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) mengamanatkan perlunya kegiatan pengawasan penataan ruang (Pasal 55 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) serta Pasal 59 ayat (3)).
 - 1) Pasal 55 ayat 1: "...dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang."
 - 2) Pasal 55 ayat 2: "...pengawasan terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan."
 - 3) Pasal 59 ayat 3: "...ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan terhadap pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang diatur dengan peraturan Menteri."
- 2) Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (PP-PPR) mengamanatkan bahwa pengawasan penataan ruang terdiri atas pengawasan teknis dan pengawasan khusus (Pasal 202 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)).
 - 1) Pasal 202 ayat 1: "...bentuk pengawasan penataan ruang meliputi pengawasan teknis dan pengawasan khusus."
 - 2) Pasal 202 ayat 2: "...pengawasan teknis penataan ruang merupakan pengawasan terhadap keseluruhan proses penyelenggaraan penataan ruang yang dilakukan secara berkala."
 - 3) Pasal 202 ayat 3: "...pengawasan khusus penataan ruang merupakan pengawasan terhadap permasalahan khusus dalam penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan sesuai kebutuhan."

- 3) Permen PU Nomor 13 Tahun 2009 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang mengamanatkan dilakukannya penyidikan terhadap dugaan tindak pidana penataan ruang, yang diperoleh dari hasil pengawasan maupun laporan masyarakat (Pasal 3 dan Pasal 5).
 - 1) Pasal 3 (a): “Melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.”
 - 2) Pasal 5 ayat 1 (a): “Melakukan penyidikan tindak pidana Penataan Ruang.”
- 4) Peraturan Presiden Nomor 88 Tahun 2011 tentang RTR Pulau Sulawesi
 - 1) Pasal 135 ayat (1) Pengawasan diselenggarakan oleh Pemerintah dan Pemerintah daerah provinsi sesuai dengan kewenangannya.
 - 2) Pasal 135 ayat (2) Pengawasan diselenggarakan melalui kegiatan pemantauan, pelaporan, dan evaluasi terhadap kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana struktur dan rencana pola ruang Pulau Sulawesi dalam rangka perwujudan Rencana Tata Ruang Pulau Sulawesi.
 - 3) Pasal 135 ayat (3) Kegiatan Pemantauan, pelaporan, dan evaluasi dilaksanakan oleh seluruh Gubernur di Pulau Sulawesi dilaporkan kepada Menteri.
- 5) Permen PU Nomor 13 Tahun 2009 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang mengamanatkan dilakukannya penyidikan terhadap dugaan tindak pidana penataan ruang, yang diperoleh dari hasil pengawasan maupun laporan masyarakat (Pasal 3 dan Pasal 5).
 - 1) Pasal 3 (a): “Melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.”
 - 2) Pasal 5 ayat 1 (a): “Melakukan penyidikan tindak pidana Penataan Ruang.”
- 6) Perpres No.88 Tahun 2011 tentang RTR Pulau Sulawesi.
- 7) Perda No. 8 Tahun 2013 tentang RTRW Sulawesi Tengah.
- 8) Perda No. 6 Tahun 2011 Tentang RTRW Palu.

(3) Metode Analisis Data

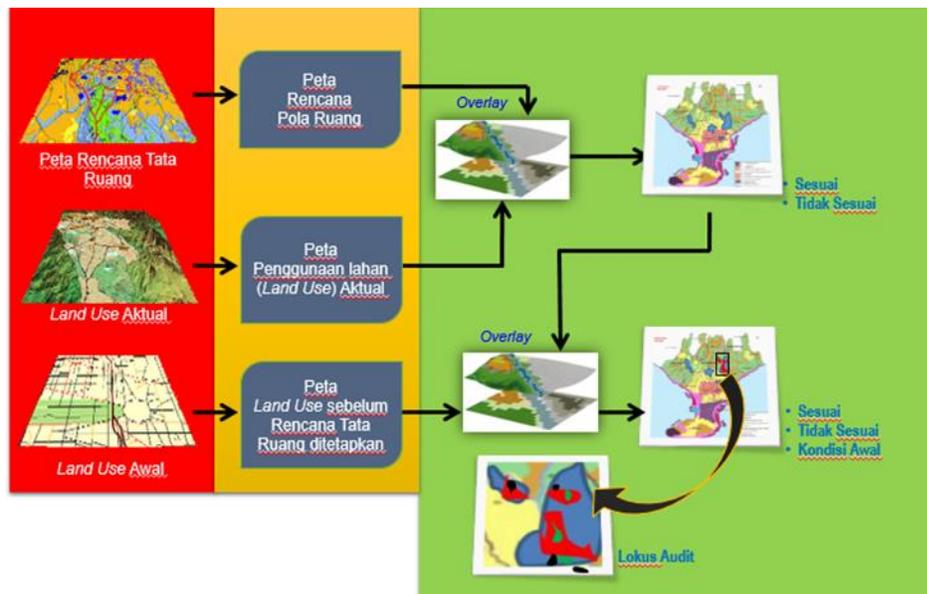
Metode analisis data dalam pekerjaan Evaluasi Pemanfaatan Ruang ini akan meliputi: metode *spatial gap analysis* dan metode analisis tumpang tindih dalam perencanaan.

(1) Metode *spatial gap analysis*

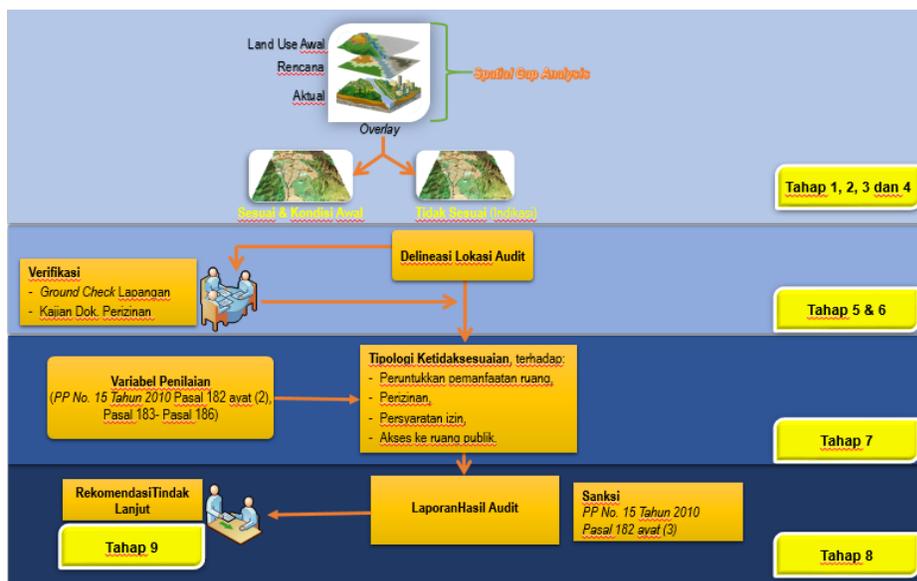
Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian landasan teori pada bab ini, *spatial gap analysis* merupakan suatu metode analisis yang bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya ketidaksesuaian antara pemanfaatan ruang eksisting dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

(2) Metode Analisis Tumpang tindih

Analisis Tumpang tindih (Overlay) adalah analisis dengan menggunakan peta-peta Pola Ruang yang sudah berkekuatan hukum (telah diperdakan) dengan peta eksisting yang diambil dari peta *Citra Landsat* (resolusi tinggi atau rendah) dengan metode ini akan dihasilkan ada atau tidaknya penyimpangan fungsi ruang yang terjadi apabila ada maka akan dikaji dengan regulasi yang telah direkomendasikan mengapa hal tersebut terjadi.



Teknik Overlay yang dilakukan dalam Metodologi Pelaksanaan Evaluasi



(4) Gambaran Umum Wilayah Kota Palu

Kota Palu merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Tengah, berada pada kawasan dataran Lembah Palu dan Teluk Palu yang secara astronomis terletak antara $0,36^{\circ}\text{LS}$ - $0,56^{\circ}\text{LS}$ dan $119,45^{\circ}\text{BT}$ - $121,01^{\circ}\text{BT}$. Batas-batas administrasi Kota Palu adalah berikut :

- Utara : Kabupaten Donggala;
- Selatan : Kabupaten Sigi;
- Barat : Kabupaten Donggala
- Timur : Kabupaten Donggala dan Kabupaten Parigi Moutong

Secara administratif, Kota Palu dibagi dalam 4 Kecamatan dan 43 Kelurahan. Kota Palu dengan wilayah seluas $396,74 \text{ Km}^2$. Lebih jelasnya mengenai luas wilayah masing-masing kecamatan di Kota Palu dapat dilihat pada Tabel di bawah. Letak Kota Palu berbentuk memanjang dari timur ke barat terdiri dari dataran rendah, dataran bergelombang dan dataran tinggi. Berdasarkan topografinya, wilayah Kota Palu dapat dibagi menjadi 3 zona ketinggian yaitu:

- Sebagian kawasan bagian barat sisi timur memanjang dari arah utara ke selatan, bagian timur ke arah utara dan bagian utara sisi barat memanjang dari utara ke selatan merupakan dataran rendah/pantai dengan ketinggian antara $0 - 100 \text{ m}$ di atas permukaan laut.
- Kawasan bagian barat sisi barat dan selatan, kawasan bagian timur ke arah selatan dan bagian utara ke arah timur dengan ketinggian antara $100 - 500 \text{ m}$ di atas permukaan laut.
- Kawasan pegunungan dengan ketinggian lebih dari 500 m di atas permukaan laut.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka tingkat kepadatan penduduk juga mengalami peningkatan. Kepadatan penduduk Kota Palu keadaan akhir tahun 2016 tercatat 943 jiwa/km^2 , dengan luas wilayah Kota Palu $396,74 \text{ km}^2$.

(5) RTRW Kota Palu

(1) Tujuan Penataan Ruang Kota Palu

Penataan ruang wilayah Kota Palu bertujuan untuk mewujudkan ruang Kota Palu sebagai kota teluk berwawasan lingkungan yang berbasis pada jasa, perdagangan, dan industri, yang didasari kearifan dan keunggulan lokal bagi pembangunan berkelanjutan.

(2) Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kota Palu

Kebijakan pengembangan struktur ruang Kota Palu meliputi:

- 1) Pembentukan pusat pelayanan kota yang berhirarki mengikuti bentuk dasar Kota Palu sebagai kota teluk dengan konsep arsitektur *souraja* yaitu:
 - I. Penataan kawasan pesisir pantai sebagai beranda depan kota dengan konsep *gandaria*;
 - II. Penataan kawasan perdagangan, pemerintahan, pendidikan, budaya dan permukiman sebagai bagian tengah kota dengan konsep *tatangana*; dan
 - III. Penataan kawasan pertanian, industri, dan pertambangan sebagai bagian belakang kota dengan konsep *poavua*.
- 2) Pembangunan sistem jaringan prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, dan sumber daya air yang terpadu guna mendukung wujud Kota Palu sebagai kota teluk; dan
- 3) Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem prasarana guna mendukung wujud Kota Palu sebagai kota teluk berwawasan lingkungan.

(3) Kebijakan pengembangan kawasan lindung meliputi:

- 1) Pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi lingkungan hidup; dan
- 2) Pencegahan dampak negatif kegiatan manusia yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan hidup.

(4) Kebijakan pengembangan kawasan budidaya meliputi:

- 1) Perwujudan dan peningkatan keterpaduan dan keterkaitan antar kegiatan budi daya;
- 2) Pengendalian perkembangan kegiatan budi daya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan.

(6) Rencana Struktur Ruang Kota Palu

(1) Rencana sistem pusat pelayanan

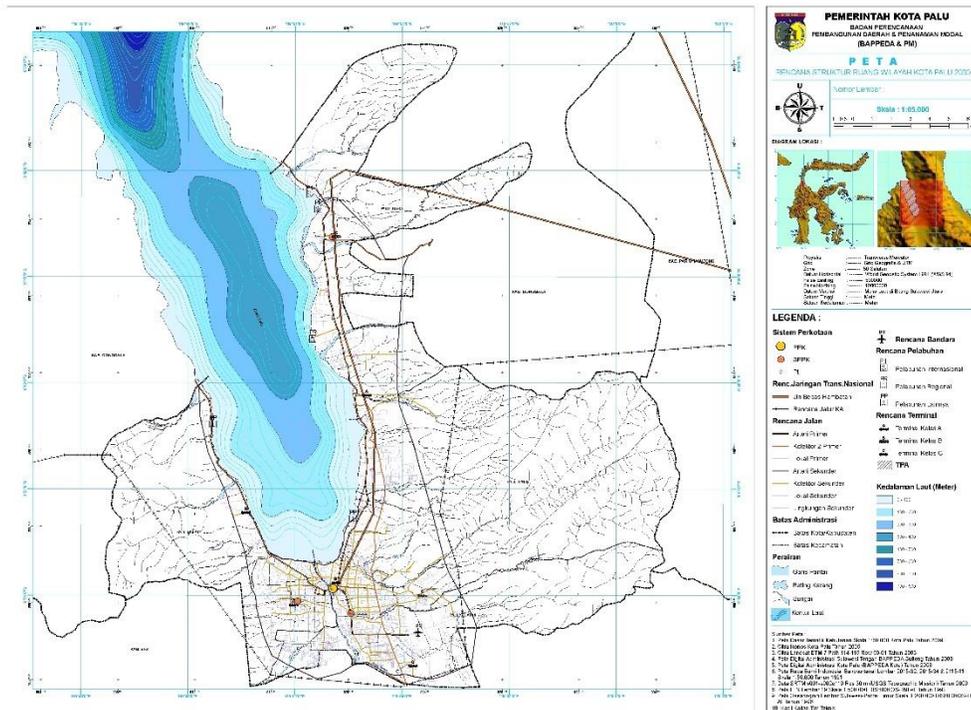
- 1) Rencana pengembangan sistem pusat pelayanan Kota Palu ditetapkan pada kawasan pusat pengembangan kegiatan perdagangan regional, jasa, transportasi dan pemerintahan yang mencakup pada wilayah Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Palu Selatan, dan Kecamatan Palu Timur.
- 2) Rencana pengembangan sistem sub pusat pelayanan Kota Palu meliputi kawasan dengan fungsi perkantoran pemerintahan, perdagangan jasa, serta pelayanan sosial dan budaya yang tersebar di 4 (empat) kecamatan, yaitu Kecamatan Palu Utara, Kecamatan Palu Timur, Kecamatan Palu Selatan, dan Kecamatan Palu Barat.

- 3) Pusat lingkungan meliputi kawasan dengan fungsi perkantoran pemerintahan, pendidikan, perdagangan jasa dengan skala lingkungan, pelayanan sosial dan budaya, serta perumahan yang tersebar di setiap kelurahan.

(2) Rencana Sistem Jaringan Prasarana Wilayah Kota

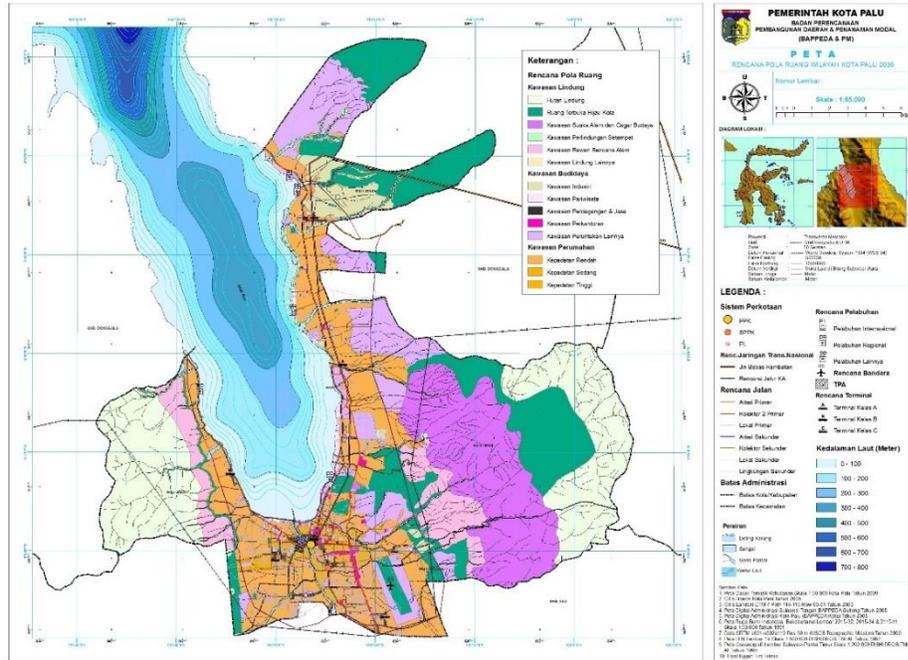
Rencana sistem jaringan prasarana wilayah kota meliputi:

- 1) Sistem prasarana utama meliputi: transportasi darat, transportasi laut, dan transportasi udara.
- 2) Sistem prasarana lainnya, meliputi : sistem jaringan energi/kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, sistem jaringan sumber daya air kota; dan sistem jaringan infrastruktur perkotaan.



Peta Rencana Struktur Ruang Kota Palu (RTRW Kota Palu Perda No. 16 Tahun 2011)

(7) Rencana Pola Ruang Kota Palu



Peta Rencana Pola Ruang Kota Palu (RTRW Kota Palu No. 16 Tahun 2016)

(1) Kawasan Lindung

Rencana pengembangan Kawasan Lindung Kota Palu:

- 1) Hutan Lindung.
- 2) Hutan Produksi Terbatas.
- 3) Kawasan Lindung Lainnya
- 4) Kawasan Perlindungan Setempat.
- 5) Kawasan Rawan Bencana Alam.
- 6) Kawasan Suaka Alam dan Cagar Budaya.
- 7) Ruang Terbuka Hijau Kota.

(2) Kawasan Budidaya

- 1) Kawasan Industri.
- 2) Kawasan Pariwisata.
- 3) Kawasan Perdagangan & Jasa.
- 4) Kawasan Perkantoran.
- 5) Kawasan Perumahan.
- 6) Kawasan Peruntukan Lainnya.

(9) Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

(1) Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kota.

- 1) Ketentuan umum peraturan zonasi kota adalah penjabaran secara umum ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya yang mencakup seluruh wilayah administratif.
- 2) Ketentuan umum peraturan zonasi kota berfungsi sebagai:
 - a) Landasan bagi penyusunan peraturan zonasi pada tingkatan operasional pengendalian pemanfaatan ruang di setiap kawasan/zona kota;
 - b) Dasar pemberian izin pemanfaatan ruang; dan
 - c) Salah satu pertimbangan dalam pengawasan pemanfaatan ruang.
- 3) Ketentuan umum peraturan zonasi disusun berdasarkan:
 - a) Struktur ruang dan pola ruang wilayah kota;
 - b) Karakteristik wilayah;
 - c) Arah umum desain kota; dan
 - d) Peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) Peraturan zonasi yang telah ditetapkan dalam RTRW Kota yang berisikan:
 - a) Deskripsi atau definisi pola ruang (jenis zona) yang telah ditetapkan dalam rencana pola ruang;
 - b) Tujuan atau kualitas ruang yang diharapkan untuk setiap jenis pola ruang;
 - c) Ketentuan umum dan ketentuan rencana umum (design plan), yang merupakan ketentuan kinerja dari setiap pola ruang yang meliputi: ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, tatabangunan, kepadatan bangunan, besaran kawasan terbangun, besaran ruang terbuka hijau, dan prasarana minimum yang perlu diatur terkait pengendalian pemanfaatan ruang;
 - d) Ketentuan pemanfaatan ruang pada zona-zona yang dilewati oleh sistem jaringan prasarana dan sarana wilayah kota mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 5) Ketentuan khusus yang disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan kota untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, seperti pada kawasan lindung, kawasan rawan bencana, Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), kawasan dengan pembangunan ruang udara (*air-right*) atau di dalam bumi.

(2) Ketentuan Perizinan Harus Memuat.

- 1) Ketentuan perizinan adalah ketentuan yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang;
- 2) Ketentuan perizinan berfungsi sebagai:
 - a) Alat pengendali dalam penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - b) Rujukan dalam membangun.
- 3) Ketentuan perizinan disusun berdasarkan:
 - a) Ketentuan umum peraturan zonasi yang sudah ditetapkan; dan
 - b) Ketentuan teknis berdasarkan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) Jenis-jenis perizinan terkait dengan pemanfaatan ruang:
 - a) Izin prinsip;
 - b) Izin lokasi;
 - c) Izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - d) Izin mendirikan bangunan; dan
 - e) Izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 5) Mekanisme perizinan terkait pemanfaatan ruang yang menjadi wewenang pemerintah daerah kota, termasuk pengaturan keterlibatan masing-masing instansi perangkat daerah terkait dalam setiap perizinan yang diterbitkan;
- 6) Ketentuan teknis prosedural pengajuan izin pemanfaatan ruang dan forum pengambilan keputusan atas izin yang akan dikeluarkan, yang akan menjadi dasar pengembangan Standar Operasional Prosedur (SOP) perizinan; dan
- 7) Ketentuan pengambilan keputusan apabila dalam dokumen RTRW Kota belum memberikan ketentuan yang cukup tentang perizinan yang dimohonkan oleh masyarakat, individual maupun organisasi.

(3) Ketentuan Pemberian Insentif.

- 1) Ketentuan pemberian insentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pemberian imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sesuai dengan kegiatan yang didorong perwujudannya dalam rencana tata ruang;
- 2) Ketentuan pemberian insentif berfungsi sebagai:
 - a) Perangkat untuk mendorong kegiatan dalam pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang; dan
 - b) Katalisator perwujudan pemanfaatan ruang.

- 3) Ketentuan pemberian insentif disusun berdasarkan:
 - a) Struktur ruang dan pola ruang wilayah kota
 - b) Ketentuan umum peraturan zonasi kota; dan
 - c) Peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) Ketentuan insentif dari pemerintah daerah kota kepada pemerintah kabupaten/kota lain yang saling berhubungan dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) Pemberian kompensasi;
 - b) Subsidi silang;
 - c) Penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
 - d) Publikasi atau promosi daerah.
- 5) Ketentuan insentif dari pemerintah daerah kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) Pemberian kompensasi;
 - b) Pengurangan retribusi;
 - c) Imbalan;
 - d) Sewa ruang dan urun saham;
 - e) Penyediaan prasarana dan sarana;
 - f) Penghargaan; dan/atau
 - g) Kemudahan perizinan.
 - h) Ketentuan insentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan.

(4) Ketentuan Pemberian Disinsentif.

- 1) Ketentuan pemberian disinsentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pengenaan bentuk-bentuk kompensasi dalam pemanfaatan ruang;
- 2) Ketentuan pemberian disinsentif berfungsi sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
- 3) Ketentuan pemberian disinsentif disusun berdasarkan:
 - a) Struktur ruang dan pola ruang wilayah kota;
 - b) Ketentuan umum peraturan zonasi kota; dan
 - c) Peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) Ketentuan disinsentif dari pemerintah daerah kota kepada pemerintah kabupaten/kota lain yang saling berhubungan dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) Pengenaan retribusi yang tinggi; dan/atau
 - b) Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.

- 5) Ketentuan disinsentif dari pemerintah daerah kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dapat diberikan dalam bentuk:
 - a) Pengenaan pajak/retribusi yang tinggi;
 - b) Pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan; dan/atau
 - c) Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.
 - d) Ketentuan disinsentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan.

(5) Ketentuan Sanksi.

- 1) Arahan pengenaan sanksi merupakan arahan ketentuan pengenaansanksi administratif kepada pelanggar pemanfaatan ruang, yang akan menjadi acuan bagi pemerintah daerah kota.
- 2) Arahan pengenaan sanksi administratif berfungsi sebagai:
 - a) Perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang; dan
 - b) Penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- 3) Arahan pengenaan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan:
 - a) Hasil pengawasan penataan ruang;
 - b) Tingkat simpangan implementasi rencana tata ruang;
 - c) Kesepakatan antar instansi yang berwenang; dan
 - d) Peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- 4) Arahan pengenaan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang dalam bentuk:
 - a) *Peringatan tertulis*;
Peringatan tertulis diberikan oleh pejabat yang berwenang dalam penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang melalui penerbitan surat peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali.
 - b) *Penghentian sementara kegiatan*; penghentian kegiatan sementara dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
 - Penerbitan surat perintah penghentian kegiatan sementara dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - Apabila pelanggar mengabaikan perintah penghentian kegiatan sementara, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara secara paksa terhadap kegiatan pemanfaatan ruang;

- Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penghentian kegiatan pemanfaatan ruangdan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban;
 - Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan penghentian kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa; dan
 - Setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan, agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban pelanggar untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.
- c) *Penghentian sementara pelayanan umum*; penghentian sementara pelayanan umum dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- Penerbitan surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang (membuat surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum);
 - Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban, menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum kepada pelanggar dengan memuat rincian jenis-jenis pelayanan umum yang akan diputus;
 - Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum yang akan segera dilaksanakan, disertai rincian jenis-jenis pelayanan umum yang akan diputus;
 - Pejabat yang berwenang menyampaikan perintah kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan pelayanan kepada pelanggar, disertai penjelasan secukupnya;
 - Penyedia jasa pelayanan umum menghentikan pelayanan kepada pelanggar; dan
 - Pengawasan terhadap penerapan sanksi penghentian sementara pelayanan umum dilakukan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada pelanggar sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.

- d) *Penutupan lokasi*; penutupan lokasi dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- Penerbitan surat perintah penutupan lokasi dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - Apabila pelanggar mengabaikan surat perintah yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penutupan lokasi kepada pelanggar;
 - Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan;
 - Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang dengan bantuan aparat penertiban melakukan penutupan lokasi secara paksa; dan
 - Pengawasan terhadap penerapan sanksi penutupan lokasi, untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.
- e) *Pencabutan izin*; pencabutan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- Menerbitkan surat pemberitahuan sekaligus pencabutan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi pencabutan izin pemanfaatan ruang;
 - Pejabat yang berwenang memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pencabutan izin;
 - Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban mengajukan permohonan pencabutan izin kepada pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin;
 - Pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin menerbitkan keputusan pencabutan izin;
 - Memberitahukan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dicabut, sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang secara permanen yang telah dicabut izinnya; dan
 - Apabila pelanggar mengabaikan perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan yang telah dicabut izinnya, pejabat yang berwenang melakukan

penertiban kegiatan tanpa izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- f) *Pembatalan izin*; pembatalan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- Membuat lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara pemanfaatan ruang menurut dokumen perizinan dengan arahan pola pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang berlaku;
 - Memberitahukan kepada pihak yang memanfaatkan ruang perihal rencana pembatalan izin, agar yang bersangkutan dapat mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mengantisipasi hal-hal akibat pembatalan izin;
 - Menerbitkan surat keputusan pembatalan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - Memberitahukan kepada pemegang izin tentang keputusan pembatalan izin;
 - Menerbitkan surat keputusan pembatalan izin dari pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan izin; dan
 - Memberitahukan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dibatalkan.
- g) *Pembongkaran bangunan*; pembongkaran bangunan dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- Menerbitkan surat pemberitahuan perintah pembongkaran bangunan dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pembongkaran bangunan;
 - Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pembongkaran bangunan yang akan segera dilaksanakan; dan
 - Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan pembongkaran bangunan secara paksa.
- h) *Pemulihan fungsi ruang*; pemulihan fungsi ruang dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- Menetapkan ketentuan pemulihan fungsi ruang yang berisi bagian-bagian yang harus dipulihkan fungsinya dan cara pemulihannya;

- Pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang menerbitkan surat pemberitahuan perintah pemulihan fungsi ruang;
 - Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang;
 - Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban, memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan pelanggar dalam jangka waktu tertentu;
 - Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang;
 - Apabila sampai jangka waktu yang ditentukan pelanggar belum melaksanakan pemulihan fungsi ruang, pejabat yang bertanggung jawab melakukan tindakan penertiban dapat melakukan tindakan paksa untuk melakukan pemulihan fungsi ruang; dan
 - Apabila pelanggar pada saat itu dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang, pemerintah dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan oleh pemerintah atas beban pelanggar di kemudian hari.
- i) *Denda administratif*; yang dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif dan besarnya ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah kota.
- Ketentuan pengenaan sanksi administratif ini dapat diatur lebih lanjut melalui Peraturan Walikota.
 - Ketentuan lebih lanjut terkait pengenaan sanksi pidana dan sanksi perdata mengacu pada peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

(10) Kondisi Eksisting Sebelum Perda RTRW Kota Palu

Penggunaan lahan Kota Palu pada tahun 2006 sebanyak 38,2 % luas wilayahnya atau 15.090,11 Ha. Wilayahnya merupakan kawasan hutan lebat. Masih ditambah dengan penggunaan hutan belukar dan hutan buatan seluas 5.198,70 atau 13,16 % luas wilayah Kota Palu. Pada tahun 2006, kondisi pemanfaatan ruang di Kota Palu masih didominasi oleh kawasan tidak terbangun. Hanya 3756.10 Ha saja yang dimanfaatkan sebagai kawasan permukiman. Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2009 dapat dilihat pada peta dan tabel berikut ini.

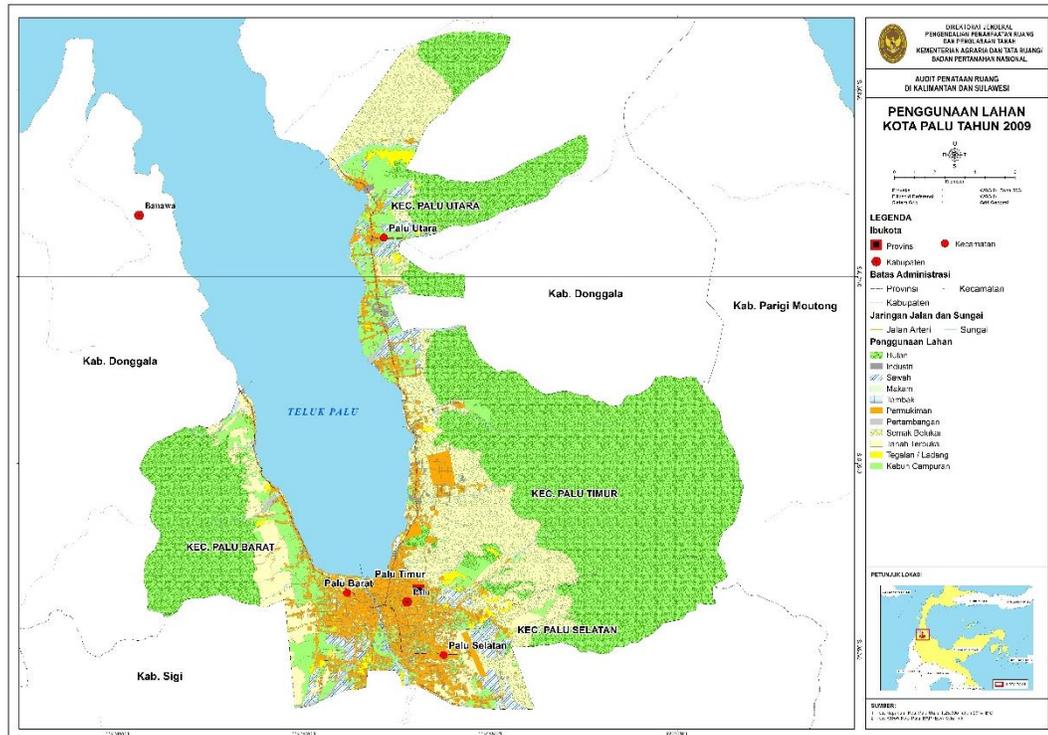
Tabel Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2009

Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
Bandara	78.11	0.20%
Danau/Telaga	2.87	0.01%
Hutan Belukar	4888.25	12.37%
Hutan Buatan	310.45	0.79%
Hutan Lebat	15090.11	38.20%
Kawasan Pendidikan	196.1	0.50%
Kawasan Wisata	15.04	0.04%
Kebun Campuran	3211.7	8.13%
Kebun Sejenis / Kelapa	415.02	1.05%
Kompleks Olah Raga/Lapangan Olah Raga	18.36	0.05%
Lapangan Golf	30.53	0.08%
Makam Khusus	0.82	0.00%
Makam Pahlawan	0.61	0.00%
Padang Rumput	1935.59	4.90%
Pelabuhan Laut	14.03	0.04%
Pemukaman Umum	15.14	0.04%
Penggaraman	19.16	0.05%
Permukiman	3756.1	9.51%
Rawa	34.68	0.09%
Sabana	478.07	1.21%
Sawah 1x	500.59	1.27%
Semak	2233.98	5.66%
Sungai	369.95	0.94%
Taman Kota	1.88	0.00%
Tambak	2.27	0.01%
Tambang Terbuka	10.78	0.03%
Tanah Terbuka Rusak	516.32	1.31%
Tanah Terbuka Sementara	872.87	2.21%
Tanah Terbuka Tandus	963.76	2.44%
Tegalan/Ladang	3508.57	8.88%

Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
Tempat Pembuangan Sampah	6.67	0.02%
Tempat Pengolah Limbah	2.32	0.01%
Terminal	3.3	0.01%
TOTAL	39504	100.00%

Sumber: Peta Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2009, BAPPEDA Kota Palu

Penggunaan lahan Kota Palu pada tahun 2009 didominasi oleh kawasan hutan sebesar 21.253,855 Ha atau sekitar 53.80 % dari total luas Kota Palu. Hal ini dikarenakan Kota Palu berada



Kondisi Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2009

dibagian ujung dari sesar sehingga kawasan Kota Palu dikelilingin oleh pegunungan. Kawasan Permukiman di Kota Palu berada di sekitar pesisir Teluk Palu pada kawasan yang landai atau di sekitar sungai sungai besar di Kota Palu dengan luas mencapai 4.145,705 Ha atau sekitar 10,51 % dari luas total Kota Palu. Selain itu, ada juga berbagai kegiatan pertambangan di Kota Palu luasnya sekitar 100 Ha atau 0,25 % dari luas Kota Palu. Umumnya pertambangan ini berada pada bagian barat Kota Palu arah menuju Kabupaten Donggala.

(11) Perda RTRW Kota Palu

Rencana Pola Ruang Kota Palu terdiri dari kawasan daratan dan kawasan laut dengan total luasan mencapai 50.137,83 hektar. Luas kawasan daratan mencapai 39.675,36 hektar dan luas kawasan perairan Teluk Palu mencapai 10.462,47 hektar. Untuk kawasan daratan Rencana Pola Ruang Kota Palu yang paling luas merupakan Kawasan Pemukiman mencapai 18,014 % dari luasan total Kota Palu atau sekitar 9.032,21 hektar. Kawasan Lindung Lainnya (mangrove) dalam catatan Rencana Pola Ruang hanya mencakup 0,006 % atau 3,03 hektar.

Rencana Pola Ruang Kota Palu		Total Luasan/Rencana Pola Ruang	Persentase
1	Wilayah Laut Kota Palu	10.462,47	20,867 %
2	Ruang Terbuka Hijau Kota	1.553,82	3,099 %
3	Kawasan Suaka Alam dan Cagar Budaya	5.551,33	11,072 %
4	Kawasan Rawan Bencana Alam	2.326,13	4,639 %
5	Kawasan Peruntukan Lainnya	5.874,60	11,716 %
6	Kawasan Perkantoran	199,22	0,397 %
7	Kawasan Perlindungan Setempat	855,66	1,706 %
8	Kawasan Perdagangan & Jasa	448,93	0,895 %
9	Kawasan Pariwisata	291,51	0,581 %
10	Kawasan Industri	1.534,12	3,059 %
11	Hutan Produksi Terbatas	4.239,41	8,455 %
12	Kawasan Lindung Lainnya	3,03	0,006 %
13	Hutan Lindung	7.765,39	15,488 %
14	Kawasan Perumahan	9.032,21	18,014 %
Total		50.137,83	100,000 %

(12) Kondisi Eksisting 2014

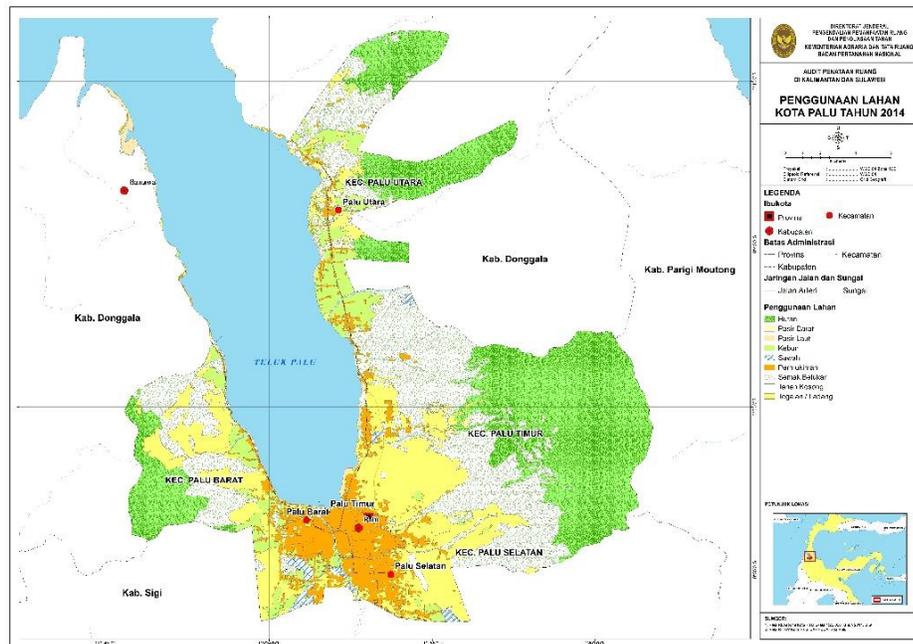
Penggunaan lahan eksisting Kota Palu diambil berdasarkan Peta Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2013 (Peta RBI Kota Palu, BIG). Penggunaan lahan eksisting Kota Palu tahun 2013 masih didominasi oleh kawasan hutan rimba (12.505, 86 Ha atau 31,66 %) dan semak belukar/alang-alang

(11.385,78 Ha atau 28,82 %). Kawasan Permukiman dan tempat kegiatan lainnya hanya sebesar 3.838,99 Ha atau 9,72 % dari luas wilayah Kota Palu.

Tabel Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2014

Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
Air Tawar Sungai	245.13	0.62%
Hutan Rimba	12,505.86	31.66%
Pasir / Bukit Pasir Darat	5.61	0.01%
Pasir / Bukit Pasir Laut	6.52	0.02%
Perkebunan / Kebun	2,602.65	6.59%
Permukiman dan Tempat Kegiatan	3,838.99	9.72%
Sawah	303.89	0.77%
Semak Belukar / Alang Alang	11,385.78	28.82%
Tanah Kosong / Gundul	104.75	0.27%
Pertambangan	805.79	2.04%
Tegalan / Ladang	7,699.03	19.49%
TOTAL	39,504.00	100.00%

Sumber: Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2013, Peta RBI Kota Palu BIG
 Peta Penggunaan Lahan Kota Palu Tahun 2014 (berdasarkan data RBI BIG 2013)



(13) Indikasi Ketidaksesuaian Ruang

Pada Perda Kota Palu No. 16 Tahun 2011 terdata dan ditetapkan Kawasan Rawan Bencana Tsunami seluas 758,47 hektar. Namun pada Rencana Pola Ruang RTRW Kota Palu, beberapa wilayah Kawasan Rawan Bencana Tsunami dialih fungsi dan peruntukan untuk menjadi wilayah yang berorientasi pada pembangunan ekonomi dan menggiring publik untuk melakukan aktivitas pada area rawan tsunami.

Dalam catatan *remote sensing* yang kami lakukan teridentifikasi area seluas 513,71 terdampak tsunami yang terbagi untuk Kota Palu seluas 460 hektar dan Kabupaten Donggala seluas 53,71 hektar. Sedangkan data milik Badan Informasi Geospasial (BIG) mendata wilayah terdampak tsunami seluas 1445,61 hektar yang terdiri dari; Kota Palu seluas 1375,61 hektar dan Kabupaten Donggala seluas 70 hektar. Untuk kasus data yang dikeluarkan BIG memasukan wilayah bukaan tambang sebagai wilayah terdampak tsunami seluas 180,53 hektar dan wilayah pemukiman yang tidak terdampak tsunami namun ditetapkan terdampak tsunami seluas 735,08 hektar, total mark up wilayah terdampak seluas 915,61 hektar.

Berikut ini adalah hasil dari *overlay* alih peruntukan ruang yang ditetapkan dalam RTRW sehingga dapat dijadikan indikator orientasi mobilisasi aktivitas publik ke area rawan bencana tsunami:

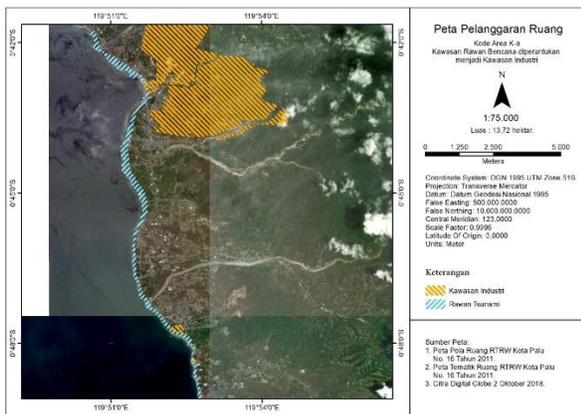
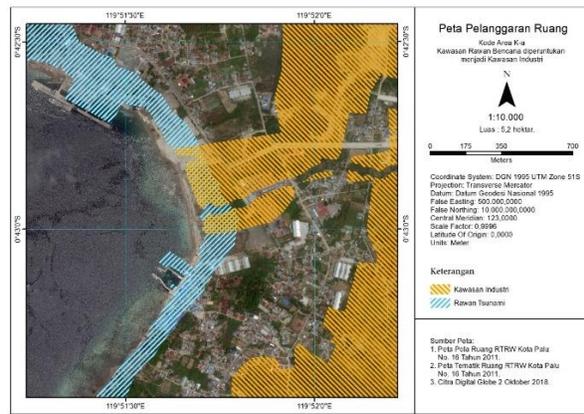
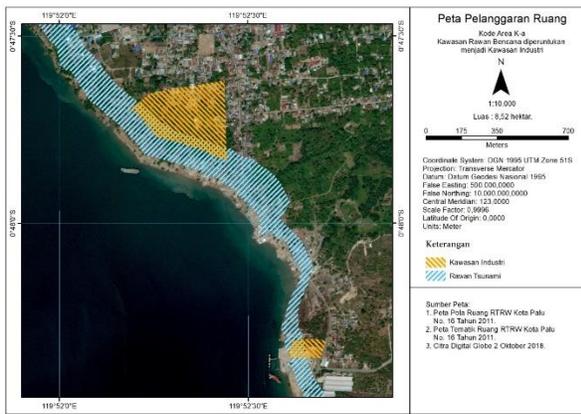
Konversi Kawasan Rawan Tsunami	Konversi Kawasan Rawan Tsunami per Kecamatan (hektar)						
	Total	Kec. Tawaeli	Kec. Palu Utara	Kec. Mantikulore	Kec. Palu Timur	Kec. Palu Barat	Kec. Ulujadi
Kawasan Industri	8,50	5,18	3,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Kawasan Pariwisata	149,69	0,00	15,58	49,01	3,78	15,60	65,72
Kawasan Perdagangan & Jasa	39,24	0,00	2,01	1,01	7,46	24,19	4,57
Kawasan Perkantoran	10,53	4,05	0,00	1,21	2,09	2,82	0,37
Kawasan Perumahan	226,84	33,67	13,34	3,68	15,85	98,80	61,50
Kawasan Perlindungan Setempat	139,70	35,01	69,46	10,10	8,90	9,21	7,01
Kawasan Peruntukan Lainnya	141,12	27,36	14,35	29,15	24,50	32,52	13,23
Kawasan Rawan Bencana	35,68	35,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kawasan Suaka Alam & Cagar Budaya	1,04	0,36	0,00	0,00	0,00	0,68	0,00
Ruang Terbuka Hijau Kota	3,10	0,00	0,00	1,40	0,87	0,43	0,40
Kawasan Lindung Lainnya(Mangrove)	3,03	0,00	0,00	0,00	1,68	1,35	0,00
Total Kawasan Rawan Tsunami	758,47	141,31	118,07	95,57	65,13	185,59	152,80

Tabel alih peruntukan Kawasan Rawan Bencana Tsunami menjadi Kawasan Ekonomi Oriented sesuai Pola Ruang dan RTRW Kota Palu

Sedangkan hasil *remote sensing* Kawasan Rawan Bencana Tsunami terdampak Tsunami mencapai luasan 460 hektar dengan rincian sebagai berikut: Kec. Mantikulore seluas 152,75 hektar, Kec. Palu Barat seluas 55,60 hektar, Kec. Palu Timur seluas 18,22 hektar, Kec. Palu Utara seluas 58,54 hektar, Kec. Tawaeli seluas 81,18 hektar dan Kec. Ulujadi seluas 93,70 hektar.

a) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Kawasan Industri.

Dalam Rencana Pola Ruang Kota Palu sesuai dengan Perda No. 16 Tahun 2011 tercatat bahwa pemerintah mengalokasikan 1.534,12 hektar sebagai Kawasan Industri, kemudian dalam prakteknya terjadi alih peruntukan ruang pada Kawasan Rawan Bencana Tsunami menjadi Kawasan Industri seluas 8,5 hektar yang berada di Kecamatan Tawaeli 5,18 hektar dan Kec. Palu Utara 3,32 hektar.



b) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Kawasan Pariwisata

Dalam Rencana Pola Ruang Kota Palu mengalokasikan 291,51 atau 0,58 % sebagai Kawasan Pariwisata dan 149,69 diantaranya merupakan Kawasan Rawan Bencana Tsunami. Kawasan Rawan Bencana Tsunami yang dikonversi peruntukan menjadi Kawasan Pariwisata berdasarkan kecamatan sebagai berikut:

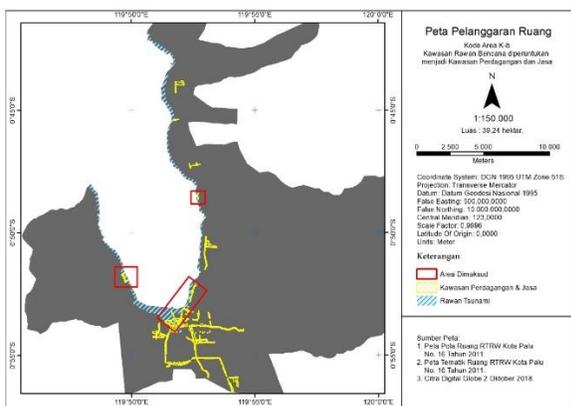
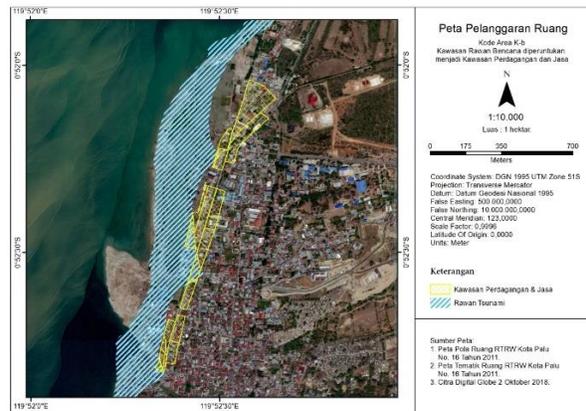
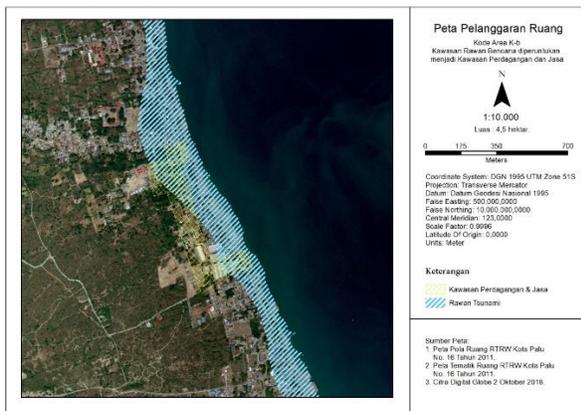
- **Kec. Palu Utara** : 15,58 hektar
- **Kec Mantikulore** : 49,01 hektar
- **Kec. Palu Timur** : 3,78 hektar
- **Kec. Palu Barat** : 15,60 hektar
- **Kec. Ulujadi** : 65,72 hektar.



c) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Kawasan Perdagangan & Jasa

Alokasi Kawasan Perdagangan dan Jasa dalam Rencana Pola Ruang Kota Palu terdapat seluas 448,93 hektar atau 0,90 % dari total luas wilayah Kota Palu. Kemudian konversi Kawasan Rawan Bencana Tsunami menjadi Kawasan Perdagangan & Jasa seluas 39,24 hektar, dengan rincian :

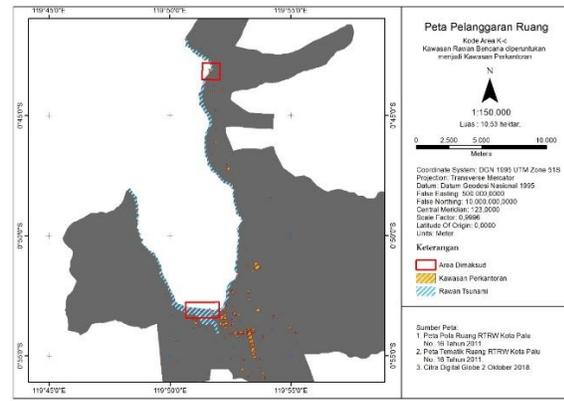
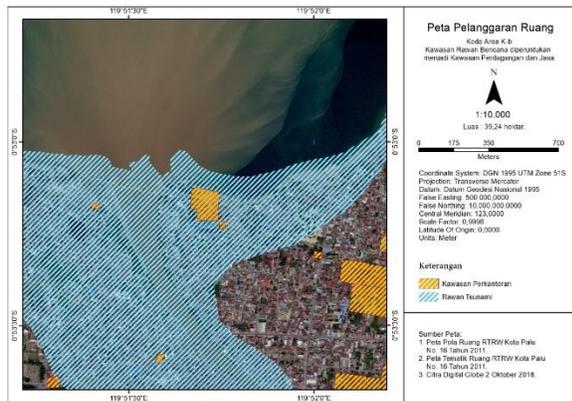
- **Kec. Palu Utara** : 2,01 hektar.
- **Kec. Mantikulore** : 1,01 hektar
- **Kec. Palu Timur** : 7,46 hektar
- **Kec. Palu Barat** : 24,19 hektar
- **Kec. Ulujadi** : 4,57 hektar



d) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Kawasan Perkantoran

Alokasi Kawasan Perkantoran dalam Rencana Pola Ruang Kota Palu terdapat seluas 199,22 hektar atau 0,40 % dari total luas wilayah Kota Palu. Kemudian konversi Kawasan Rawan Bencana Tsunami menjadi Kawasan Perkantoran seluas 10,53 hektar dengan rincian:

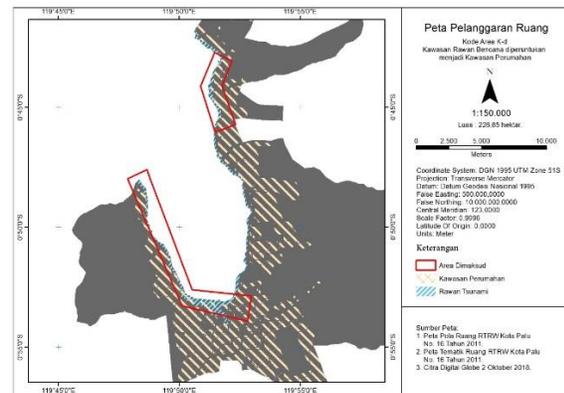
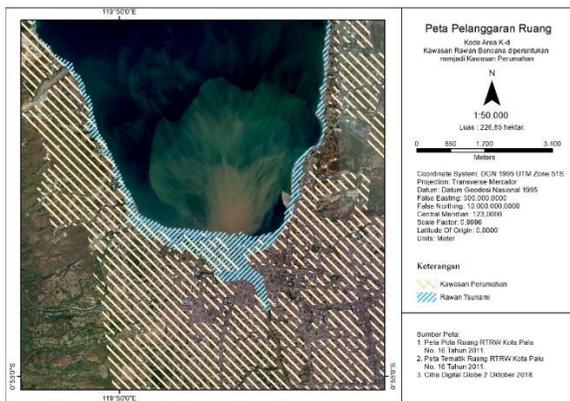
- **Kec. Tawaeli** : 4,05 hektar (Kompleks Polairud)
- **Kec. Mantikulore** : 1,21 hektar (Kantor Polsek Palu Timur dan Markas TNI AL)
- **Kec. Palu Timur** : 2,09 hektar (Kantor Kecamatan Palu Timur)
- **Kec. Palu Barat** : 2,82 hektar (Kantor Kelurahan Kampung Baru, Kantor Polsek Palu Barat, Perum DAMRI stasiun Palu, Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak, Kantor Lurah Kampung Lere, Perum Percetakan Negara Republik Indonesia)
- **Kec. Ulujadi** : 0,37 hektar (Kantor Lurah Watusampu, Kantor Lurah Buluri dan Kantor Lurah Tipo)



e) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Kawasan Perumahan

Alokasi Kawasan Perumahan dalam Rencana Pola Ruang Kota Palu terdapat seluas 9.032,21 hektar atau 18,014 % dari total luas wilayah Kota Palu. Kemudian konversi Kawasan Rawan Bencana Tsunami menjadi Kawasan Perumahan seluas 226,84 hektar dengan rincian:

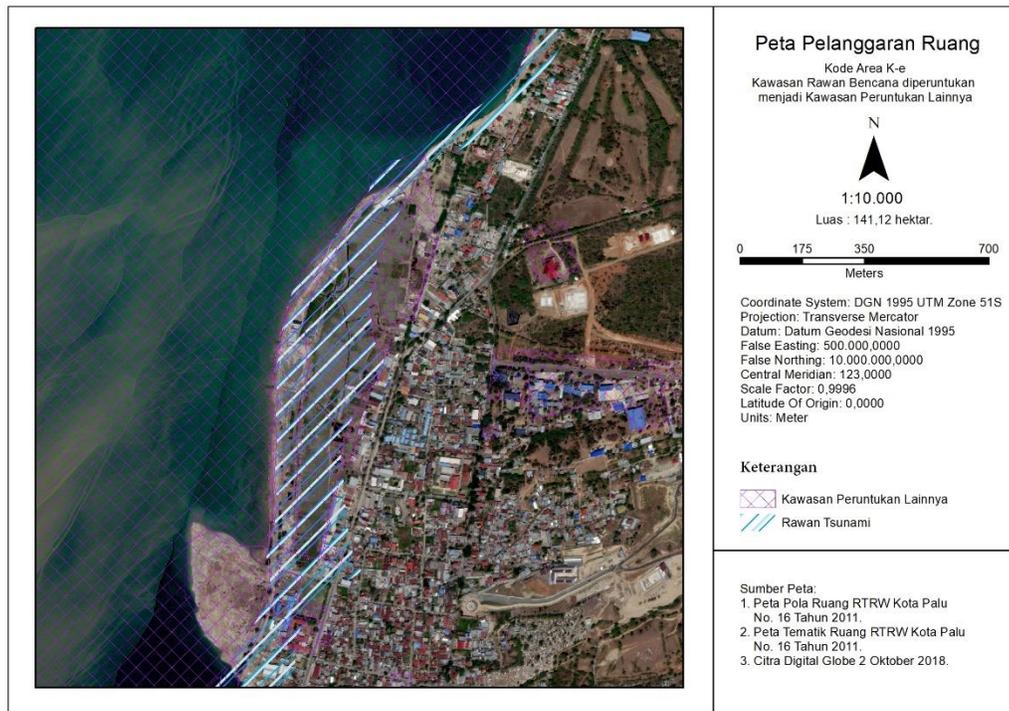
- Kec. Tawaeli : 33,67 hektar
- Kec. Palu Utara : 13,34 hektar
- Kec. Mantikulore : 3,68 hektar
- Kec. Palu Timur : 15,85 hektar
- Kec. Palu Barat : 98,80 hektar
- Kec. Ulujadi : 61,50 hektar



f) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Kawasan Peruntukan Lainnya

Alokasi Kawasan Peruntukan Lainnya dalam Rencana Pola Ruang Kota Palu terdata seluas 5.874,60 hektar atau 11,72 % dari total luas wilayah Kota Palu. Kemudian konversi Kawasan Rawan Bencana Tsunami menjadi Kawasan Peruntukan Lainnya seluas 141,12 hektar dengan rincian:

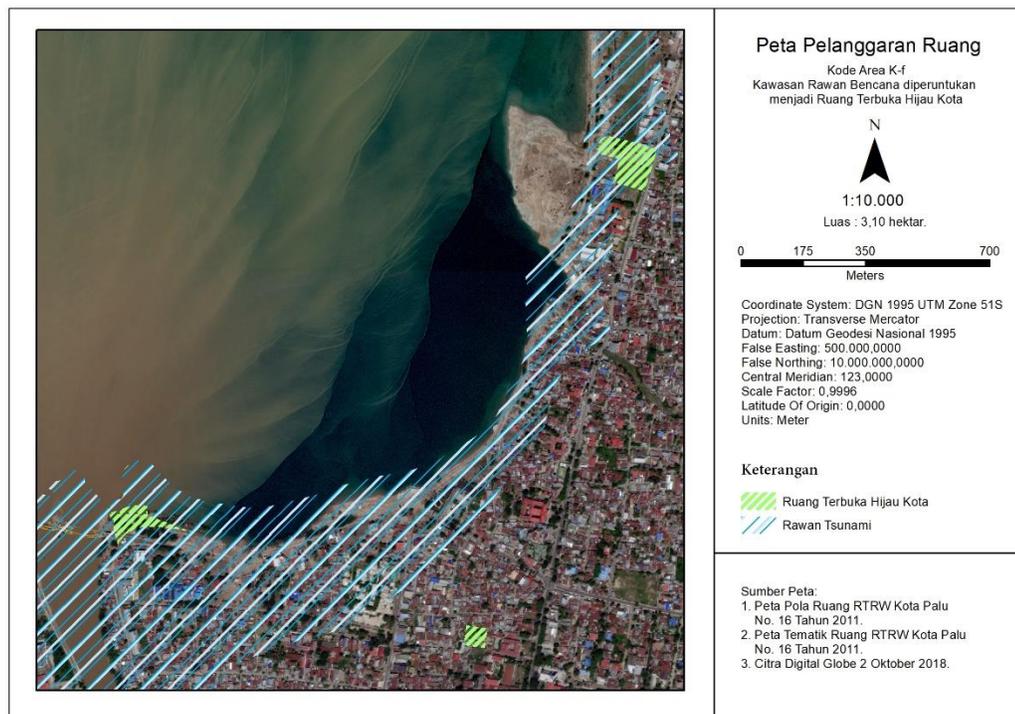
- Kec. Tawaeli : 27,36 hektar
- Kec. Palu Utara : 14,35 hektar
- Kec. Mantikulore : 29,15 hektar
- Kec. Palu Timur : 24,50 hektar
- Kec. Palu Barat : 32,52 hektar
- Kec. Ulujadi : 13,23 hektar



g) Kawasan Rawan Tsunami alih peruntukan menjadi Ruang Terbuka Hijau Kota

Alokasi Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota dalam Pola Ruang Kota Palu terdapat seluas 1.553,82 hektar atau sekitar 3,1 % dari total luas wilayah Kota Palu. Namun teridentifikasi area seluas 3,1 hektar berada di Kawasan Rawan Bencana Tsunami, dengan rincian :

- Kec. Mantikulore : 1,4 hektar
- Kec. Palu Timur : 0,87 hektar
- Kec. Palu Barat : 0,43 hektar
- Kec. Ulujadi : 0,4 hektar



h) Konsistensi Kawasan Rawan Bencana Tsunami dalam Pola Ruang

Ini adalah bagian yang benar-benar mencerminkan berapa alokasi luasan yang sesuai dengan fungsi dari ruang tersebut, ternyata Perda RTRW Kota Palu hanya sedikit mengakomodir tentang kesadaran mitigasi bencana tsunami dalam RTRW. Teridentifikasi dari proses *deliniasi & remote sensing*:

- Kawasan Rawan Bencana Tsunami hanya seluas 35,68 hektar, dan lokasi tersebut berada di Kecamatan Tawaeli saja, sehingga dapat diartikan bahwa

sepanjang pantai Teluk Palu dianggap sebagai Kawasan tidak rawan bencana karena peralihan peruntukan seperti yang dijelaskan diatas.

- Kawasan Suaka Alam & Cagar Budaya, disinipun Kawasan Rawan Bencana Tsunami tidak ditetapkan sebagai Suaka Alam namun alokasi ruang tersebut cenderung pada pemeliharaan Cagar Budaya. Kawasan Cagar Budaya yang berada pada Kawasan Rawan Tsunami seluas 1,04 hektar yang tidak lain adalah: Makam Datokarama dan Pondok Pesantren Hasan Mas'um.
- Kawasan Lindung Lainnya (Mangrove), terdata pada Pola Ruang Kota Palu memang tidak memiliki kecenderungan untuk rehabilitasi mangrove jangka panjang, karena hanya tercatat 3,03 hektar atau 0,006 %saja eksisting mangrove dan itu terdapat pada Kecamatan Palu Timur dan Palu Barat tepatnya dibawah jembatan Ponulele.



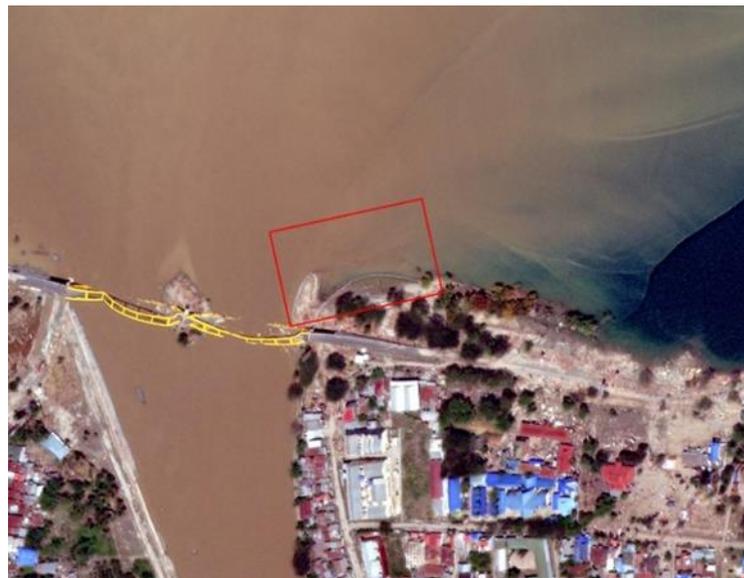
Penampakan mangrove sepanjang pesisir Teluk Palu bagian Kampung Lere dan Kampung Baru pada 25 Desember 1946

Jumlah mangrove Teluk Palu tidak mengalami pertambahan sejak tahun 2000 s.d 2018 berdasarkan pengamatan *citra satellite*, padahal pada tahun

1946 sangat jelas menampakkan mangrove pada Kampung Baru dan Kampung Lere yang terpapar sepanjang pantai.



Penampakan mangrove seluas 3,01 hektar atau 0,006 % di Teluk Palu sebelum Bencana.



Penampakan hilangnya habitat mangrove pasca Tsunami 28 September 2018, gambar ini diambil pada 2 Oktober 2018 milik Digital Globe.

(14) Analisis Ketidaksesuaian

Peraturan
Perda No. 16 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Palu
<p>Pasal 8 ayat (3) huruf a</p> <p>Membatasi perkembangan kegiatan budi daya ter terbangun di kawasan rawan bencana untuk meminimalkan potensi kejadian bencana dan potensi kerugian akibat bencana.</p> <p>Pasal 39 ayat (2)</p> <p>Kawasan sempadan pantai adalah kawasan yang belum terbangun disepanjang Teluk Palu ditetapkan kurang lebih 100 meter dari titik pasang tertinggi air laut</p> <p>Pasal 85 ayat (7) huruf b</p> <p>b. ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan rawan tsunami meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan penghijauan, pembangunan prasarana dan sarana perlindungan dampak bencana tsunami; 2. kegiatan selain yang dimaksud pada angka 1 diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pembangunan secara terbatas untuk kepentingan pemantauan ancaman bencana tsunami dan perlindungan kepentingan umum; dan 3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan 2. <p>Pasal 84 ayat (4)</p> <p>Ketentuan umum peraturan zonasi untuk sempadan pantai meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Di kawasan sempadan pantai diperbolehkan melaksanakan kegiatan rekreasi pantai, pengamanan pesisir, kegiatan nelayan, penambatan perahu nelayan, kegiatan pelabuhan, <i>landing point kabel dan/atau pipa bawah laut, kepentingan pertahanan dan keamanan negara, kegiatan pengendalian kualitas perairan, konservasi lingkungan pesisir, pengembangan struktur alami dan struktur buatan pencegah abrasi pada sempadan pantai, pengamanan sempadan pantai sebagai ruang publik, dan kegiatan pengamatan cuaca dan iklim;</i> 2. Kegiatan selain yang dimaksud pada angka 1 diperbolehkan dengan syarat tidak mengganggu fungsi pantai sebagai kawasan perlindungan setempat dan kualitas lingkungan di sempadan pantai; dan 3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi semua jenis kegiatan yang dapat mengganggu fungsi utama. <p>Pasal 49</p>

Kawasan Pantai Teluk Palu ditetapkan sebagai salah satu kawasan pariwisata

Pasal 52

Kawasan Pantai Teluk Palu diperuntukkan juga bagi sektor informal

Pasal 84 ayat (4)

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk sempadan pantai meliputi:

1. Di kawasan sempadan pantai diperbolehkan melaksanakan kegiatan rekreasi pantai, pengamanan pesisir, kegiatan nelayan, penambatan perahu nelayan, kegiatan pelabuhan, *landing point kabel dan/atau pipa bawah laut, kepentingan pertahanan dan keamanan negara, kegiatan pengendalian kualitas perairan, konservasi lingkungan pesisir, pengembangan struktur alami dan struktur buatan pencegah abrasi pada sempadan pantai, pengamanan sempadan pantai sebagai ruang publik, dan kegiatan pengamatan cuaca dan iklim;*
2. Kegiatan selain yang dimaksud pada angka 1 diperbolehkan dengan syarat tidak mengganggu fungsi pantai sebagai kawasan perlindungan setempat dan kualitas lingkungan di sempadan pantai; dan kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi semua jenis kegiatan yang dapat mengganggu fungsi utama.

Penjelasan Pasal 106

Bagian wilayah Kota Palu yang didorong atau dipercepat pertumbuhannya adalah kawasan strategis Kota Palu meliputi wilayah Kecamatan Palu Utara sebagai Kawasan Industri, dan **Kawasan Pantai Teluk Palu pada koridor Jalan Lingkar Teluk Palu** meliputi wilayah Kelurahan Silae, Kelurahan Lere, di Kecamatan Palu Barat, dan Kelurahan Besusu Barat, Kelurahan Talise, Kelurahan Tondo di Kecamatan Palu Timur.

Perda No. 8 Tahun 2013 tentang RTRW Provinsi Sulawesi Tengah

Pasal 23 ayat (1) huruf d nomor 2

Kawasan Lindung Provinsi

- d. kawasan rawan bencana alam geologi terdiri atas:
 2. Kawasan rawan tsunami terdapat di seluruh pantai yang mempunyai morfologi landai, yaitu terdapat di Kota Palu, Kabupaten Donggala, Kabupaten Parigi Moutong, Kabupaten Tolitoli, Kabupaten Buol, Kabupaten Banggai, Kabupaten Banggai Kepulauan dan Kabupaten Banggai Laut;

Pasal 47

Indikasi arahan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana alam geologi disusun dengan memperhatikan:

- a. pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan karakteristik, jenis, dan ancaman

- bencana;
- b. penentuan lokasi dan jalur evakuasi dari permukiman penduduk; dan
 - c. pembatasan pendirian bangunan kecuali untuk kepentingan pemantauan ancaman bencana dan kepentingan umum.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Pasal 8

Strategi untuk pengendalian perkembangan kegiatan budi daya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan meliputi:

- a. membatasi perkembangan kegiatan budi daya terbangun di kawasan rawan bencana untuk meminimalkan potensi kejadian bencana dan potensi kerugian akibat bencana;

Pasal 51

Kawasan lindung nasional terdiri atas:

- a. kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- b. kawasan perlindungan setempat;
- c. kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya;
- d. kawasan rawan bencana alam;
- e. kawasan lindung geologi; dan
- f. kawasan lindung lainnya.

Pasal 53 ayat (2)

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (5) huruf b terdiri atas:

- a. kawasan rawan letusan gunung berapi;
- b. kawasan rawan gempa bumi;
- c. kawasan rawan gerakan tanah;
- d. kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
- e. kawasan rawan tsunami;
- f. kawasan rawan abrasi; dan
- g. kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 71 ayat (1) huruf a

Kawasan peruntukan permukiman ditetapkan dengan kriteria:

- a. berada di luar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana;

Pasal 98 huruf c

Peraturan zonasi untuk Kawasan lindung dan Kawasan budidaya

- c. pembatasan pemanfaatan ruang di sekitar kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana alam;

Pasal 105

Peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana alam geologi disusun dengan memperhatikan:

- a. pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan karakteristik, jenis, dan ancaman bencana;
- b. penentuan lokasi dan jalur evakuasi dari permukiman penduduk; dan
- c. pembatasan pendirian bangunan kecuali untuk kepentingan pemantauan ancaman bencana dan kepentingan umum.

(15) Analisis Sektoral

Peraturan
Undang Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
Menekankan secara garis besar penyelenggaraan penataan ruang diharapkan: (1) Dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan. (2) Tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang. (3) Tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.
Lampiran Peraturan Menteri No. 33 tahun 2006 Tentang Mitigasi Bencana
Ada empat hal penting dalam mitigasi bencana, yaitu: 1) Tersedianya informasi dan peta kawasan rawan bencana untuk tiap jenis bencana; 2) Sosialisasi untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat dalam menghadapi bencana, karena bermukim di daerah rawan bencana. 3) Mengetahui apa yang perlu dilakukan dan dihindari, serta mengetahui cara penyelamatan diri jika bencana timbul, dan 4) Pengaturan dan penataan kawasan rawan bencana kawasan untuk mengurangi ancaman bencana.

Analisis Sektor Kelautan dan Perikanan**UU No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil****Pasal 1 poin 21:**

Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

Pasal 31

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan batas Sempadan Pantai yang disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain.
- (2) Penetapan batas Sempadan Pantai mengikuti ketentuan:
 - a. perlindungan terhadap gempa dan/atau tsunami;
 - b. perlindungan pantai dari erosi atau abrasi;
 - c. perlindungan sumber daya buatan di pesisir dari badai, banjir, dan bencana alam lainnya;
 - d. perlindungan terhadap ekosistem pesisir, seperti lahan basah, mangrove, terumbu karang, padang lamun, gumuk pasir, estuaria, dan delta;
 - e. pengaturan akses publik; serta
 - f. pengaturan untuk saluran air dan limbah.

Pasal 1 poin 23

Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh Orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.

Pasal 34

- (1) Reklamasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat dan/atau nilai tambah Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil ditinjau dari aspek teknis, lingkungan, dan sosial ekonomi.
- (2) Pelaksanaan Reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjaga dan memperhatikan:
 - a. keberlanjutan kehidupan dan penghidupan Masyarakat;
 - b. keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil; serta
 - c. persyaratan teknis pengambilan, pengerukan, dan penimbunan material.
 - d. Perencanaan dan pelaksanaan Reklamasi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden.

- e. Reklamasi di wilayah pesisir hanya boleh dilakukan apabila manfaat sosial dan ekonomi yang diperoleh lebih besar daripada biaya sosial dan biaya ekonominya.

Analisis Sektor Permukiman

UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 1

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

(16) Kesimpulan Hasil Audit

- 1) Dalam RTRW No. 8 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi menetapkan 580.766,36 hektar sebagai kawasan rawan tsunami, sehingga jika diturunkan dalam cover area Kota Palu menjadi seluas 9.062,74 hektar. Namun pada dalam Perda No. 16 tahun 2011 tentang RTRW Kota Palu penetapan kawasan rawan tsunami seluas 750,42 hektar saja. Jika ditinjau berdasarkan UU No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam kurun waktu minimal 5 tahun semenjak penetapan RTRW harus ada Peninjauan Kembali terhadap peraturan di atasnya, namun tidak dilakukan oleh Pemerintah Kota Palu hingga tahun 2018 sehingga jumlah penetapan kawasan rawan tsunami tidak juga mengalami peningkatan signifikan sesuai arahan RTRW Provinsi.
- 2) Dari luas 750,42 hektar penetapan kawasan rawan tsunami hanya ada 3 hektar saja eksistensi habitat mangrove selama ini, atau hanya senilai 0,4 % dari sepanjang pesisir Teluk Palu. Dari situ dapat kita lihat bahwa pesisir Teluk Palu dalam penyusunan RTRW Kota Palu tidak berlandaskan semangat mitigasi bencana.
- 3) Terjadi alih peruntukan dan alih fungsi terhadap kawasan rawan bencana tsunami menjadi kawasan yang berorientasi pada kepentingan akselerasi ekonomi di sepanjang Teluk Palu. Indikator dari tuduhan tersebut berdasarkan adanya konversi pada Kawasan Rawan Tsunami menjadi 8 Kawasan yang jauh dari prinsip mitigasi bencana dalam Pola Ruang

Kota Palu, yang antara lain; Kawasan Industri, Kawasan Pariwisata, Kawasan Perdagangan, Kawasan Perkantoran, Kawasan Perumahan, Kawasan Perlindungan Setempat, Kawasan Peruntukan Lainnya dan Ruang terbuka hijau yang totalnya mencapai luasan 718,72 hektar atau sekitar 95,52 %. Secara singkat dapat disimpulkan bahwa terjadi ketidaksesuaian ruang di pesisir Teluk Palu mencapai 95,52 %.

- 4) Dari keseluruhan rangkaian audit juga dengan memahami Rencana Pola Ruang Kota Palu dapat disimpulkan bahwa pola orientasi pembangunan pesisir Teluk Palu sendiri yang berasakan semangat ekonomi secara tidak sengaja atau tanpa disadari mendorong public atau masyarakat untuk lebih banyak melakukan aktifitas pada daerah pesisir, kemudian mendorong banyak investasi di daerah pesisir sehingga pada 28 September 2018 terjadi banyak kerugian material dan korban jiwa akibat bencana tsunami.

(17) Rekomendasi

- 1) Berdasarkan Undang-Undang 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Ps. 16, Ps. 20 ayat (4) & (5), Ps. 23 ayat (4) & (5), Ps. 24 ayat (5) & (6), Ps. 28 dan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Ps. 81 s/d Ps. 92 dapat dilakukan Peninjauan Kembali. Peninjauan Kembali dilakukan untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang dalam kurun waktu 5 tahun sejak penetapan RTRW. Kurun waktu 5 tahun dimaksud dipandang sebagai rentang waktu yang minimal untuk mencapai manfaat awal pembangunan dan kepastian hukum penataan ruang Indonesia yang berdasarkan kepada asas-asas keterpaduan, keserasian, keselarasan, keseimbangan, keberlanjutan, keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, keterbukaan, perlindungan kepentingan umum, kepastian hukum dan keadilan, dan akuntabilitas dalam penataan ruang Indonesia.
- 2) Meninjau kembali rencana pembangunan bendungan atau tanggul sepanjang 7.5 km di sepanjang pesisir Teluk Palu sebagai solusi terhadap mitigasi bencana pada masa mendatang dengan mengingat kembali pada; Perda No. 16 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Palu, Perda No. 8 Tahun 2013 tentang RTRW Provinsi Sulawesi Tengah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Undang Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Lampiran Peraturan Menteri No. 33 tahun 2006 Tentang Mitigasi Bencana, UU No. 27 Tahun 2007

Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan peraturan lain-lain.

- 3) Menyadari bahwa untuk implementasi perubahan RTRW Kota Palu merupakan kerja marathon, maka dari itu sangat diharapkan solusi mitigasi bencana berbasis kajian lingkungan hidup, daya dukung lingkungan dan daya tampung lingkungan. Semisal melakukan identifikasi kelayakan lahan pesisir Teluk Palu untuk rencana dan implementasi penanaman mangrove seperti yang ada di Kabupaten Donggala, Desa Kabonena.

(18) Tindak Lanjut

Tindak lanjut hasil audit pentaan ruang merupakan langkah – langkah yang harus dan/atau dapat ditempuh terkait hasil adanya lokasi yang terindikasi ketidaksesuaian yang diperoleh berdasarkan hasil spatial gap analysis (SAG), groundcheck dan verifikasi (Focus Group Discussion) di daerah. Rencana tindak lanjut hasil kegiatan audit pemanfaatan ruang dapat menjadi dasar bagi pihak – pihak yang memiliki kewenangan dalam penertiban pemanfaatan ruang, salah satunya Penyidik Pegawai negeri Sipil (PPNS).

Rekomendasi tindak lanjut terhadap hasil audit pemanfaatan ruang harus mengacu pada Undang – Undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Mengacu pada kedua NSPM bidang penataan ruang tersebut, maka tindak lanjut terhadap indikasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dapat ditinjau berdasarkan aspek:

A. Aspek Tata Ruang

Berdasarkan UUPR No.26/2007 pasal 16

1. Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali
2. Peninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat menghasilkan rekomendasi berupa:
 - a. Rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; atau
 - b. Rencana tata ruang yang ada perlu direvisi.

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang. Hasil

peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. Perlu dilakukan revisi karena ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan/atau keadaan yang bersifat mendasar; atau
- b. Tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan keadaan yang bersifat mendasar.

Salah satu keluaran kegiatan audit pemanfaatan ruang adalah untuk mengukur kinerja Rencana Tata Ruang di daerah, yaitu dengan melihat deviasi/ketidaksesuaian antara Rencana Tata Ruang dengan pemanfaatan ruang aktual. Salah satu aspek terhadap revisi Rencana Tata Ruang adalah besarnya nilai deviasi/ketidaksesuaian pemanfaatan ruang yang terjadi.

Kondisi di atas sesuai dengan yang diamanatkan dalam PP No. 15/2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang mana pada bagian ke-6 (Keenam) mengenai kriteria dan tata cara peninjauan kembali rencana tata ruang, yaitu pada pasal –pasal berikut:

- Pasal 81, Peninjauan kembali rencana tata ruang meliputi peninjauan kembali terhadap rencana tata ruang wilayah dan peninjauan kembali terhadap rencana rinci tata ruang
- Pasal 82
 - (1) Peninjauan kembali rencana tata ruang dilakukan 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun;
 - (2) Peninjauan kembali rencana tata ruang dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:
 - a. Bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. Perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang; atau
 - c. Perubahan batas wilayah daerah yang ditetapkan dengan undang-undang.
- Pasal 86, Proses pelaksanaan peninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf b meliputi kegiatan pengkajian, evaluasi, serta penilaian terhadap rencana tata ruang dan penerapannya.

- Pasal 87,
 - (1) Rekomendasi tindak lanjut hasil pelaksanaan peninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf c berupa:
 - a. Rekomendasi tidak perlu dilakukan revisi terhadap rencana tata ruang; atau
 - b. Rekomendasi perlunya dilakukan revisi terhadap rencana tata ruang.
 - (2) Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat disertai dengan usulan untuk dilakukan penertiban terhadap pelanggaran rencana tata ruang.
 - (3) Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, revisi rencana tata ruang dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 88, ayat 3, Terjadi perubahan kebijakan nasional dan perubahan kebijakan provinsi yang mempengaruhi penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan/atau terdapat dinamika pembangunan kabupaten/kota yang menuntut perlunya dilakukan peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- Pasal 91, Revisi terhadap rencana tata ruang dilakukan bukan untuk pemutihan terhadap penyimpangan pelaksanaan pemanfaatan ruang.

B. Aspek Hukum

Berdasarkan Undang – Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, pada pasal 39 dinyatakan bahwa pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pasal lainnya yang mengatur tentang pengendalian pemanfaatan ruang adalah pasal 61, yaitu dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan
- b. Memanfaatkan ruang sesuai dengan ijin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang
- c. Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruang
- d. Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 61, dapat dikenakan sanksi, baik sanksi administratif dan/atau sanksi pidana. Prosedur sanksi administrasi dapat dilakukan secara langsung oleh pemerintah tanpa melalui peradilan (preventif-represif nonjustisial), sedangkan prosedur penerapan sanksi pidana harus melalui proses peradilan (justisial). Dalam proses penerapannya, hukum pidana merupakan jalan terakhir setelah prosedur hukum berupa sanksi administratif dijalankan.

Hasil kegiatan audit pemanfaatan ruang merupakan data awal yang perlu ditindaklanjuti oleh pihak yang berwenang dalam kegiatan pengendalian dan penertiban pemanfaatan ruang dengan melakukan tahapan – tahapan hukum sebagaimana yang diatur dalam peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang – Undang No. 8 Tahun 1981 Tentang KUHAP. Tindak lanjut hasil audit yang mengindikasikan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dilakukan melalui pengumpulan bahan dan keterangan (pulkabet) atau pengawasan, pengamatan, penelitian dan pemeriksaan terhadap kasus ketidaksesuaian atau pelanggaran pemanfaatan ruang.

Setiap orang yang melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang dapat dikenakan sanksi administratif. Adapun bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang dapat dibedakan menjadi (PP No. 15/2010, pasal 182 (2):

- a. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang → pasal 183 (a) Memanfaatkan ruang dengan izin di lokasi yang tidak sesuai peruntukan, pasal 183 (b) Memanfaatkan ruang tanpa izin, pasal 183 (c) Memanfaatkan ruang tanpa izin di lokasi yang tidak sesuai peruntukan
- b. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang → pasal 184 (a) Tidak menindaklanjuti izin; (b) memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan fungsi yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang
- c. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang → pasal 185 : melanggar ketentuan teknis perizinan (KBB, KLB, Tinggi Bangunan, Penyediaan Fasos Fasum, dll.)
- d. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum → pasal 186 : akses pesisir, akses sumber air, akses RTH/RTNH, akses terhadap fasilitas pejalan kaki, akses jalur evakuasi, akses jalan umum.

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud di atas Pasal 62 berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Penghentian sementara kegiatan;
- c. Penghentian sementara pelayanan umum;
- d. Penutupan lokasi;
- e. Pencabutan izin;
- f. Pembatalan izin;
- g. Pembongkaran bangunan
- h. Pemulihan fungsi ruang dan/atau
- i. Denda administratif

Penegakan hukum sanksi administratif dapat diberlakukan 1 (satu) dan/atau lebih bentuk terhadap pelanggaran produk rencana tata ruang. Penetapan bentuk sanksi administratif disesuaikan terhadap tipologi pelanggaran dan tingkat kepatuhan pelanggar untuk memperbaiki dan mentaati rencana tata ruang. Hal ini tertuang dalam paragraf 2 kriteria dan tata cara pengenaan sanksi administratif pada PP No. 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Pasal 187, yaitu sanksi administratif terhadap pelanggaran penataan ruang dikenakan berdasarkan kriteria:

- a. Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang;
- b. Nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran penataan ruang; dan/atau
- c. Kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang.