



PANDUAN

URBAN REDEVELOPMENT

KAWASAN PERKOTAAN

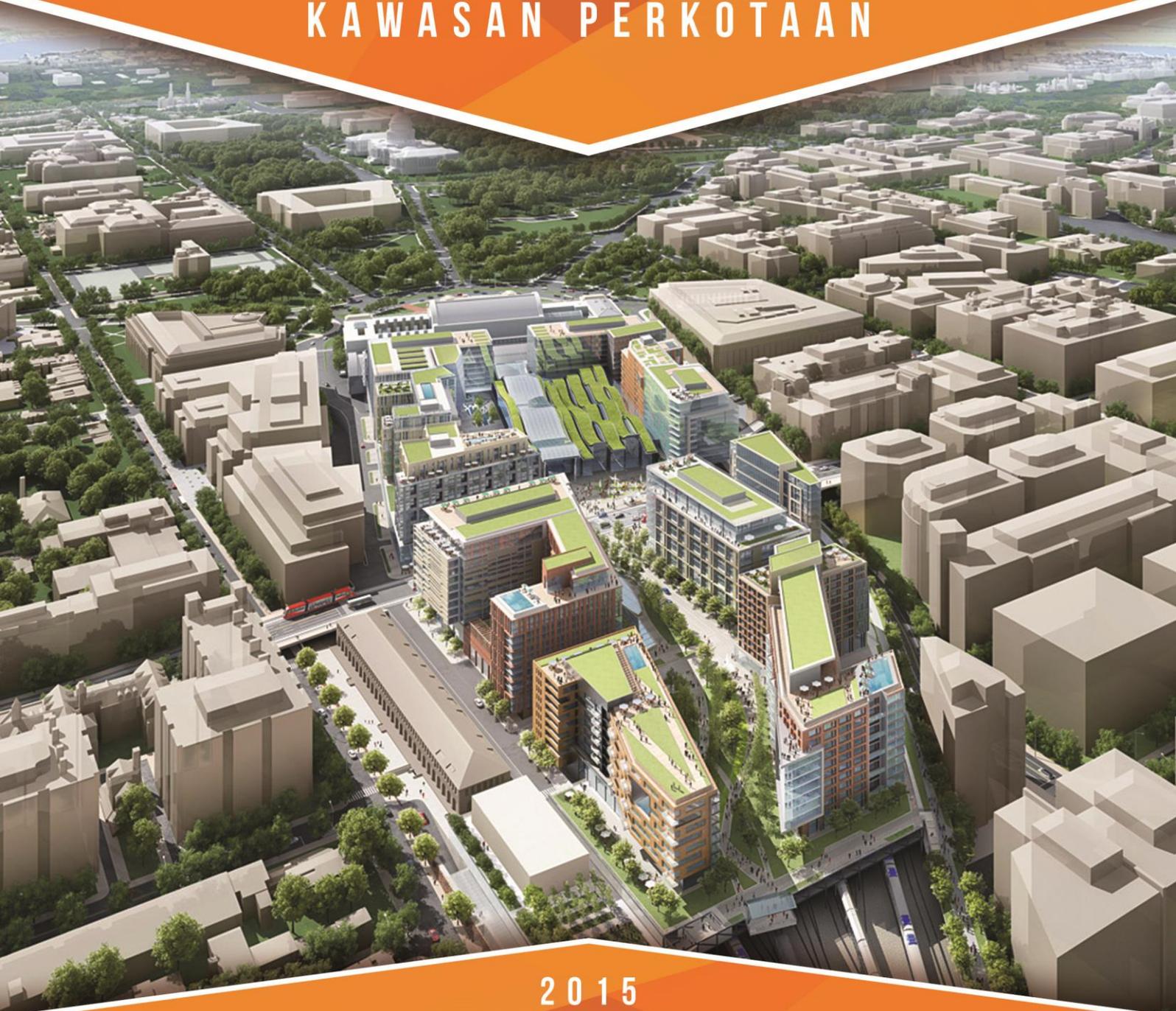


KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
BADAN PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR WILAYAH



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
BADAN PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR WILAYAH

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN



2015

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

TAHUN 2015



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERMUMAHAN RAKYAT
BADAN PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR WILAYAH**

**PANDUAN
URBAN REDEVELOPMENT
KAWASAN PERKOTAAN**

TAHUN 2015

ISBN 978-602-74438-5-3

Penyusun

Pusat Pengembangan Kawasan Perkotaan

Tim Pengarah

Achmad Hermanto Dardak
Kuswardono

Tim Pelaksana

Endra S. Atmawidjaja
Hajar Ahmad Chusaini
Maretha Ayu Kusumawati
R. Hendara Putra Dua Negara
Meilina Angraini
Siti maesaroh
Roofy Reizkapuni
Morita Ayuning Sari

Tim Konsultan

PT. Dayacipta Dianrancana

Desain Sampul dan Tata Letak

PT. Dayacipta Dianrancana

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang.
Dipersilahkan mengutip atau
memperbanyak sebagian buku ini dengan
seizin tertulis dari penulis dan/atau
penerbit.

Copyright © 2015

Penerbit

Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah
Kementerian Pekerjaan Umum dan
Perumahan Rakyat
Gedung G Lt. 1
Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru
Jakarta Selatan 12110
Telp/Fax (021) 72515804

Cetakan Pertama, Desember 2015

KATA PENGANTAR

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

Puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang maha Esa karena atas rahmat dan karunia-Nya, buku Panduan Urban Redevelopment Kawasan Perkotaan” telah dapat diselesaikan dengan baik.

Kota akan terus tumbuh sejalan dengan perkembangan kegiatannya secara fisik struktural untuk dapat memenuhi fungsi dan peradaban kota sesuai dengan perkembangan yang terjadi. Kota telah mengalami perkembangan yang seringkali tidak lagi memperhatikan kemampuan yang dimiliki, keseimbangan dan keserasian dari kota itu sendiri seperti pertumbuhan kegiatan industri yang berkembang pesat, penerapan teknologi baru didalam pemenuhan kebutuhan kota, dan perkembangan kegiatan perkotaan lainnya yang mengancam kenyamanan kota.

Secara faktual kota-kota di Indonesia berkembang dalam proses yang dinamis sesuai dengan peningkatan penduduk melalui proses urbanisasi. Urbanisasi tersebut menciptakan ruang-ruang kota yang heterogen dan terjadinya perubahan-perubahan fisik yang cepat pada suatu lokasi, diikuti dengan penggunaan sumberdaya yang berlebihan dan kerusakan lingkungan. Keseimbangan ekologi kawasan perkotaan menjadi terganggu sebagai akibat dari dampak yang ditimbulkan dari hal tersebut.

Berbagai perkembangan di segala bidang yang menunjang pertumbuhan kota berdampak langsung terhadap penurunan kualitas dan kuantitas perkotaan. Perubahan fungsi terjadi pada bagian kawasan fungsional kota seperti permukiman yang semula merupakan salah satu fungsi dominan kawasan perkotaan kemudian berkembang menjadi fungsi lainnya sesuai dengan tuntutan pasar namun menjadi kurang harmonis dengan lingkungan sekitarnya. Sementara pada bagian lainnya mengalami kemunduran fisik karena daya tampung yang melebihi kapasitas mengakibatkan kawasan tersebut berubah menjadi kota yang tidak terstruktur, pola yang tidak jelas, kumuh, padat, kualitas dan kesehatan lingkungan rendah, fasilitas sosial dan umum semakin menurun.

Pembangunan kembali harus menjadi bagian integral dari suatu rencana pembangunan kota. Secara fungsional muatan yang akan terkandung dalam suatu program perbaikan kota adalah sesuai dengan kebijakan pembangunan kota secara menyeluruh. Prinsip utama yang dilaksanakan dalam pengembangan komponen-komponen pembangunan kembali suatu kawasan adalah menunjang usaha peningkatan kota tersebut. Dengan demikian perencanaan menyeluruh dari suatu pembangunan kembali semestinya telah dirumuskan pada saat rencana kota tersebut disusun sebagai bagian dari keseluruhan proses perencanaan, sehingga menghasilkan program pembangunan kota yang terintegrasi.

Pembangunan kembali ditujukan untuk meningkatkan efisiensi dan keefektifan pemanfaatan fungsi perkotaan. Disamping itu juga akan meningkatkan nilai visual tatanan kota termasuk apresiasi terhadap unsur-unsur kota yang bernilai sejarah, seni budaya dan arsitektur. Pada akhirnya pembangunan kembali akan dapat memacu pemerataan didalam kehidupan kota bagi semua lapisan masyarakat kota.

Berbagai tantangan pembangunan kota dan kawasan perkotaan perlu direspon dengan cepat, sejalan dengan cepatnya perkembangan kota-kota di Indonesia. Untuk itu diperlukan pedoman operasional mengenai Pembangunan Kembali (*Urban Redevelopment*) menuju Kota Kompak Cerdas pada Kawasan Perkotaan Nasional.

Tim Penyusun

KATA SAMBUTAN

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,



Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang maha Esa, saya menyambut baik atas tersusunnya Buku "Panduan Urban Redevelopment Kawasan Perkotaan", sebagai sebuah rujukan dalam perencanaan dan pengembangan perkotaan berkelanjutan.

Kota yang berkelanjutan antara lain dapat disebutkan sebagai kota yang dalam perkembangan dan pembangunannya mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini, mampu berkompetisi dalam ekonomi global dengan mempertahankan keserasian lingkungan vitalitas sosial, budaya, politik dan pertahanan keamanannya, tanpa mengabaikan atau mengurangi kemampuan generasi mendatang dalam pemenuhan kebutuhan mereka. Atas dasar hal tersebut, pembangunan kembali (*redevelopment*) menjadi penting untuk dilakukan terutama pada kawasan-kawasan yang teridentifikasi telah menurun kualitas ruangnya.

Upaya untuk menanggulangi kerusakan lingkungan perkotaan sudah dilakukan sejak mulai muncul kerusakan lingkungan. Berbagai langkah atau pendekatan telah dilakukan untuk memperbaiki kualitas lingkungan. Perluasan kota pada lahan baru, pembangunan kembali kawasan kota terbangun disesuaikan dengan kebutuhan jaman, pembangunan ke arah horizontal dan vertikal, merupakan upaya yang diharapkan dapat meningkatkan fungsi dan kualitas lingkungan perkotaan.

Dalam berbagai pengalaman memang langkah-langkah peremajaan kota dan pembangunan kembali yang telah dilakukan tidak selalu mencapai sasaran atau seringkali menemui kegagalan, dalam arti hasil dari upaya perbaikan lingkungan kawasan tersebut menghasilkan permasalahan baru yang sering lebih kompleks dari kualitas lingkungan kota yang sudah diremajakan. Kegagalan atau tidak tercapainya sasaran tersebut lebih disebabkan karena pendekatan yang dipergunakan terlalu

bersifat rasionalistik dan utopis. Sehingga diperlukan pendekatan yang lebih konseptual, dan menjadikan semua fasilitas dan sumber daya kota menjadi aset bagi perkembangan kota yang berkelanjutan.

Pembangunan kembali harus menjadi bagian integral dari suatu rencana pembangunan kota. Secara fungsional muatan yang akan terkandung dalam suatu program perbaikan kota adalah sesuai dengan kebijakan pembangunan kota secara menyeluruh. Prinsip utama yang dilaksanakan dalam pengembangan komponen-komponen pembangunan kembali suatu kawasan adalah menunjang usaha peningkatan kota tersebut. Dengan demikian perencanaan menyeluruh dari suatu pembangunan kembali semestinya telah dirumuskan pada saat rencana kota tersebut disusun sebagai bagian dari keseluruhan proses perencanaan, sehingga menghasilkan program pembangunan kota yang terintegrasi.

Pembangunan kembali ditujukan untuk meningkatkan efisiensi dan keefektifan pemanfaatan fungsi perkotaan. Disamping itu juga akan meningkatkan nilai visual tatanan kota termasuk apresiasi terhadap unsur-unsur kota yang bernilai sejarah, seni budaya dan arsitektur. Pada akhirnya pembangunan kembali akan dapat memacu pemerataan didalam kehidupan kota bagi semua lapisan masyarakat kota.

Melalui pembangunan kembali lingkungan fisik bagian wilayah yang yang diremajakan harus mengalami peningkatan dari segi keteraturan fisik seperti tata bangunan, tata pergerakan, dan segi estetika lingkungannya. Didalam hubungan ini juga terkandung pengertian bahwa usaha pembangunan kembali kawasan tersebut tidak menimbulkan pengrusakan atau mengurangi fungsi dari struktur bangunan yang mempunyai nilai historis dan budaya.

Dengan adanya buku ini, kami berharap pemerintah daerah, pemerhati perkotaan, dan pemangku kebijakan memperoleh pendekatan yang tepat untuk membangun kawasan perkotaan berkelanjutan di Indonesia.

Demikian, semoga buku ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan dapat ditindaklanjuti dengan berbagai program aksi nyata.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Ir. Kuswardono, MCP

Kepala Pusat Pengembangan Kawasan Perkotaan
Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

DAFTAR ISI

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

KATA PENGANTAR	iii
KATA SAMBUTAN.....	v
DAFTAR ISI	vii
PENGANTAR	
PENDEKATAN URBAN REDEVELOPMENT	1
TITIK TOLAK	7
TAHAP 1 ORGANISASI PELAKSANA	
PIHAK YANG TERLIBAT	17
MENGEMBANGKAN PROSES DAN STRUKTUR	28
PROSES PERENCANAAN	29
TAHAP 2 KEBUTUHAN PEMBANGUNAN KEMBALI	
PRINSIP PEMBANGUNAN KEMBALI	31
KEBUTUHAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN KEMBALI	34
TAHAP 3 PEMBENTUKAN LEMBAGA PENGELOLA	
LEMBAGA FORMAL	43
LEMBAGA INFORMAL	46
TAHAP 4 PEMETAAN KARAKTERISTIK KAWASAN	
IDENTIFIKASI BATAS KAWASAN	47
IDENTIFIKASI KELAYAKAN PENANGANAN KAWASAN	48
MEKANISME PENILAIAN KELAYAKAN KAWASAN	51
KRITERIA KELAYAKAN KAWASAN	52
IDENTIFIKASI KEBUTUHAN PENATAAN KAWASAN.....	56

TAHAP 5 TRANSFORMASI SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT	
IDENTIFIKASI KONDISI EKSISTING	67
IDENTIFIKASI KEBUTUHAN PENGEMBANGAN AKTIVITAS SOSIAL EKONOMI	71
PENYEDIAAN RUANG SOSIAL EKONOMI	72
TAHAP 6 ANALISIS DAMPAK	
IDENTIFIKASI DAMPAK PEMBANGUNAN KEMBALI	73
KEY PERFORMANCE INDEX	78
TAHAP 7 PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN	
KAJIAN KELAYAKAN PEMBIAYAAN	83
ANALISIS SUMBER PEMBIAYAAN	84
MEKANISME PEMBIAYAAN	88
PENYUSUNAN RENCANA BISNIS	93
TAHAP 8 PELAKSANAAN PEMBANGUNAN	
PENETAPAN TUJUAN PEMBANGUNAN KEMBALI	95
PERENCANAAN TAPAK KAWASAN	96
ESTIMASI BIAYA DAN RENCANA PEMBIAYAAN	107
TAHAP 9 MONITORING DAN EVALUASI	
PELAKSANAAN RENCANA	111
PEMANFAATAN DAN PEMELIHARAAN	112
PENGUNAAN INFORMASI DAN KOMUNIKASI	114
SERAH TERIMA ASET	117
ESTATE MANAJEMEN.....	119

PENGANTAR

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

PENDEKATAN URBAN REDEVELOPMENT

Secara alamiah kota akan terus tumbuh sejalan dengan perkembangan kegiatannya secara fisik struktural untuk dapat memenuhi fungsi dan peradaban kota sesuai dengan perkembangan yang terjadi. Kota telah mengalami perkembangan yang seringkali tidak lagi memperhatikan kemampuan yang dimiliki, keseimbangan dan keserasian dari kota itu sendiri seperti pertumbuhan kegiatan industri yang berkembang pesat, penerapan teknologi baru didalam pemenuhan kebutuhan kota, dan perkembangan kegiatan perkotaan lainnya yang mengancam kenyamanan kota.

Berbagai perkembangan di segala bidang yang menunjang pertumbuhan kota berdampak langsung terhadap penurunan kualitas dan kuantitas perkotaan. Perubahan fungsi terjadi pada bagian kawasan fungsional kota seperti permukiman, kemudian berkembang menjadi fungsi lainnya namun menjadi kurang harmonis dengan lingkungan sekitarnya. Sementara pada bagian lainnya mengalami kemunduran fisik karena daya tampung yang melebihi kapasitas mengakibatkan kawasan tersebut berubah menjadi kota yang tidak terstruktur, pola yang tidak jelas, kumuh, padat, kualitas dan kesehatan lingkungan rendah, fasilitas sosial dan umum semakin menurun.

Perkembangan dan pertumbuhan kota yang cenderung ekstensif mengakibatkan terjadinya perubahan sosial, ekonomi dan fisiknya serta menuntut kebutuhan ruang yang lebih besar untuk memenuhi seluruh aktivitas kota. Menanggapi kondisi tersebut, terdapat beberapa upaya yang dapat ditempuh yaitu :

Pertama, meningkatkan kemampuan kota secara intensif melalui usaha peningkatan kapasitas dan intensitas pelayanan kota seperti pembangunan kembali yang mencakup usaha peningkatan kualitas lingkungan, rehabilitasi, renovasi dan revitalisasi bagian wilayah kota yang dianggap telah mengalami degradasi.

Seringkali perubahan fungsi terjadi pada bagian kawasan fungsional kota seperti permukiman, kemudian berkembang menjadi fungsi lainnya namun menjadi kurang harmonis dengan lingkungan sekitarnya



Kedua, meningkatkan kapasitas dan kemampuan kota secara ekstensif yaitu dengan cara memperluas ruang serta membuka wilayah-wilayah baru pada kawasan pinggiran kota yang belum berkembang atau masih kosong.

Ketiga, membangun kota baru baik didalam wilayah kota itu sendiri sebagai kota baru atau diwilayah luar yang tidak terlalu jauh berupa kota baru satelit.

Berbagai cara tersebut dapat ditempuh sesuai dengan kebutuhan serta ketersediaan sumberdaya yang dapat dikembangkan. Atas dasar hal tersebut, dalam perkembangannya kota-kota di Indonesia akan menuntut suatu pendekatan dan perencanaan di dalam usaha memecahkan berbagai persoalan perkotaan.



Dalam konteks panduan ini, upaya antisipatif terhadap perkembangan kota akan difokuskan pada upaya pertama yaitu **Pembangunan Kembali**. Secara harafiah istilah peremajaan kota datang dari suatu istilah yang pengertiannya sama dengan yang dilakukan di negara maju sebagai "**Urban Redevelopment**" atau "**Urban Renewal**". Walaupun lingkup yang diartikan oleh "**Urban Redevelopment**" dan "**Urban Renewal**" itu sama, tetapi dalam lingkungannya memang berbeda. *Urban redevelopment* adalah terbatas lingkungannya pada usaha peningkatan sedangkan urban renewal merupakan usaha pembaharuan yang lingkungannya lebih luas menyangkut berbagai segi kehidupan.

Urban Redevelopment yang selanjutnya diartikan pembangunan kembali adalah suatu upaya untuk menata kembali suatu atau beberapa bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota secara menyeluruh dengan maksud untuk meningkatkan kembali kualitas kehidupan serta meningkatkan vitalitas sosial, ekonomi serta lingkungan fisik di suatu atau beberapa bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota tersebut.

Urban Renewal yang dapat diartikan sebagai pembaharuan kota mempunyai lingkup tujuan yang lebih luas yaitu suatu upaya untuk memperbaharui tatanan kehidupan kota, suatu bagian atau beberapa bagian wilayah kota secara menyeluruh menyangkut peningkatan perilaku, pola kehidupan dan cara hidup perkotaan melalui

reformasi tatanan kota mencakup sosial budaya, sosial ekonomi serta tatanan lingkungan kota.

Pembangunan kembali suatu kawasan lebih menekankan kepada usaha revitalisasi bagian wilayah kota atau kawasan fungsional tertentu kota melalui peningkatan fisik, sedangkan pembaharuan kota suatu perombakan menyeluruh yang menyangkut keseluruhan pola kehidupan perkotaan (sosial budaya, sosial ekonomi dan lingkungan fisik).

Pembangunan kembali harus menjadi bagian integral dari suatu rencana pembangunan kota. Secara fungsional muatan yang akan terkandung dalam suatu program perbaikan kota adalah sesuai dengan kebijakan pembangunan kota secara menyeluruh. Prinsip utama yang dilaksanakan dalam pengembangan komponen-komponen pembangunan kembali suatu kawasan adalah menunjang usaha peningkatan kota tersebut. Dengan demikian perencanaan menyeluruh dari suatu pembangunan kembali semestinya telah dirumuskan pada saat rencana kota tersebut disusun sebagai bagian dari keseluruhan proses perencanaan, sehingga menghasilkan program pembangunan kota yang terintegrasi.

Prinsip utama yang dilaksanakan dalam pembangunan kembali suatu kawasan adalah menunjang usaha peningkatan kualitas dan nilai kawasan tersebut

Redevelopment dapat ditinjau dari 3 pengertian :

1. **Redevelopment sebagai suatu proses.** Diartikan sebagai upaya suatu pembangunan kembali suatu atau beberapa bagian wilayah kota atau suatu kawasan fungsional kota dalam usaha meningkatkan kualitasnya, meningkatkan kegunaan dan kemanfaatannya, meningkatkan kapasitas dan vitalitasnya serta kemampuannya, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun oleh swasta, atau kerja sama antara pemerintah dan swasta.
2. **Redevelopment sebagai suatu fungsi.** Suatu upaya pembebasan lahan, pembukaan kembali, rehabilitasi atau pembangunan kembali suatu bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota yang telah lapuk dan mengalami degradasi fisik maupun fungsionalnya menjadi suatu fungsi perkotaan tertentu. Fungsi perkotaan ini bisa tetap sebagaimana sebelumnya, berubah menjadi fungsi lain atau kombinasi fungsi asal dengan fungsi baru.
3. **Redevelopment sebagai suatu program dari pembangunan kota.** Suatu usaha terkoordinasi yang melibatkan berbagai instansi sektoral didalam mengarahkan program peremajaan kembali kawasan tertentu, pembangunan kembali, atau rehabilitasi suatu wilayah yang telah terdegradasi, relokasi industri atau kegiatan komersial dari suatu kawasan ke kawasan lain didalam kota serta program pencegahan kemungkinan meluasnya kawasan kumuh dan tidak terkendali di dalam kota.



Esensi pembangunan kembali adalah :

- Meningkatkan vitalitas suatu atau beberapa bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota sehingga dapat meningkatkan nilai basis ekonomi dan sosial bagian wilayah atau kawasan tersebut terhadap kota secara keseluruhan.
- Pembangunan kembali unsur perkotaan secara kualitatif maupun secara kuantitatif untuk menunjang kebutuhan yang terus berkembang.
- Meningkatkan kemampuan sarana dan prasarana suatu atau beberapa bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota.
- Menjaga agar tidak meluasnya kekumuhan bagian-bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota.

Secara teoritis, jenis pembangunan kembali meliputi :

- **Rehabilitasi** yaitu suatu perbaikan melalui suatu pembangunan kembali secara menyeluruh menyangkut unsur unsur fisik maupun fungsional suatu bagian atau kawasan fungsional kota. Pada umumnya suatu rehabilitasi fungsi yang dikembangkan merupakan peningkatan dari fungsi yang sama sebagaimana sebelumnya. Tetapi di dalam rehabilitasi juga akan terjadi peningkatan prasarana dan sarana baru yang dimaksudkan untuk meningkatkan fungsi yang telah ada tersebut. Contoh : Perbaikan Kampung, perbaikan prasarana lingkungan, perbaikan sungai, perbaikan suatu pusat perbelanjaan, perbaikan perumahan kota.
- **Renovasi** yaitu perbaikan struktural dari suatu bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota dengan tetap memelihara struktur fisik asal untuk menghilangkan kekumuhan atau degradasi fungsional dan fisiknya. Renovasi pada umumnya



hanya terbatas kepada peningkatan struktur dan kualitas fisik sehingga tampilannya dapat dikatakan tetap.

- **Preservasi** yaitu pelestarian suatu bagian wilayah atau kawasan fungsional kota dari nilai-nilai asal karena memiliki fungsi tertentu yang bernilai sosial budaya, sosial ekonomis, sosial politik atau fisik. Preservasi pada dasarnya hanya meningkatkan pelestarian struktur yang telah ada dengan cara pemeliharaan dan pengamanan struktural. Pelestarian wilayah, kawasan atau bangunan bernilai sejarah atau bernilai arsitektur.
- **Konservasi** yaitu perlindungan suatu bagian wilayah atau kawasan fungsional kota sehingga dapat terjaga dari kemungkinan degradasi serta gangguan alam maupun artifisial yang dapat membahayakan atau merusak nilainya secara sosial budaya, sosial ekonomis, fungsional maupun fisiknya. Pada konservasi dimungkinkan untuk menghilangkan suatu struktur tertentu atau menambah struktur baru demi menjaga keamanan, kelanggengan dan kelestarian suatu bagian wilayah atau kawasan fungsional tertentu dari kemungkinan gangguan lingkungan alam atau upaya manusia. Contoh : pengamanan tebing-tebing dalam kota, normalisasi dan pengamanan sungai-sungai, pencegahan longsor dan penghutan kota.
- **Gentrifikasi** yaitu peningkatan fungsi dari suatu bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota tertentu sebagai kompensasi atau pengganti bagi suatu bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota tertentu lainnya yang telah mengalami degradasi atau menjadi kumuh.



Merujuk pada peraturan-perundangan, Pasal 62 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengamanatkan bahwa pembangunan kembali merupakan upaya mengembalikan atau memulihkan kondisi fisik dan non fisik kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan agar dapat berfungsi kembali sesuai ketentuan peraturan perundangan. Pembangunan kembali meliputi 3 (tiga) komponen, yaitu :

1. **Rehabilitasi**, yaitu :

- Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk memulihkan fungsi hunian secara wajar sampai tingkat yang memadai (UU No. 1/2011).
- Perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada pascabencana (Direktori istilah PU).
- Bertujuan mengembalikan kondisi komponen fisik kawasan yang mengalami degradasi fungsi.

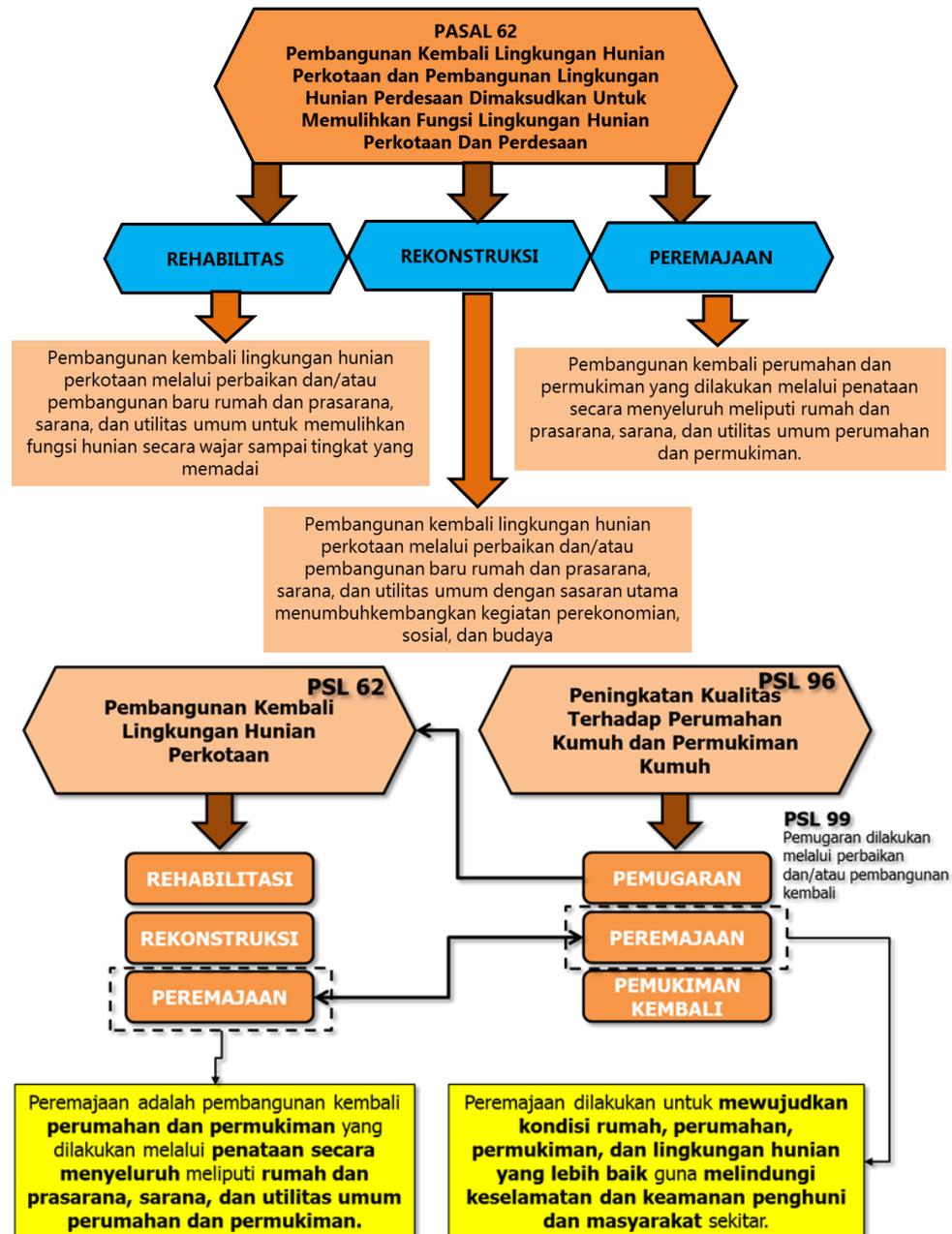
2. **Rekonstruksi**, yaitu :

- Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sasaran utama menumbuh kembangkan kegiatan perekonomian, sosial, dan budaya (UU No. 1/2011).
- Rekonstruksi ialah kegiatan pemugaran untuk membangun kembali dan memperbaiki seakurat mungkin bangunan dan lingkungan yang hancur akibat bencana alam, bencana lainnya, rusak akibat terdampak atau keharusan pindah lokasi karena salah satu sebab yang darurat, dengan menggunakan bahan yang tersisa atau terselamatkan dengan penambahan bahan bangunan baru dan menjadikan bangunan tersebut laik fungsi dan memenuhi persyaratan teknis. (Ref. UNESCO. PP No.36/2005).
- Bertujuan mengembalikan kondisi (kualitas dan fungsi) komponen permukiman pada kondisi asalnya, baik persyaratan maupun penggunaannya.

3. **Peremajaan**, yaitu :

- Pembangunan kembali perumahan dan permukiman yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman (UU No. 1/2011).
- Kegiatan pembongkaran dan pembangunan kembali suatu bagian dari kota; merupakan upaya meningkatkan manfaat lahan bagi masyarakat serta pemerintah kota (Direktori istilah bidang pekerjaan umum)
- Menurut Grebler : peremajaan kota adalah usaha perubahan lingkungan perkotaan yang disesuaikan dengan rencana dan perubahan tersebut dilakukan secara besar-besaran untuk dapat memenuhi tuntutan baru kehidupan di kota.

- Menurut Parry Lewis : peremajaan kota adalah pembongkaran secara besar-besaran dari bangunan yang pada umumnya sudah tua agar terdapat lahan kosong yang cukup besar sehingga dapat direncanakan dan dibangun kelompok bangunan baru, jalan dan ruang terbuka.

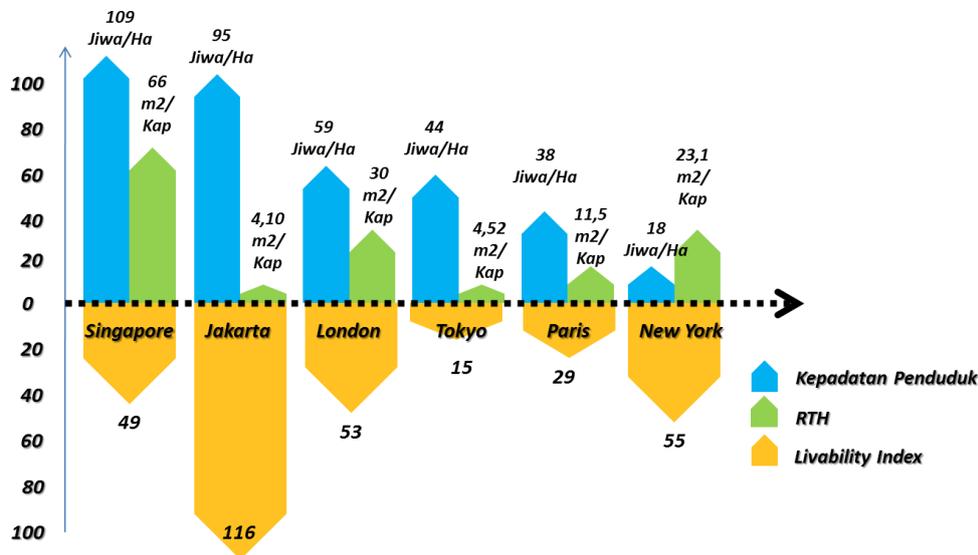


TITIK TOLAK

Secara faktual kota-kota di Indonesia berkembang dalam proses yang dinamis sesuai dengan peningkatan penduduk melalui proses urbanisasi. Urbanisasi tersebut menciptakan ruang-ruang kota yang heterogen dan terjadinya perubahan-perubahan fisik yang cepat pada suatu lokasi, diikuti dengan penggunaan sumberdaya yang berlebihan dan kerusakan lingkungan. Keseimbangan ekologi kawasan perkotaan menjadi terganggu sebagai akibat dari dampak yang ditimbulkan dari hal tersebut.

Sejalan dengan proses yang terjadi, perkembangan fisik kota khususnya permukiman perkotaan terjadi secara ekstensif yang meluas secara horisontal (*sprawl*) ke kawasan pingiran, hingga keluar administrasi kota, khususnya terjadi pada kota-kota yang berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Akibatnya kota-kota tumbuh secara sporadis, seolah tanpa visi, perencanaan dan pengendalian pembangunan yang terarah.

Kawasan perkotaan sebagai suatu lingkungan binaan yang dimaksudkan sebagai pusat kegiatan dan fasilitas guna menunjang kesejahteraan, ternyata justru menunjukkan kecenderungan menurunnya mutu lingkungan hidup, seperti ketersediaan air bersih semakin kritis, baik dari segi mutu maupun jumlahnya, perubahan iklim mikro, mutu udara yang mengkhawatirkan akibat tingginya tingkat pencemaran, makin berkurangnya kawasan peresapan air akibat konversi lahan hijau.



Sebagai sebuah ilustrasi, Kota Jakarta memiliki tingkat *livability index* yang sangat rendah di dibandingkan dengan kota-kota lain di dunia dengan proporsi RTH yang kecil namun memiliki kepadatan penduduk yang sangat tinggi. Hal ini menjadi representasi bagaimana kota-kota di Indonesia berkembang namun masih jauh dari kelayakan sebagai hunian yang nyaman.

Kedepan, kota-kota di Indonesia dihadapkan pada tantangan pembangunan perkotaan yang sangat kompleks dengan berbagai permasalahan, diantaranya :



Demografi dan kohesi sosial. Dalam 4 dekade (1970-2010) jumlah penduduk perkotaan mengalami peningkatan hingga 6 kali lipat. Pada tahun 2010 terjadi peningkatan hingga 49,8% atau setara pertambahan sebanyak 119,8 juta jiwa. Pada tahun 2015 penduduk perkotaan mencapai 53,6% atau setara dengan 137,5 juta jiwa dan pada tahun 2035 diperkirakan penduduk perkotaan akan mencapai 66,7% atau sebanyak 203,4 juta jiwa.



Penataan ruang perkotaan. Penjarangan kota yang tidak terkendali terutama di kota-kota besar. Tata ruang kota dan lingkungan hidup mengandung arti yang sangat luas tetapi juga seringkali memiliki konotasi sempit, terbatas pada perencanaan dan perancangan fisik semata. Padahal sudah semenjak beberapa tahun yang lampau perencanaan kota yang menekankan arti fisik, serba deterministik dan menomorduakan manusia dengan berbagai keunikan perilakunya telah menghasilkan berbagai persoalan.



Ekologi perkotaan. Pertambahan populasi penduduk di kawasan perkotaan mengakibatkan permasalahan utama terhadap tekanan penggunaan atau konsumsi sumberdaya. Proses urbanisasi yang tidak terkendali tidak hanya mengakibatkan masalah kerugian sosial, tetapi juga mengakibatkan bencana ekologi atau terjadinya degradasi lingkungan. Fakta yang terjadi, saat ini hanya 67,7% yang baru terlayani penyediaan air bersih, kenaikan muka air laut yang mencapai 0,73-0,76 cm per tahun dan terjadinya peningkatan emisi gas rumah kaca yang mencapai 75%. Ketidakseimbangan ekologis yang berakibat pada kehancuran suatu kota pada dasarnya disebabkan tiga variabel utama yaitu : populasi-lingkungan-sumberdaya.



Tata kelola perkotaan. Sebanyak 83,6% kota-kota di Indonesia telah memiliki RTRW yang ditetapkan melalui Perda, namun dokumen perencanaan tersebut belum optimal dipergunakan sebagai panduan pembangunan. Disisi lain, belum optimalnya pemanfaatan IMB sebagai instrumen kontrol dalam pemanfaatan lahan menjadi salah satu penyebab ketidakteraturan kawasan perkotaan.



Ekonomi perkotaan. Kawasan perkotaan memberikan kontribusi 74% terhadap pembentukan PDRB Nasional, kondisi ini menunjukkan bahwa perekonomian dan pembangunan Indonesia digerakkan oleh sektor-sektor perkotaan. Sebagai akibatnya terjadi kesenjangan kota-desa baik di KBI maupun di KTI. Salah satu penyebab terjadinya hal tersebut adalah ketersediaan jaringan infrastruktur regional yang mendukung aliran barang dan jasa, dan juga jaringan infrastruktur yang tersedia di dalam kota.



Perumahan dan Permukiman. Isu besar yang terjadi di Indonesia dan menjadi target penyelesaian pada tahun 2019 adalah masih terdapatnya kawasan permukiman kumuh yang secara total mencapai 38.000 ha dan backlog penyediaan perumahan yang mencapai 7,6 juta unit rumah.

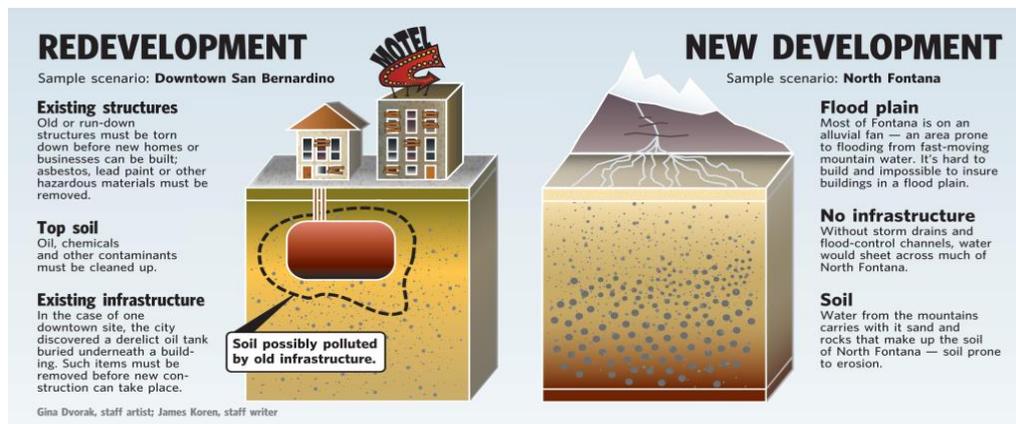
Ketidakseimbangan ekologis menjadi isu sekaligus permasalahan utama pada kawasan kota-kota di dunia, termasuk Indonesia. Apabila ketidakseimbangan ekologis tidak segera ditangani, maka kawasan perkotaan, beserta seluruh isi dan kehidupannya akan terperangkap dalam kondisi kawasan perkotaan yang tidak layak huni (*inhabitable environment*). Apabila hal tersebut terjadi, maka impian atau bahkan harapan untuk hidup dalam suatu kota yang berkelanjutan akan semakin jauh dari kenyataan.



Upaya peremajaan kota (*urban renewal*) atau pembangunan kembali (*urban redevelopment*) merupakan langkah untuk mewujudkan kota yang berkelanjutan, kota yang Kompak dan Cerdas sebagai suatu pendekatan terpadu dalam menjawab tantangan New Urban Agenda.

Secara prinsip, pembangunan kembali tidak akan menimbulkan gangguan keseimbangan secara sosial, ekonomi maupun lingkungan fisik. Lebih dari itu, pembangunan kembali perlu diprogramkan sehingga pelaksanaannya tidak akan menimbulkan stagnansi pada bagian wilayah kota atau kawasan fungsional kota.

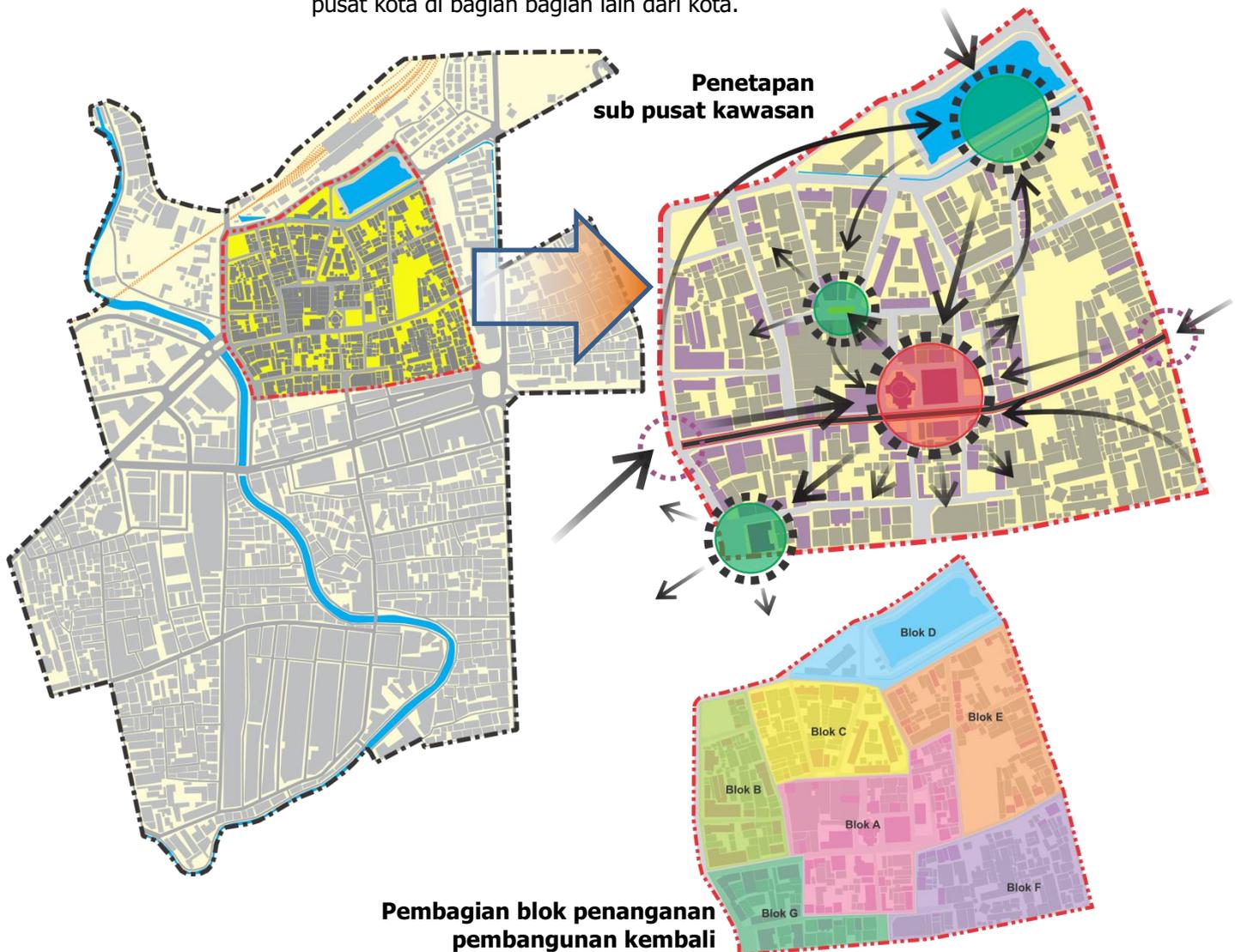
pembangunan kembali ditujukan untuk meningkatkan efisiensi dan keefektifan pemanfaatan fungsi perkotaan. Disamping itu juga akan meningkatkan nilai visual tatanan kota termasuk apresiasi terhadap unsur-unsur kota yang bernilai sejarah, seni budaya dan arsitektur. Pada akhirnya pembangunan kembali akan dapat memacu pemerataan didalam kehidupan kota bagi semua lapisan masyarakat kota.



Melalui pembangunan kembali lingkungan fisik bagian wilayah yang yang diremajakan harus mengalami peningkatan dari segi keteraturan fisik seperti tata bangunan, tata pergerakan, tata guna bangunan, dan segi estetika lingkungannya. Didalam hubungan ini juga terkandung pengertian bahwa usaha pembangunan kembali kawasan tersebut tidak menimbulkan pengrusakan atau mengurangi fungsi dari struktur bangunan yang mempunyai nilai historis dan budaya.

Ruang lingkup yang tercakup di dalam usaha pembangunan kembali suatu kawasan mencakup upaya:

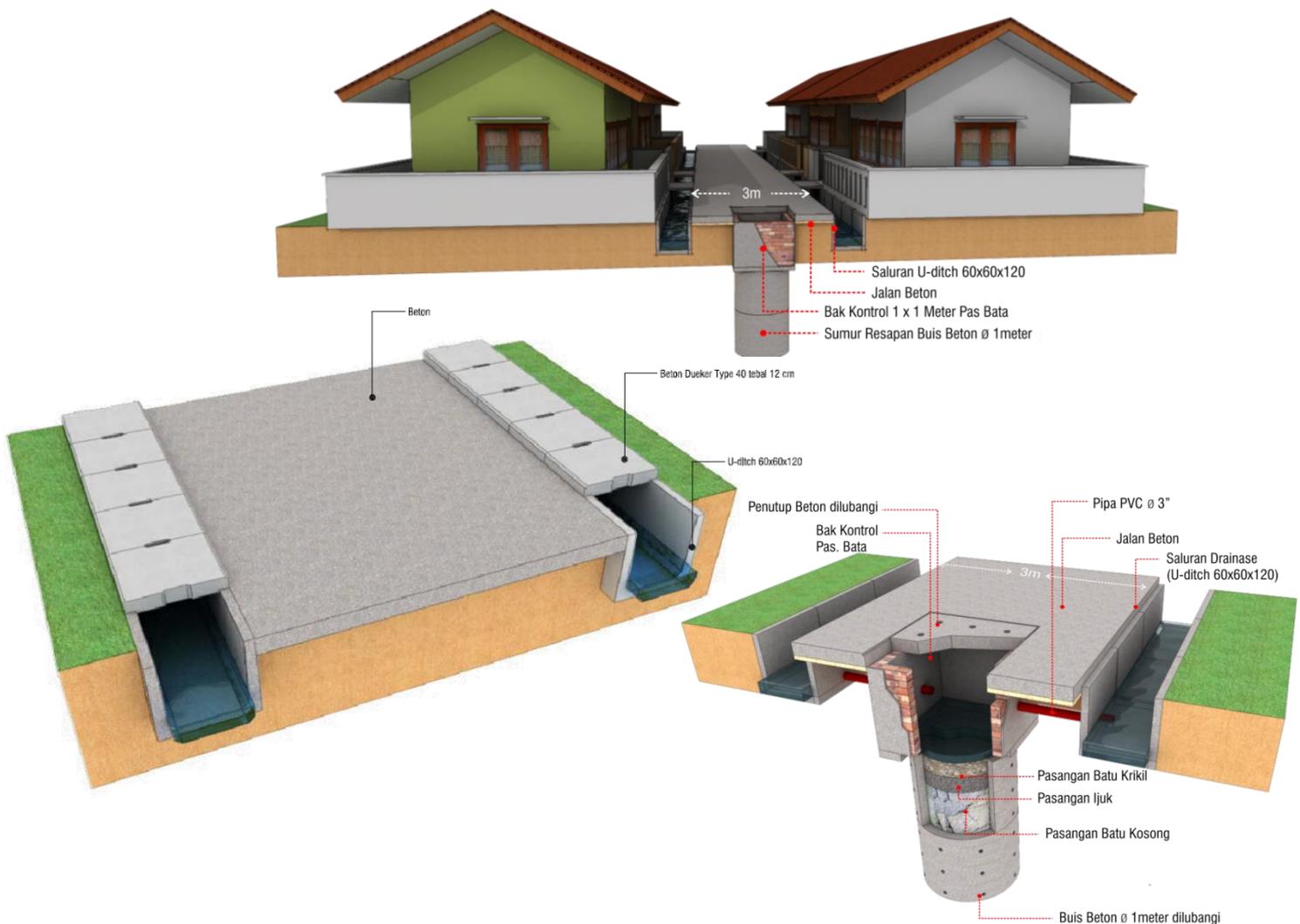
- **Pereorganisasian kembali struktur kota dan pengembangan sub pusat kota yang baru.** Penurunan kualitas dan kondisi kota pada umumnya terjadi pasca bagian wilayah pusat kota mengalami perkembangan. Umumnya bagian wilayah ini merupakan terpusatnya berbagai kegiatan fungsional kota yang tercampur baur dengan tempat tinggal (perumahan). Fungsi pusat tunggal yang berkembang sejak awalnya perkembangan kota saat ini telah mencapai daya layan yang melebihi kemampuan, sementara secara fisik bagian wilayah pusat ini semakin kumuh dan menuruh nilai sosial ekonominya. Oleh karena itu maka dalam pembangunan kembali suatu kawasan perkotaan perlu difikirkan suatu upaya restrukturisasi bagian wilayah kota ini termasuk usaha menyebarkan pusat pusat kota di bagian bagian lain dari kota.



- Pengembangan dan Peningkatan kualitas perumahan di bagian wilayah kota.** Dengan perkembangan kota ini maka perkembangan kegiatan kegiatan fungsional perkotaan seperti pusat perdagangan, pusat perkantoran, pusat bisnis, pusat pemerintahan sudah semakin bercampur dengan perumahan kota. Untuk ini maka suatu pembangunan kembali bagian wilayah kota yang dapat memberikan kualitas yang memadai untuk tempat tinggal perlu dilakukan dengan cara meningkatkan kualitas perumahan di kawasan kota serta meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan yang mahal di bagian dalam kota dengan suatu pembangunan perumahan susun.



- Pengembangan dan peningkatan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam kota.** Untuk meningkatkan pelayanan kebutuhan kehidupan penduduk kota dan kota secara keseluruhan maka suatu peningkatan fasilitas umum kota seperti jaringan jalan kota, taman kota, utilitas umum kota (air bersih, sanitasi, drainase, listrik, telepon) dan fasilitas sosial seperti, pelayanan kebutuhan sehari hari, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, rekreasi.



- Peningkatan Kenyamanan dan keserasian lingkungan kota.** yaitu usaha untuk konservasi bagian bagian wilayah kota yang berpengaruh terhadap terjadinya masalah kota seperti bagian wilayah kota yang tergenang banjir, wilayah kelongsoran atau gangguan lingkungan lainnya seperti udara, suara dan air. Untuk ini maka suatu peremajaan bagian wilayah kota yang menekankan kepada konservasi bagian wilayah tertentu misalnya wilayah tepian sepanjang sungai, pengamanan bagian bagian wilayah kota yang rawan bencana alam, dengan cara menghutankan bagian bagian tertentu di bagian wilayah kota, pengamanan wilayah wilayah lereng di bagian wilayah kota dan normalisasi serta restrukturisasi pembangunan di sepanjang wilayah aliran sungai akan merupakan bagian yang perlu di dalam pembangunan kembali suatu kawasan.



After

Before



Sungai Cheonggyecheon terletak di jantung kota Seoul, Korea Selatan. Sungai ini mampu menarik minat para turis lokal maupun mancanegara dengan menawarkan daya tarik tersendiri. Meski merupakan kota yang padat dengan lalu-lalang beragam kendaraan bermotor, namun suasana sungai ini cukup tenang.

Di sisi kiri dan kanan sungai Cheonggyecheon disediakan jalur khusus untuk pejalan kaki. Dengan berjalan menyusuri tepi sungai, pejalan kaki dapat merasakan langsung kesejukan udara sekaligus mendengarkan aliran air yang menyegarkan. Kendati tidak bisa diminum, namun air di sungai itu sangat jernih.

- **Preservasi bagian bagian wilayah kota dan/atau bangunan bangunan kota yang bernilai sejarah, budaya dan kesenian.** Pada banyak kota terdapat bagian bagian wilayah atau kawasan, bangunan, bangun bangunan yang memiliki nilai sejarah, sosial budaya, dan nilai arsitektur yang tinggi yang secara ekonomis dapat dikembangkan sebagai daya tarik kota. Untuk ini maka salah satu upaya pembangunan kembali juga mengusahakan suatu apresiasi nilai nilai tersebut dengan cara meremajakan bagian wilayah atau unsur-unsur bernilai tersebut sehingga menjadi bagian kota yang baik.

**Ilustrasi
Penataan Kawasan Kota Lama
Kota Semarang**



- **Peningkatan nilai efisiensi dan nilai ekonomis suatu wilayah.** pembangunan kembali suatu kawasan juga meliputi usaha usaha peningkatan efisiensi pemanfaatan lahan di suatu bagian wilayah kota yang memiliki nilai strategis ekonomis kota yang tinggi. Hal ini diupayakan dengan cara meningkatkan intensitas bangunan termasuk peningkatan daya tampung bangunan untuk kegiatan kota yang produktif (komersial, perkantoran, bisnis, pemerintahan) dan kegiatan kota yang konsumtif (perumahan, fasilitas sosial dan fasilitas umum).



Metland Cibitung

- **Penyebaran dan relokasi pemusatan industri.** Pada saat kota mulai berkembang terdapat pemusatan industri di bagian pinggiran kota. Sejalan dengan perkembangan dan pertumbuhan kota menyebabkan kegiatan perindustrian menjadi bagian kota dan bercampur dengan kawasan fungsional kota lainnya. Dengan sendirinya fungsi industri yang sekarang berada di tengah kegiatan lainnya yang non industri akan menjadi unsur perkotaan yang dapat menyebabkan gangguan terhadap fungsional kota secara keseluruhan. Oleh karena itu dalam usaha pembangunan kembali perlu diupayakan untuk merelokasi kegiatan industri ke kawasan industri yang dapat dikembangkan di wilayah metropolitan atau di suatu kawasan khusus untuk kawasan industri.
- **Penataan kembali tatanan rancang kota (*urban design*).** yaitu untuk mencapai suatu kenyamanan lingkungan visual sesuai dengan fungsi kegiatan fungsional kota di suatu bagian wilayah atau kawasan fungsional kota maka suatu upaya penataan tatanan bangunan, bangun bangunan, jaringan kota dan lansekap akan merupakan salah satu unsur di dalam usaha pembangunan kembali.



Kendal Industrial Park

A Cost-Competitive Location for Global Market



Hubungan Peremajaan, Revitalisasi, Rehabilitasi dan Redevelopment



Tahap 1

ORGANISASI PELAKSANA

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

PIHAK YANG TERLIBAT

Sebelum proses pembangunan kembali dilaksanakan pada suatu kawasan, tahap pertama yang perlu dilakukan adalah pemetaan organisasi pelaksana. Siapa saja yang akan terlibat dalam proses pembangunan kembali, selanjutnya ditetapkan pelaku yang akan terlibat sejak proses perencanaan sampai dengan pembangunan. Hal ini penting guna mendistribusikan peran dan tanggung jawab kepada seluruh pelaku dalam proses pembangunan kembali sehingga tidak terjadi tumpang tindih fungsi dari setiap pelaku.

Pemahaman terhadap berbagai persoalan dalam perencanaan pembangunan kawasan perkotaan, baik oleh Pemerintah maupun oleh pemerintah daerah mengarahkan kepada kesimpulan bahwa pada dasarnya penanganan kawasan perkotaan bekerja dalam suatu sistem dalam rangka mencapai tujuan atau target bersama. Pada konteks itulah kemudian pembangunan kembali didudukkan sebagai bagian dari seluruh sistem tersebut.

Pembangunan kembali terdiri dari tiga (3) entitas, yaitu :

- Permasalahan kawasan yang harus ditangani/diremajakan;
- Penanganan kawasan yang berkesesuaian dengan permasalahan yang dihadapi; serta
- Pelaku pelaksana pembangunan kembali sesuai dengan permasalahan yang dihadapi dan pola penanganan yang disiapkan.

Ketiga entitas tersebut harus saling berkesesuaian satu dengan yang lain dalam rangka mencapai tujuan atau target besar dalam pembangunan perkotaan, yaitu mengefisienkan pemanfaatan kawasan fungsional dan meningkatkan kembali kawasan yang mengalami degradasi kualitas ruang.



Pembangunan kembali dirancang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam proses perencanaan dan pembangunan kota, Pembangunan kembali merupakan salah satu pola penanganan dalam menghadapi berbagai permasalahan perkotaan. Dalam konteks kota-kota di Indonesia, pendekatan pola penanganan ini masih relatif jarang dilakukan karena menyangkut berbagai faktor pendukung yang harus dipenuhi. Terdapat berbagai ketidaksesuaian antara pola penanganan yang dilaksanakan dengan permasalahan yang dihadapi sehingga pembangunan kawasan perkotaan kurang terpadu dan tidak optimal. Oleh karena itu perlu benar-benar dipahami seperti apa masalah perkotaan yang ada sehingga dapat memformulasikan pola penanganan yang tepat.

Degradasi kualitas ruang perkotaan hampir terjadi di sebagian besar kota-kota Indonesia, terutama penurunan kualitas kawasan menjadi kawasan kumuh perkotaan yang diakibatkan oleh berbagai faktor. Isu permukiman kumuh telah menjadi isu pada negara-negara berkembang sehingga Pemerintah turut turun tangan dalam menangani masalah ini di daerah-daerah.

Menghadapi persoalan ini, diperlukan komitmen yang sangat kuat pada pihak yang terlibat dalam penanganan permasalahan degradasi ruang perkotaan. Tidak hanya bergantung kepada Pemerintah dan pemerintah daerah, tetapi pada pihak lain yang dimungkinkan dapat ikut serta dalam menghadapi persoalan perkotaan dan dikung oleh visi yang kuat untuk membenahi kawasan perkotaan. Peraturan perundang-undangan digunakan sebagai pendorong upaya pembangunan kembali kawasan perkotaan.



Selanjutnya perlu diidentifikasi terlebih dahulu siapa saja pelaku yang dapat terlibat, kemudian peran dan tanggung jawabnya seperti apa dalam proses Pembangunan kembali. Pelaku yang terlibat mulai dari level paling bawah, yaitu penghuni/pengguna

kawasan, sampai dengan Pemerintah sebagai penentu kebijakan. Disamping itu, pihak lain yang memungkinkan terlibat adalah pihak swasta sebagai pendukung pembiayaan, lembaga swadaya atau organisasi lainnya yang berkiprah dalam penanganan kawasan perkotaan.

Berdasarkan kewenangannya, pembagian peran dalam pelaksanaan Pembangunan kembali antara pemerintah dalam lingkup nasional dan pemerintah daerah dalam lingkup perkotaan baik pada lingkup mikro maupun makro.

Skema Pelaksanaan Pembangunan Kembali



Pemerintah Pusat

Sesuai dengan tugas dan fungsi dari pemerintah pusat terutama dalam bidang pengaturan, pembinaan dan pengawasan maka pemerintah pusat bertugas untuk menyediakan regulasi yang tepat untuk pelaksanaan Pembangunan kembali baik berupa kebijakan, panduan, arahan maupun fasilitasi pelaksanaan pembangunan di daerah. Dalam konteks pembinaan, pemerintah juga dapat mengambil peran memberikan pemahaman dan penguatan mengenai Pembangunan kembali pada kawasan fungsional di perkotaan.

Prinsip pelaksanaan yang perlu menjadi perhatian pemerintah antara lain :

1. Penanganan kawasan secara berkelanjutan
2. Keseimbangan antara aspek sosial, ekonomi dan lingkungan
3. Penanganan yang menitikberatkan pada Pemerintah Daerah, Masyarakat dan stakeholder lokal lainnya sebagai pelaksana utama
4. Peningkatan peranan Pemerintah Pusat dalam Pengaturan, Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian pembangunan kawasan perkotaan



Dalam kaitannya dengan penyusunan program pelaksanaan Pembangunan kembali, beberapa pemahaman yang perlu menjadi landasan adalah :

1. Pemahaman terhadap kawasan fungsional perkotaan berdasarkan kondisi dan permasalahannya secara komprehensif
2. Pertimbangan konteks persoalan dalam lingkup nasional
3. Pertimbangan pemahaman terhadap penurunan kualitas kawasan
4. Menetapkan daerah yang menjadi prioritas pelaksanaan Pembangunan kembali



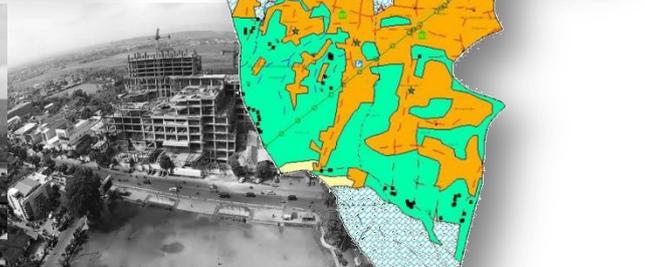
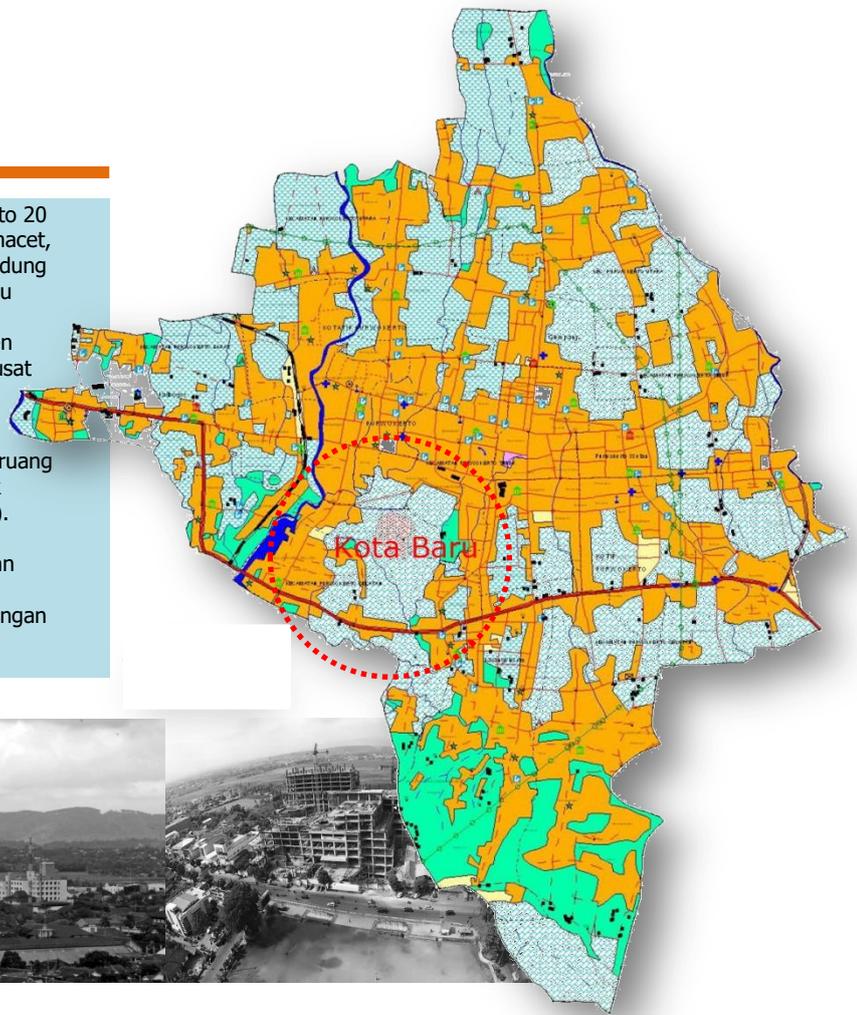
Sejalan dengan prinsip-prinsip diatas, bahwa pelaksanaan pembangunan kembali suatu kawasan bukan hanya menangani aspek fisik/lingkungan saja, tetapi juga menyangkut bagaimana mengintegrasikan aspek sosial dan ekonomi sehingga terjadi keterpaduan dalam penanganan kawasan yang mengalami degradasi kualitas untuk mengembalikan fungsi utama atau menambahkan fungsi baru yang dapat meningkatkan kualitas dan nilai kawasan. Untuk mengintegrasikan ketiga aspek tersebut, maka pendekatan yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan pembangunan kembali antara lain :

1. Pendekatan berbasis wilayah

Pendekatan ini mengarahkan bahwa pemerintah memandang suatu kawasan yang mengalami degradasi kualitas kawasan yang mengakibatkan kawasan tersebut mengalami perkembangan yang stagnan dan memberikan pengaruh terhadap kawasan sekitarnya baik dalam kepentingan mikro maupun makro dan nasional. Pada konteks nasional, pemerintah melaksanakan pembangunan kembali pada suatu kawasan yang dipandang memiliki kestrategisan dalam kerangka nasional. Untuk itu perlu dirumuskan kriteria untuk mengindikasikan keberadaan lingkungan dan kawasan berdasarkan karakter wilayahnya dan tingkat kepentingannya untuk ditangani berdasarkan nilai kestrategisan wilayah kota.

Seperti apakah perkembangan kota Purwokerto 20 tahun ke depan? Lalu lintas yang padat dan macet, sulitnya mencari tempat parkir, banyaknya gedung bertingkat hotel dan mall? Ruang terbuka hijau yang menyempit? Pertanyaan-pertanyaan ini menjadi tantangan bagi pemerintah Kabupaten Banyumas, dimana Purwokerto merupakan pusat pemerintahan dan bisnis kabupaten ini.

Untuk menjawab tantangan di atas, Pemkab Banyumas telah memiliki rencana detail tata ruang kawasan (RDTR) Perkotaan Purwokerto untuk jangka waktu 20 tahun ke depan (2014-2034). Diantaranya, yang mendapat perhatian luas masyarakat adalah perencanaan pembangunan kawasan kota baru atau kota satelit yang mengintegrasikan antara pemukiman lama dengan pemukiman di kawasan baru.



2. Pendekatan berbasis peningkatan kualitas

Pada prosesnya perkembangan suatu kawasan perkotaan mengalami tekanan terhadap kemampuan untuk memenuhi seluruh perkembangan kegiatan yang ada didalamnya, namun dengan berbagai keterbatasan terutama lahan mengakibatkan terjadinya penurunan kualitas kawasan. Penurunan ini mengarah pada tidak efisiennya pemanfaatan ruang, berkembangnya kawasan kumuh, peningkatan kemiskinan perkotaan, yang mengganggu konstelasi kawasan dalam konteks kota/kawasan perkotaan.

Untuk itu diperlukan pendekatan berbasis kualitas kawasan melalui penetapan sasaran lokasi, sasaran kelompok, serta sasaran elemen dasar yang harus ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan kembali kawasan terutama pemenuhan kebutuhan rumah dan lingkungan yang layak huni.



3. Pendekatan berbasis penguatan kelembagaan

Melaksanakan pembangunan kembali dalam rangka mengembalikan kualitas kawasan perkotaan dan meningkatkan nilai kawasan baik secara sosial maupun ekonomi perlu dilakukan secara kolaboratif antara pemerintah, pemerintah daerah dan pihak lainnya yang memiliki kepentingan terhadap kawasan perkotaan yang aman dan nyaman sebagai kawasan hunian maupun sebagai tempat berkembangnya berbagai aktivitas.

Atas dasar hal tersebut, maka sebetulnya pemerintah daerah merupakan pelaku utama dalam pembangunan kawasan perkotaan sesuai dengan kapasitasnya yang paling memahami wilayahnya. Dalam kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah daerah memiliki kewenangan penuh dalam penyediaannya.

Namun dalam kaitannya dengan menjaga kualitas ruang perkotaan, juga dalam rangka tercapainya pemenuhan standar pelayanan minimal kawasan perkotaan, maka antara pemerintah dan pemerintah daerah perlu melakukan *sharing* sesuai dengan tugas dan fungsinya masing-masing.



Pembangunan kembali suatu kawasan dilaksanakan untuk menjaga kawasan dari penurunan kualitas ruang kepada keadaan yang lebih buruk dan meningkatkan fungsional kawasan. Upaya pembangunan kembali dalam skala nasional antara lain dengan menetapkan kebijakan, strategi dan pola-pola pembangunan dalam konteks kestrategisan nasional dan pencapaian kawasan perkotaan yang layak huni serta memberikan arahan dan fasilitasi bagi pelaksanaan di daerah.

Dalam kerangka pencegahan terjadinya degradasi kualitas ruang perkotaan yang lebih buruk, sementara kapasitas dan kemampuan pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembangunan kembali berbeda-beda maka bentuk penanganan yang harus dilakukan oleh pemerintah adalah penguatan dan peningkatan kapasitas kelembagaan daerah dalam memahami pembangunan kembali kawasan perkotaan.

Ukuran keberhasilan Pemerintah terutama dalam aspek pembinaan ke daerah, maka ukuran keberhasilan pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan lebih menitikberatkan pada penguatan dan peningkatan kapasitas pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan kembali kawasan perkotaan yang telah mengalami penurunan kualitas ruang dan fungsi kawasan yang dituju sudah tidak tercapai. Kemandirian daerah dalam melaksanakan pembangunan kembali kawasan perkotaan berdasarkan bentuk permasalahan, dimana pembinaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah dapat diimplementasikan dan direplikasi dengan baik oleh pemerintah daerah merupakan ukuran keberhasilan Pemerintah yang dapat dinilai secara kuantitatif dan kualitatif. Sistem monitoring dan evaluasi ditinjau baik dari segi kuantitatif maupun kualitatif, aspek fisik maupun non fisik menyangkut perkembangan sosial ekonomi kawasan.

Pemerintah Daerah

Pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan oleh Pemerintah Daerah pada ruang lingkup mikro (lingkungan), meso (kawasan), hingga lingkup makro (kota), sesuai dengan tugas dan fungsi Pemerintah Daerah. Pelaksanaan dalam konteks daerah lebih mengarah pada aspek teknis untuk pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan.

Prinsip pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah meliputi :

1. Sustainable Development

Pelaksanaan pembangunan kembali harus dapat berlangsung secara berkesinambungan, sejalan dengan konsep *sustainable development*. Beberapa prasyarat untuk terciptanya penanganan kawasan perkotaan yang berkesinambungan antara lain:

- Pembangunan kembali suatu kawasan didasarkan atas kebutuhan (*needs assessment*)
- Penelaahan kondisi eksisting dan rencana yang dituju serta keadaan akhir yang ingin dicapai
- Pertimbangan dampak sosial budaya dan dampak lingkungan (alamiah)
- Kesepakatan institusional untuk melaksanakan program
- Monitoring dan pengelolaan jangka panjang
- Penggunaan teknologi tepat guna dan *user-friendly*
- Kemudahan replikasi

2. Pelibatan Masyarakat

Pelibatan masyarakat sebagai subjek dan pelaku utama pembangunan diperlukan untuk mencapai kesinambungan proses pelaksanaan pembangunan kembali suatu kawasan. Masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya harus dilibatkan sejak tahap identifikasi awal yang menetapkan perlunya upaya pembangunan kembali sampai dengan proses perencanaan dan proses pengambilan keputusan.



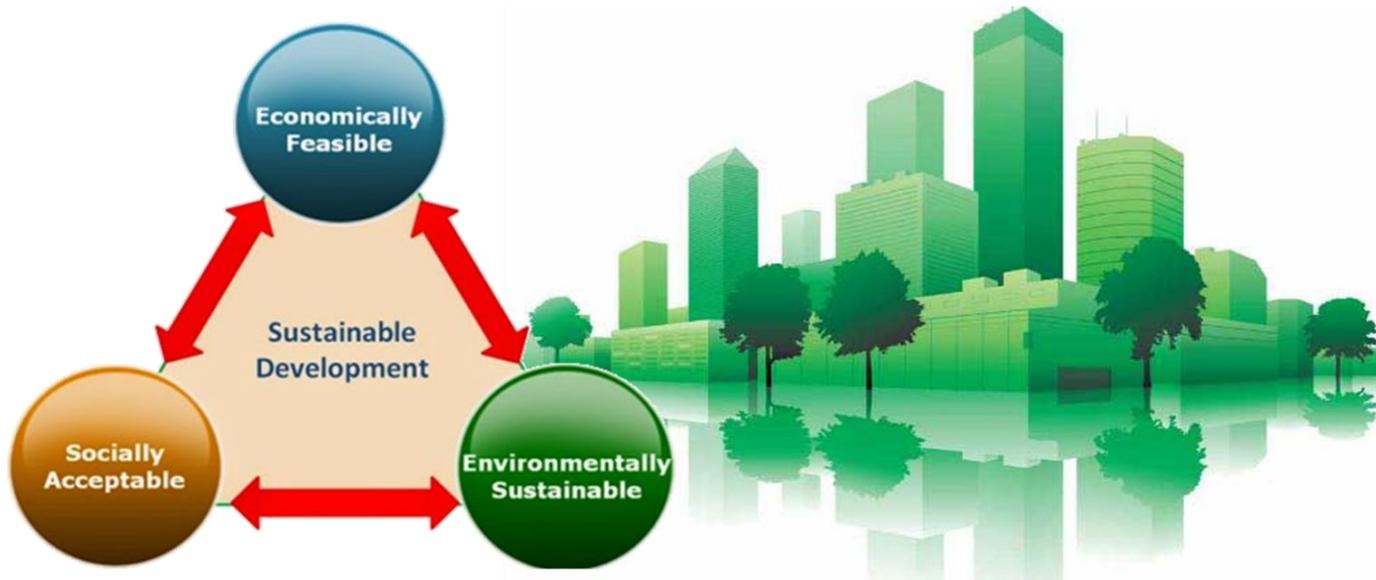
Dalam proses pelibatan masyarakat, perencanaan program dilakukan melalui pendekatan *bottom up* yang menekankan pada integrasi peran antaraktor pembangunan.

Dalam proses pelibatan masyarakat, perencanaan program dilakukan melalui pendekatan *bottom up* yang menekankan pada integrasi peran antaraktor pembangunan

3. Keseimbangan Penanganan Lingkungan, Ekonomi dan Sosial

Dalam kerangka *sustainable development*, maka kesinambungan hasil pembangunan dalam penanganan kawasan perkotaan yang mengalami penurunan kualitas dapat tercapai apabila terdapat keseimbangan penanganan lingkungan (fisik alami maupun binaan), ekonomi, dan sosial.

- Peningkatan Usaha Ekonomi, dengan cara memberi akses pada sumber dana; *chanelling* pada perusahaan besar; pelatihan manajemen; mendorong agar usaha masyarakat *bankable*;
- Peningkatan Manusia, dengan cara memberi akses kebutuhan dasar; pembinaan keluarga; pembinaan kelembagaan;
- Pengembangan Fisik Lingkungan, dengan cara melakukan penataan kawasan perkotaan (peningkatan/pembangunan infrastruktur kawasan, peningkatan kualitas lingkungan permukiman, pengembangan permukiman, revitalisasi kawasan fungsional); peningkatan kualitas lingkungan permukiman di luar kawasan kumuh.



4. Pengklasifikasian/Pentipologian Pembangunan Kembali Kawasan yang mempertimbangkan Karakteristik Daerah

Pelaksanaan pembangunan kembali pada skala kawasan menuntut adanya pengklasifikasian/pentipologian kawasan yang perlu ditangani dengan mengakomodasi karakteristik kawasan yang lebih luas maupun karakteristik internal lingkungan kawasan yang akan di bangun kembali.

Pembangunan kembali suatu kawasan harus melalui proses penyepakatan dengan kriteria daerah, dalam arti memperhatikan karakteristik daerah dan muatan lokal yang terdiri atas:

- kebijakan pengembangan daerah, disesuaikan dengan arah pengembangan kota;
- Kebutuhan penanganan yang perlu segera ditangani, disesuaikan dengan tingkatan kualitas dan kondisi bangunan serta sarana prasarana;
- kemudahan penanganan, disesuaikan dengan tingkat keaktifan masyarakat, kondisi sosial budaya dan pola hidup masyarakat, serta pembiayaan penanganan.



Prasyarat pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan dapat dilaksanakan sendiri oleh daerah dengan kemampuannya sendiri, antara lain :

- Pelaksanaan program merupakan kesepakatan di tataran kota
- Didukung oleh sistem basis data dan informasi yang mampu memberikan informasi keadaan awal kota serta permasalahannya (sosial, ekonomi, fisik) dan potensi yang dimiliki
- Penelaahan dampak sosial ekonomi
- Kemampuan kelembagaan termasuk sumber daya manusia
- Kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai pelaksanaan program secara berkelanjutan, operasional dan pemeliharaan serta reinvestasi
- Penerapan sistem pengelolaan kawasan perkotaan yang berdasarkan sistem pengelolaan sumber daya terpadu

Berdasarkan hal diatas, pendekatan pelaksanaan pembangunan kawasan perkotaan yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah adalah :

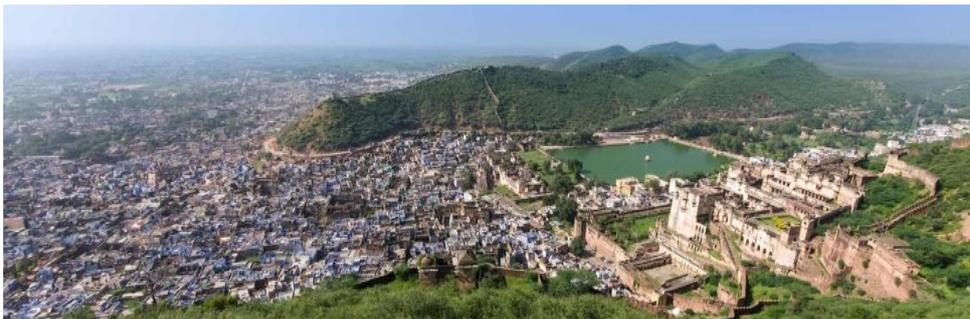
- Pendekatan penanganan yang berorientasi proses



Penanganan yang berorientasi proses yaitu penanganan berkelanjutan yang mengacu pada proses dan tahapan penanganan kawasan perkotaan yang mengalami degradasi kualitas secara komprehensif dengan tujuan akhir adanya peningkatan kualitas fisik dan non-fisik (terutama manusia). Penanganan yang berorientasi proses membutuhkan program berkesinambungan yang tidak dapat dilakukan hanya berbasis tahun anggaran melainkan misi pembangunan kawasan perkotaan secara utuh.

- Pendekatan *Sustainable Development*

Pendekatan yang berfokus pada konsep *sustainable development* menekankan pada penanganan di 3 aspek secara berkesinambungan yaitu aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Sejalan dengan pendekatan yang berorientasi pada proses dan sesuai dengan karakteristik dan permasalahannya, maka pembangunan kembali kawasan perkotaan tidak hanya dilakukan dari aspek fisik, namun juga aspek non fisik yang saling mempengaruhi.





- Pendekatan berbasis manajemen kota

Merupakan pendekatan penanganan antisipatif kota terhadap terjadinya penurunan degradasi kualitas kawasan. Penanganan diarahkan pada upaya manajemen kota dalam mengakomodasi perkembangan kota dan mengelola ruang kota sehingga mencegah terjadinya penurunan kualitas kawasan seperti terjadinya kawasan kumuh, kawasan kriminalitas dll.

Proses pelaksanaan penanganan kawasan yang telah mengalami penurunan kualitas ruang dilakukan melalui beberapa tahapan, antara lain :

1. Identifikasi kondisi kawasan perkotaan
2. Pentipologian kawasan
3. Pentipologian penanganan kawasan
4. Identifikasi prioritas penanganan
5. Identifikasi program penanganan
6. Pemeliharaan dan pengelolaan
7. Monitoring dan evaluasi

Program penanganan merupakan penjabaran dari bentuk penanganan dalam tataran teknis berdasarkan tipologi penanganan kawasan yang telah teridentifikasi. Berdasarkan faktor penyebab terjadinya pemurunan kualitas ruang yang terdiri atas faktor fisik dan non-fisik, maka program penanganan yang dapat dirumuskan juga

dapat terbagi atas program fisik dan non-fisik. Secara spesifik program pembangunan kembali dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Penanganan non fisik seperti program pengembangan ekonomi warga maupun peningkatan kualitas SDM (warga)
- Penanganan fisik yang meliputi program penanganan untuk aspek Lahan, infrastruktur, rumah maupun komponen besar program pendukung pembentukan kawasan atau pembenahan kawasan; sebagai konsekuensi dari skema pembangunan.



MENGEMBANGKAN PROSES DAN STRUKTUR

Suatu perencanaan pembangunan kembali harus dikembangkan melalui proses yang rasional dan berurutan. Hal ini sangat penting, mengingat bahwa pembangunan kembali suatu kawasan harus direncanakan secara sistematis, menyeluruh dan terpadu dan bukan merupakan rencana tindak (*action plan*) yang berdiri sendiri.

Melalui pembangunan kembali akan ada upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan, kualitas kegiatan fungsional ataupun tingkat kemudahan dari suatu kegiatan fungsional yang diremajakan. Dampak langsung dari pembangunan kembali adalah terjadinya peningkatan nilai lahan yang diwujudkan dalam bentuk peningkatan kondisi fisik.

Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam menyusun tahapan program pembangunan kembali antara lain :

- Penetapan prioritas pertama yang perlu dilaksanakan yaitu kegiatan fungsional kota yang mempunyai nilai ganda (*multiflier effect*). Dengan demikian maka pengembangan bagian wilayah kota tersebut akan menjadi modal dalam pengembangan kegiatan fungsional lainnya aatau menjadi pemicu pengembangan fungsi lainnya.
- Penyiapan prasarana fisik seperti jalan, utilitas umum bagi wilayah peremajaan tidak akan menimbulkan gangguna bagi wilayah lain yang berada disekitarnya atau bagi bagian wilayah kota lainnya.
- Apabila suatu wilayah peremajaan harus merelokasi penduduknya secara permanen atau temporer maka penempatan baru bagi penduduk tersebut harus disiapkan pada prioritas pertama.
- Perencanaan pembiayaan harus direncanakan secara akurat dan terjamin kemungkinan perubahan yang terjadi selama program pelaksanaan berjalan.

PROSES PERENCANAAN

Penelaahan perencanaan merupakan bagian terpenting dalam memulai proses penyusunan rencana pembangunan kembali. Penelaahan yang dilakukan meliputi :

- Fungsi kawasan yang akan dibangun kembali
- Kedudukan wilayah yang akan dibangun kembali dalam pola ruang kawasan kota
- Jaringan jalan kota serta hubungannya dengan wilayah yang akan dibangun kembali
- Analisis hubungan fungsional antara kegiatan yang ada di dalam kawasan dengan kawasan sekitarnya dan kota pada umumnya
- Aspek kependudukan yang akan dibangun kembali dalam hubungannya dengan aspek kependudukan kota secara keseluruhan
- Jangkauan pelayanan kegiatan fungsional yang ada di kawasan pembangunan kembali dalam kota
- Masalah pertanahan (harga dan nilai lahan, status tanah) dalam lingkup kota
- Aspek lingkungan visual (*urban design*) dalam lingkup kota dan kawasan sekitarnya
- Masalah masalah lingkungan yang mempunyai lingkup dampak ke seluruh kota dari kawasan yang akan dibangun kembali.

RANCANGAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Pembangunan merupakan proses yang terus menerus dan membutuhkan waktu yang lama. Karena itu dibutuhkan output cepat yang dapat dijadikan contoh dan acuan masyarakat tentang arah pembangunan yang sedang berjalan, sekaligus untuk meningkatkan motivasi dan partisipasi masyarakat



Penelaahan aspek spesifik kawasan meliputi :

1. Aspek Sosial :

- Kependudukan (Jumlah, Kepadatan, Ketenagakerjaan)
- Aspek aspek yang berkaitan dengan nilai budaya masyarakat
- Preferensi dan aspirasi masyarakat tentang kegiatan yang menyangkut lingkungan yang berkaitan dengan usaha pembangunan kembali
- Hubungan sosial masyarakat di wilayah yang akan diremajakan dengan wilayah sekitarnya
- Masalah masalah khusus lainnya di wilayah peremajaan dan sekitarnya

2. Aspek ekonomi :

- Pendapatan masyarakat
- Ketenagakerjaan dan proporsi penduduk menurut lapangan usaha/kerjanya
- Pendapatan dari sektor kegiatan fungsional yang ada saat ini di wilayah peremajaan
- Nilai ekonomis wilayah yang akan diremajakan terhadap ekonomi perkotaan secara keseluruhan
- Jangkauan potensi ekonomis wilayah yang akan diremajakan terhadap kota dan wilayah yang lebih luas
- Perkembangan manfaat ekonomis kegiatan yang ada di wilayah yang akan diremajakan dan beberapa tahun
- Rasio intensitas penggunaan lahan dengan produksinya di wilayah yang akan diremajakan (hubungan investasi dan produksi)
- Lokasi ekonomis dari wilayah yang akan diremajakan terhadap sistem perkotaan dan wilayah yang lebih luas
- Tingkat strategis dan kepentingan wilayah terhadap kota dan wilayah yang lebih luas

3. Aspek fisik :

- Penggunaan lahan eksisting
- Penggunaan bangunan di kawasan yang akan dibangun kembali
- Kondisi bangunan di kawasan yang akan dibangun kembali
- Jaringan jalan internal dan hubungan eksternalnya
- Keadaan lingkungan fisik dasar (stabilitas tanah, wilayah genangan, daya dukung tanah serta hubungan dengan lingkungan fisik sekitarnya) dan lingkungan binaan
- Bangunan dan struktur bangun bangunan yang mempunyai nilai historis dan budaya
- Jaringan utilitas umum (air bersih, drainase, sanitasi lingkungan, listrik, telepon)
- Sarana yang berkaitan dengan pergerakan (tempat parkir, jalur pejalan kaki, perhentian angkutan umum kota)

PRINSIP PEMBANGUNAN KEMBALI

Kota-kota di Indonesia pada umumnya berkembang pesat dan berfungsi sebagai pusat kegiatan serta menyediakan layanan primer dan sekunder, perkembangan tersebut telah mengundang penduduk dari daerah perdesaan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik serta berbagai kemudahan lain termasuk lapangan kerja. Kondisi tersebut mengakibatkan hal sebagai berikut:

- Terjadinya penambahan penduduk yang lebih pesat dibanding kemampuan Pemerintah didalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya.
- Tumbuhnya kawasan permukiman yang kurang layak huni, bahkan yang terjadi pada berbagai kota cenderung berkembang menjadi kumuh, dan tidak sesuai lagi dengan standard lingkungan permukiman yang sehat.
- Pada kota-kota yang menunjukkan tingkat *primacy* (dominasi fungsi) yang tinggi, penguasaan lahan oleh sekelompok penduduk secara tidak legal juga cukup tinggi. Penggunaan lahan berkembang cepat menjadi hunian dan seringkali tidak sesuai peruntukannya sebagaimana tertuang dalam RTRW/RDTR.

Kondisi populasi tersebut mengakibatkan suatu problema utama tekanan penggunaan atau konsumsi sumber daya baik yang dapat diperbaharui (*renewable*) maupun yang tak dapat diperbaharui (*non renewable*), ataupun dapat diperbaharui tetapi dalam waktu yang lama. Proses urbanisasi yang tidak terkendali tidak hanya mengakibatkan masalah kerugian sosial, tetapi juga menciptakan akibat ekologis, diantaranya terjadi degradasi lingkungan.

Pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan dapat dilakukan jika sudah sesuai dengan arahan yang terdapat dalam rencana tata ruang kota (Rencana Detail Tata Ruang/RDTR). Pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan bertujuan untuk :

1. perbaikan dan perlindungan kawasan;
2. peningkatan kehidupan masyarakat setempat; dan
3. pemenuhan standar pelayanan perkotaan.



Kota yang berkelanjutan antara lain dapat disebutkan sebagai kota yang dalam perkembangan dan pembangunannya mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini, mampu berkompetisi dalam ekonomi global dengan mempertahankan keserasian lingkungan vitalitas sosial, budaya, politik dan pertahanan keamanannya, tanpa mengabaikan atau mengurangi kemampuan generasi mendatang dalam pemenuhan kebutuhan mereka. Atas dasar hal tersebut, pembangunan kembali menjadi penting untuk dilakukan terutama pada kawasan-kawasan yang teridentifikasi telah menurun kualitas ruangnya.

Pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan tidak diperkenankan apabila:

1. menghilangkan nilai-nilai sejarah bangunan, arsitektur dan budaya; dan
2. merugikan kepentingan masyarakat setempat.



Beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam proses pembangunan kembali suatu bagian kawasan perkotaan adalah sebagai berikut :

- **Tempat Hidup Manusia.** Bahwa bagian dari kawasan perkotaan yang akan dibangun kembali merupakan tempat hidup dan berpenghidupan manusia. Artinya pembangunan kembali harus direncanakan, dirancang dan dikelola untuk memastikan kawasan tersebut menjadi tempat yang menarik dan ramah bagi orang untuk hidup, bekerja, bermain dan mengunjungi.
- **Batas Ambang.** Pembangunan kembali dilakukan untuk menampung pertumbuhan dan perkembangan penduduk dan aktivitasnya dengan prinsip efisiensi pemanfaatan lahan melalui intensifikasi pemanfaatan lahan yang ada dalam kawasan perkotaan. Pembangunan kembali juga dimaksudkan untuk mengurangi beban kawasan pinggiran yang diakibatkan oleh *urban sprawl* yang mengakibatkan pengurangan lahan-lahan produktif pertanian di kawasan pinggiran.
- **Kualitas Desain Kawasan.** Desain pengembangan kawasan dan bangunan harus didasarkan pada prinsip-prinsip keunggulan dalam desain secara arsitektur, lansekap, dan artistic yang dirancang secara efisien dan dapat beradaptasi dengan lingkungan sekitarnya. Selain itu, dalam desain kawasan sebaiknya mengadopsi nilai-nilai kultural dan kekhasan setempat.
- **Keanekaragaman.** Keanekaragaman meliputi variasi dari orang, bangunan, dan penggunaan lahannya (*mix used*). Keanekaragaman bentuk dalam pengembangan kawasan menjadi sesuatu yang harus dipertimbangkan untuk meningkatkan fungsionalitas dari kawasan.
- **Konektivitas.** Mengintegrasikan orang, penggunaan lahan, dan transportasi dalam suatu jaringan yang efisien dan efektif.
- **Kota Kompak dan Cerdas.** Pembangunan yang didasarkan pada keseimbangan antara dimensi sosial, ekonomi dan lingkungan, serta dimensi tata kelolanya, termasuk kepemimpinan dan kelembagaan kota yang mantap yang didukung oleh teknologi informasi dan komunikasi (TIK).



KEBUTUHAN PERANCANGAN DAN PEMBANGUNAN KEMBALI

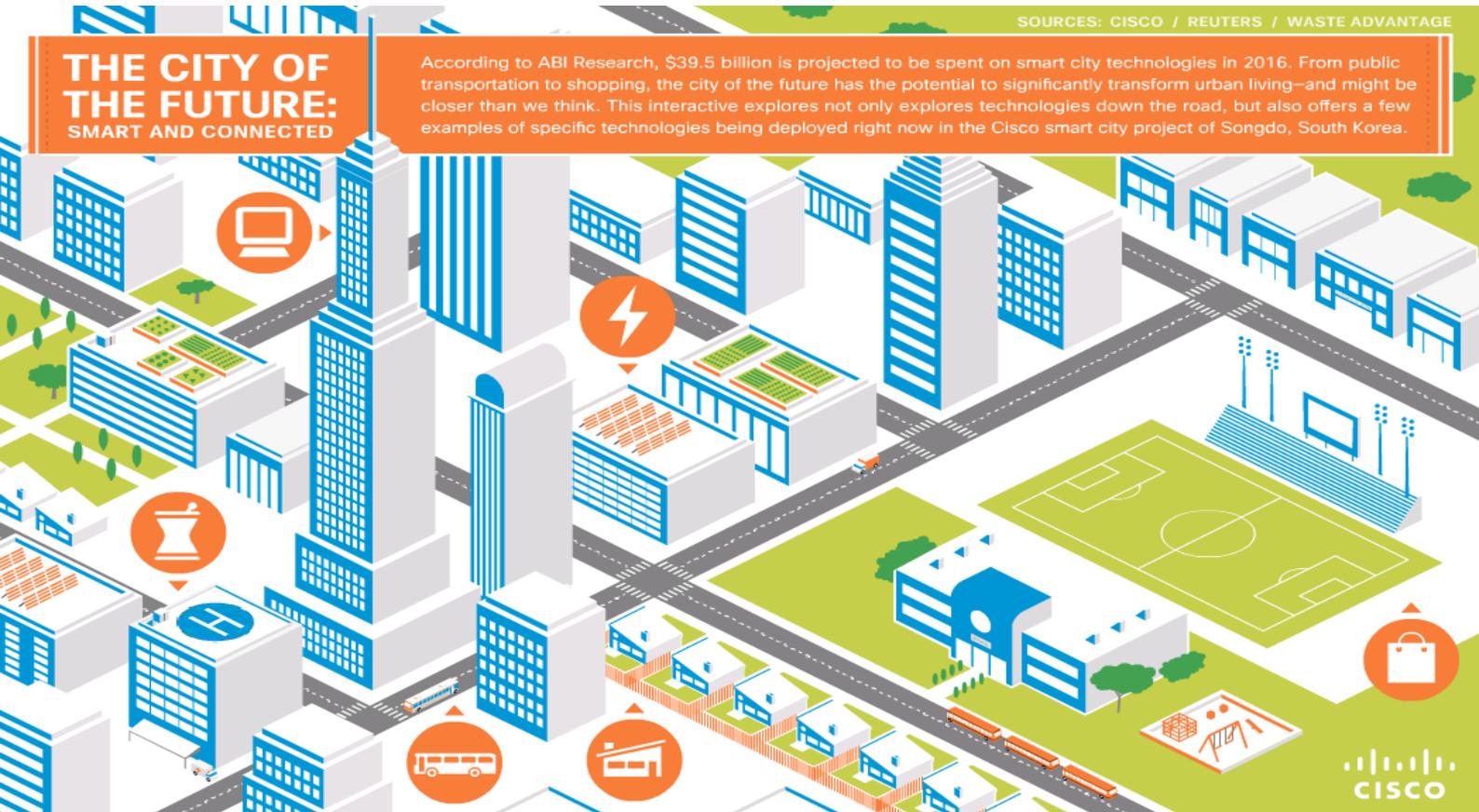
Beberapa kondisi kawasan perkotaan yang mengalami degradasi lingkungan antara lain :

1. Kerusakan tanah akibat pola tata guna lahan yang tidak terkendali.
2. Kualitas udara menjadi buruk akibat polusi dari kendaraan bermotor dan terkonsentrasinya pencemaran udara dari industri.
3. Kebutuhan air bersih yang terus meningkat, sementara sumber dan kualitas air bersih semakin berkurang.
4. Pembuangan sampah yang menimbulkan polutan dan kapasitasnya yang semakin kecil dibandingkan produksi sampah yang terus meningkat, pada sisi lain upaya pengolahan sampah sebagai alternatif masih jarang dilakukan.
5. Kurangnya ruang terbuka yang menyebabkan daerah resapan air semakin terbatas yang memberikan dampak langsung terhadap kualitas dan sediaan air tanah.
6. Perubahan sistem cuaca akibat semakin tidak stabilnya iklim global. Perubahan ini akibat tekanan manusia yang merubah unsur-unsur kimiawi dari atmosfer melalui pembakaran bahan pertambangan atau benda-benda hidup seperti hutan dan sebagainya. Perubahan iklim global tersebut juga berpengaruh pada turunnya hujan yang tidak teratur baik waktu maupun tempat, serta permukaan laut yang semakin meningkat.

SOURCES: CISCO / REUTERS / WASTE ADVANTAGE

THE CITY OF THE FUTURE: SMART AND CONNECTED

According to ABI Research, \$39.5 billion is projected to be spent on smart city technologies in 2016. From public transportation to shopping, the city of the future has the potential to significantly transform urban living—and might be closer than we think. This interactive explores not only explores technologies down the road, but also offers a few examples of specific technologies being deployed right now in the Cisco smart city project of Songdo, South Korea.



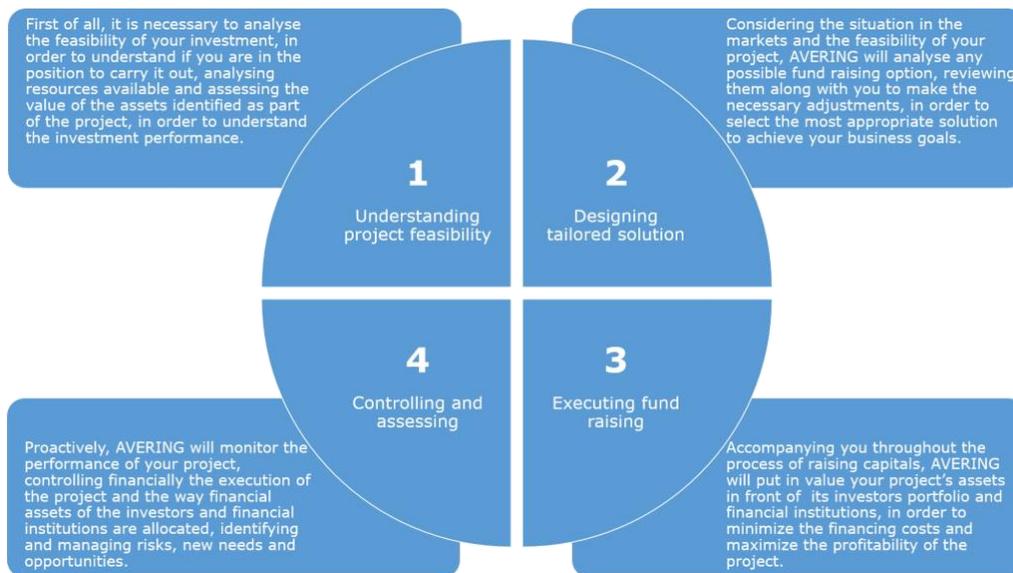
Upaya untuk menanggulangi kerusakan lingkungan perkotaan sudah dilakukan sejak mulai muncul kerusakan lingkungan. Berbagai langkah atau pendekatan telah dilakukan untuk memperbaiki kualitas lingkungan. Perluasan kota pada lahan baru, pembangunan kembali kawasan kota terbangun disesuaikan dengan kebutuhan jaman, pembangunan ke arah horizontal dan vertical, merupakan upaya yang diharapkan dapat meningkatkan fungsi dan kualitas lingkungan perkotaan.

Dalam berbagai pengalaman memang langkah-langkah peremajaan kota dan pembangunan kembali yang telah dilakukan tidak selalu mencapai sasaran atau seringkali menemui kegagalan, dalam arti hasil dari upaya perbaikan lingkungan kawasan tersebut menghasilkan permasalahan baru yang sering lebih kompleks dari kualitas lingkungan kota yang sudah diremajakan. Kegagalan atau tidak tercapainya sasaran tersebut lebih disebabkan karena pendekatan yang dipergunakan terlalu bersifat rasionalistik dan utopis. Sehingga diperlukan pendekatan yang lebih konseptual, dan menjadikan semua fasilitas dan sumber daya kota menjadi aset bagi perkembangan kota yang berkelanjutan.

Dalam merumuskan kebutuhan pembangunan kembali dari suatu bagian kawasan perkotaan, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan sebagai berikut:

- a. Kesesuaian lokasi dari kawasan yang akan dilakukan pembangunan kembali dengan arahan rencana tata ruang kota (RDTR).
- b. Lakukan analisis dan tentukan berapa besar kapasitas daya dukung lahan dan daya tampung lahan pada kawasan yang akan dilakukan pembangunan kembali.
- c. Lakukan analisis tingkat pertumbuhan dan perkembangan penduduk beserta aktivitas yang berkembang saat ini dan diprediksi/direncanakan untuk ditampung dan dikembangkan pada kawasan tersebut.
- d. Lakukan analisis kebutuhan ruang yang dibutuhkan untuk menampung penduduk dan aktivitasnya yang akan dikembangkan pada kawasan tersebut.
- e. Lakukan perencanaan dan perancangan kawasan yang meliputi :
 - 1) Penyusunan master plan, skenario, dan tahapan pengembangan:
 - Model desain pengembangan kawasan dan bangunan;
 - Jenis dan besaran komponen kegiatan fungsional yang dibangun dan intensitas ruangnya;
 - Kebutuhan jaringan transportasi dan infrastruktur lainnya;
 - Keterpaduan kawasan dengan sistem kota.
 - 2) Pembentukan badan/lembaga penyelenggara pembangunan kembali (*executing agency*).

Pembentukan badan yang secara khusus diberi kewenangan untuk melakukan pembangunan kembali pada bagain wilayah perkotaan mulai dari perencanaan sampai dengan pelaksanaan pembangunan dan/atau pengelolaan kawasan.



3) Penyusunan *feasibility study (readiness criteria)*

Penyusunan *feasibility study* ini dimaksudkan untuk menilai apakah rencana/program pembangunan kembali yang akan dilakukan pada bagian kawasan perkotaan tersebut layak atau tidak. Penilaian kelayakan pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan tersebut meliputi:

- penilaian kelayakan secara hukum dan kelambagaan;
- penilaian kelayakan secara teknis (lokasi, daya dukung dan tampung lahan, infrastruktur, transportasi);
- penilaian kelayakan secara ekonomi dan finansial;
- penilaian kelayakan secara lingkungan; dan
- penilaian kelayakan secara sosial-budaya.

4) Penyusunan *business plan* (rencana dan skema investasi)

Bussines plan (perencanaan bisnis) dapat diartikan sebagai dokumen tertulis yang menggambarkan semua unsur internal dan eksternal yang relevan dan strategi untuk memulai usaha pembangunan kembali kawasan yang merupakan bagian dari suatu kawasan perkotaan.

Bussines plan mempunyai beberapa manfaat antara lain dapat dijadikan sebagai:

- panduan bagi badan usaha yang ditunjuk untuk melakukan pembangunan kembali agar tujuan dari pembangunan kembali dapat tercapai;
- membantu badan usaha dalam mengidentifikasi terjadinya penyimpangan pencapaian tujuan (monitoring);
- mendorong badan usah berpikir objektif terhadap berbagai ide. Ide tersebut untuk siapa. apakah diberikan kepada calon investor, pemasok, banker, pekerja, konsultan dan konsumen. Apakah bisa dioperasionalkan. Siapa konsumennya. Siapa kompetitor? Proteksi apa yang akan diberikan untuk menghadapi kompetitor, apakah bisa mengelola dengan baik?

Fungsi *Bussines Plan* adalah menyediakan pernyataan akan sasaran dan strategi yang diartikulasikan secara jelas untuk digunakan di lingkungan internal badan usaha dan sebagai dokumen pemasaran yang akan dibagikan kepada pihak luar.

5) Penyusunan AMDAL dan Larap

AMDAL adalah singkatan dari Analisis Dampak lingkungan. Pengertian AMDAL menurut PP No. 27 Tahun 1999 adalah Kajian atas dampak besar dan penting untuk pengambilan keputusan suatu usaha atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha atau kegiatan (dalam hal ini adalah kegiatan pembangunan kembali kawasan yang merupakan bagian dari suatu kawasan perkotaan). AMDAL adalah analisis yang meliputi berbagai macam faktor seperti fisik, kimia, sosial ekonomi, biologi dan sosial budaya yang dilakukan secara menyeluruh.

AMDAL diperlukannya untuk menjaga lingkungan dari operasi proyek kegiatan pembangunan kembali yang dapat menyebabkan kerusakan lingkungan. Komponen-komponen AMDAL adalah PIL (Penyajian informasi lingkungan), KA (Kerangka Acuan), ANDAL (Analisis dampak lingkungan), RPL (Rencana pemantauan lingkungan), RKL (Rencana pengelolaan lingkungan).

Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP) atau Rencana Kerja Pengadaan Tanah, Pemukiman Kembali dan Pembinaan (RK-PTPKP) bertujuan untuk:

- mengumpulkan informasi tentang kondisi sosial ekonomi penduduk yang tanahnya atau asset lainnya terkena proyek pembangunan kembali dan mengetahui persepsi dan aspirasi penduduk setempat atas rencana proyek pembangunan kembali tersebut.
- Menyiapkan alternatif kebijakan pengadaan tanah, relokasi dan pembinaan terhadap warga terkena proyek pembangunan kembali.
- Menyusun sebuah rencana kerja pengadaan tanah, pemukiman kembali dan pembinaan sebagai pedoman dan upaya terencana bagi proses pelaksanaan pengadaan lahan, relokasi dan pemberdayaan bagi penduduk yang terkena proyek pembangunan kembali.

6) Penyusunan DED

Detail Engineering Design (DED) atau sering disebut dengan bestek atau gambar kerja detail merupakan gambar lanjutan dari uraian gambar Pra Rencana, dan gambar detail dasar dengan skala yang lebih besar. Gambar besteks dan bestek merupakan kunci pokok (tolak ukur) baik dalam menentukan kualitas dan lingkup pekerjaan, maupun dalam menyusun Rencana Anggaran Biaya. Gambar bestek terdiri dari gambar situasi, gambar denah, gambar potongan, gambar rencana atap, gambar konstruksi dan gambar pelengkap. Gambar bestek digunakan untuk mempermudah dalam teknis pembangunan. Misalnya dapat menjadi arahan bagi mandor atau tukang dan bahkan menjadi pegangan kontraktor.

Lingkup pekerjaan penyusunan DED meliputi:

- Melakukan perancangan teknik terinci untuk setiap komponen fasilitas bangunan yang akan dibangun baik dalam gambar desain maupun dokumen analisis perhitungannya.
- Menyusun gambar desain/gambar tender masing-masing kelompok pekerjaan sebagai acuan pembangunan oleh kontraktor pelaksana.
- Menyusun spesifikasi teknik, yang memuat antara lain, ketentuan umum pelaksanaan pekerjaan, bahan konstruksi, tata cara pelaksanaan konstruksi.
- Menyusun rencana anggaran biaya pelaksanaan pekerjaan dan menyiapkan dokumen *bill of quantity*.
- Menyusun rencana kerja dan syarat-syarat, yaitu dokumen yang diperlukan sebagai pedoman untuk proses pengadaan dan pelelangan pelaksanaan pekerjaan.



7) Pelaksanaan fisik

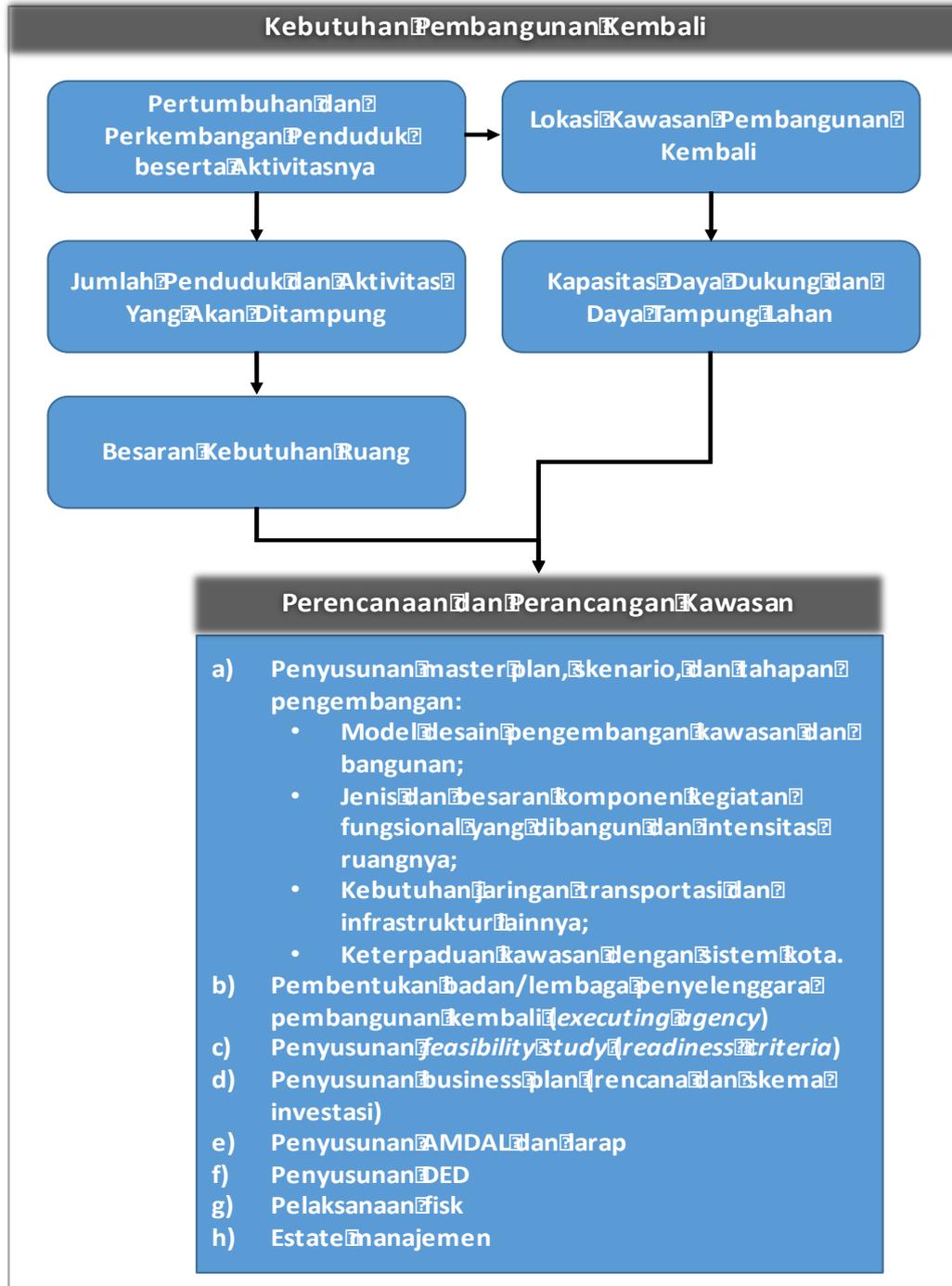
Setelah tahapan tersebut diatas terpenuhi semuanya, baru dapat dilakukan pelaksanaan fisik pembangunan kembali kawasan.

8) Estate manajemen

Setelah selesai pelaksanaan pembangunan fisik, maka pihak badan usaha membentuk suatu wadah yang dinamakan “ *Estate Management*” untuk mengelola konsep-konsep hunian dengan baik. *Estate management* fungsinya tidak hanya sebatas pengelolaan fisik lingkungan, tetapi juga mengelola lingkungan secara psikologis, seperti rasa aman, nyaman, keindahan, dan ketertiban”. *Estate Management* harus tetap bekerja dan tidak boleh berkesan lepas tanggung jawab. Hal ini untuk memastikan bahwa seluruh hunian beserta fasilitas umum dan fasilitas sosial (jalan, trotoar saluran, taman, rumah ibadah, sekolah, sampai sistem keamanan dan pembuangan sampah) berfungsi dengan semestinya dan juga tetap menjaga atau mempertahankan citra kawasan tersebut di mata konsumen.

Estate Management yang memiliki kinerja yang baik atas pengelolaan lingkungan fisik dan lingkungan psikologis akan dapat melahirkan persepsi positif dari masyarakat atau warga. Persepsi yang positif dari masyarakat pada akhirnya dapat melahirkan nilai (*value*) tersendiri bagi kawasan. Masyarakat atau warga memandang bahwa perubahan yang memiliki *estate mangement* yang bagus berarti kawasan tersebut bagus atau bernilai. Nilai (*value*) suatu kawasan dapat terbentuk karena persepsi masyarakat atas keberhasilan pengembang kawasan (badan usaha) mengembangkan kinerja *estate management*.

Tahapan Perumusan Kebutuhan Pembangunan Kembali



Tahap 3

PEMBENTUKAN LEMBAGA PENGELOLA

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

Lembaga adalah aturan di dalam suatu kelompok masyarakat atau organisasi yang memfasilitasi koordinasi antar anggotanya untuk membantu mereka dengan harapan di mana setiap orang dapat bekerja sama atau berhubungan satu dengan yang lain untuk mencapai tujuan bersama yang diinginkan. Kelembagaan diidentikan dengan aturan dan rambu-rambu sebagai panduan yang dipakai oleh para anggota suatu kelompok pemerintah/masyarakat untuk mengatur hubungan yang saling mengikat atau saling tergantung satu sama lain.

Kelembagaan berasal dari lembaga (institusi) dan memiliki banyak pengertian jika diperhatikan dari berbagai macam aspek, seperti aspek budaya, ekonomi maupun sosial masyarakat. Menurut Ruttan dan Hayami (1984, dalam Djogo, 2003), kelembagaan adalah aturan didalam suatu kelompok masyarakat atau organisasi yang memfasilitasi koordinasi antar anggotanya untuk membantu mereka dengan harapan dimana setiap orang dapat bekerjasama atau berhubungan satu dengan yang lain untuk mencapai tujuan bersama yang diinginkan.

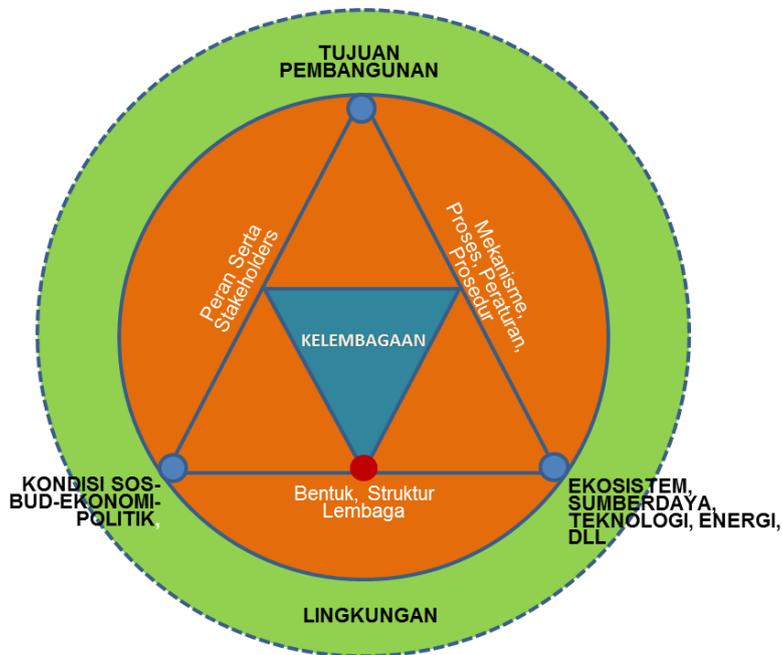
Sedangkan menurut Syahyuti (2007), kelembagaan adalah sekumpulan jaringan dari relasi sosial yang melibatkan orang-orang tertentu, memiliki tujuan tertentu, memiliki aturan dan norma, serta memiliki struktur. Kelembagaan dapat berbentuk sebuah relasi sosial yang melembaga (*non formal institution*), atau dapat berupa lembaga dengan struktur dan badan hukum (*formal institution*).

Pada umumnya Lembaga dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu lembaga formal dan lembaga non-formal. Menurut Sitti Bulkis (2011), Kelembagaan lokal dan area aktivitasnya terbagi menjadi tiga kategori, yaitu :

- kategori sektor publik (administrasi lokal dan pemerintah lokal);
- kategori sektor sukarela (organisasi keanggotaan dan koperasi);
- kategori sektor swasta (organisasi jasa dan bisnis swasta).

Bentuk resmi suatu lembaga yaitu lembaga garis (*line organization, military organization*) lembaga garis dan staf (*line and staff organization*); lembaga fungsi (*functional organization*). Dalam konteks pembangunan kembali kawasan perkotaan bentuk lembaga berupa lembaga fungsi pada kategori sektorv publik.

Kelembagaan dan lembaga adalah sebuah hal yang berbeda. Kelembagaan adalah sesuatu yang didalamnya memiliki tujuan, norma dan aturan serta memiliki struktur. Sedangkan lembaga merupakan sesuatu yang berfungsi untuk menjalankan fungsi kelembagaan. Secara ringkas, kelembagaan akan diikuti oleh kata kerja, sedangkan lembaga akan diikuti oleh kata beda. Oleh karena itu, Oetomo (2007) mendefinisikan kelembagaan dan lembaga dalam gambar sebagai berikut :



Lingkup Penyelenggaraan Kawasan
(Sumber: Andi Oetomo, 2007)

Implikasi dari lingkup kelembagaan seperti yang ditunjukkan pada gambar 6.1 diatas adalah sebagai berikut:

- Tujuan berbeda, kelembagaan yang dibutuhkan berbeda.
- Lingkungan dan kondisi Sosial-budaya, Sosial-ekonomi, Sosial-politik yang berbeda membutuhkan kelembagaan yang berbeda meskipun 'Tujuan' sama.
- Lingkungan dan kondisi geografis, ekosistem alami dan buatan, ketersediaan sumberdaya alam & buatan, penguasaan & ketersediaan teknologi, ketersediaan energi dan alternatifnya, dan lainnya memerlukan penyesuaian karakteristik kelembagaan yang berbeda meskipun 'Tujuan' sama.

Berdasarkan model kelembagaan pembangunan tersebut diatas, maka lembaga merupakan salah satu unsur dari kelembagaan, selain unsur peran serta dan proses prosedur. Kelembagaan baik yang berupa organisasi maupun bukan merupakan salah satu penggerak pembangunan. Pengembangan kelembagaan diharapkan dapat meningkatkan kemampuan lembaga, terutama lembaga lokal dalam melaksanakan pembangunan mulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga tahap evaluasi. Kesiapan sumber daya manusia, sarana dan prasarana fisik serta yang tak kalah pentingnya adalah kapital sosial. Kapital sosial merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari struktur sosial yang ada. Kapital sosial telah melekat dalam masyarakat, bahkan mungkin menjadi suatu yang tidak disadari keberadaannya oleh masyarakat tersebut. Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pembentukan kelembagaan adalah kewenangan dan lembaga yang akan dibentuk.

Implikasi Kewenangan dan Lembaga Penyelenggara/Pengelola Pembangunan Kembali Kawasan Perkotaan

1. DI PEMERINTAHAN MASING-MASING?

Koordinasi multi-sektoral antar K/L?

2. LEMBAGA INDEPENDEN?

Multi stakeholders, Komisi Penataan Ruang?
POKJA/FORUM Permukiman?

3. LEMBAGA ANTAR-DAERAH?

Badan Koordinasi PR Daerah yang Lebih Tinggi?
Badan Kerja Sama Antar Daerah/SekBer?

4. LEMBAGA *INTER-GOVERNMENTAL*?

Gabungan Pusat-Provinsi-Kabupaten/Kota



Siapa dan sebagai Apa?

1. REGULATOR?

2. ADMINISTRATOR?

3. EKSEKUTOR?

4. OPERATOR?

5. KOORDINATOR?

6. ADVISOR?

7. Dsb

LEMBAGA FORMAL

Kegiatan pembangunan kembali akan sangat terkait dengan peraturan perundangan yang mengatur tentang perumahan dan kawasan permukiman (Undang Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) dan pengelolaan kawasan perkotaan (Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan Permukiman).

Lembaga penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut :

- Dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangan masing-masing.
- Pembinaan di tingkat nasional oleh Menteri (yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman), gubernur di tingkat provinsi, bupati/walikota di tingkat kab/kota
- Untuk Kawasan Perkotaan yang tidak otonom (Kawasan Permukiman), Lembaga pengelolaannya diatur dalam PP 34 tahun 2009.

Pengelolaan kawasan perkotaan menurut PP No. 34 Tahun 2009 Pasal 7 :

1. Kawasan Perkotaan yang merupakan daerah otonom dikelola oleh pemerintah kota.
2. Kawasan Perkotaan yang merupakan bagian daerah kabupaten dikelola oleh pemerintah kabupaten atau Lembaga Pengelola yang dibentuk dan bertanggung jawab kepada pemerintah kabupaten.
3. Kawasan Perkotaan yang merupakan bagian dari dua atau lebih daerah yang berbatasan langsung dikelola bersama oleh pemerintah kabupaten terkait dan dikoordinasikan oleh pemerintah provinsi.

Terkait lembaga Pengelola Kawasan Perkotaan, (dalam hal ini termasuk kegiatan pembangunan kembali) versi PP 34/2009 (1) :

1. Lembaga yang dibentuk dengan peraturan daerah untuk mengoptimalkan sumber-sumber yang dimiliki dunia usaha dan masyarakat dalam pembangunan Kawasan Perkotaan (Pasal 1 Angka 8).
2. Tugas : mengelola Kawasan Perkotaan dan mengoptimalkan peran serta Masyarakat serta badan usaha swasta (Pasal 8 Ayat 2).
3. Fungsi (Pasal 8 Ayat 3):
 - penggalian dan pendayagunaan sumber daya badan usaha swasta dan Masyarakat;
 - penjangkauan aspirasi Masyarakat dan badan usaha swasta Kawasan Perkotaan;
 - pengembangan informasi Kawasan Perkotaan;
 - pemberian pertimbangan kepada bupati dalam kebijakan operasional, implementasi kebijakan, dan pemberdayaan Masyarakat; dan
 - perumusan dan pemberian rekomendasi terhadap perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian pembangunan, serta isu-isu strategis Kawasan Perkotaan.
4. Anggota Lembaga Pengelola paling sedikit berjumlah 5 (lima) orang dan paling banyak berjumlah 7 (tujuh) orang [Pasal 9 Ayat (1)].
5. Keanggotaan Lembaga Pengelola terdiri atas [Pasal 9 Ayat (2)]:
 - pakar/ahli di bidang pengelolaan Kawasan Perkotaan; dan/atau
 - unsur Masyarakat pemerhati Kawasan Perkotaan.
6. Keanggotaan Lembaga Pengelola tidak berasal dari pegawai negeri sipil, anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia/Tentara Nasional Indonesia, dan anggota partai politik [Pasal 9 Ayat (3)].
7. Masa jabatan anggota Lembaga Pengelola selama 5 (lima) tahun dan dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan [Pasal 9 Ayat (4)].
8. Lembaga Pengelola dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh sekretariat Lembaga Pengelola yang dibentuk oleh bupati [Pasal 10 Ayat (1)].
9. Sekretariat Lembaga Pengelola mempunyai fungsi [Pasal 10 Ayat (2)]:
 - penyelenggaraan administrasi kesekretariatan Lembaga Pengelola;
 - penyelenggaraan administrasi keuangan Lembaga Pengelola

Pengelolaan Bersama Kawasan Perkotaan Antar-Daerah (PP 34/2009):

1. Kawasan Perkotaan Perbatasan (Antar Daerah) dalam hal penataan ruang dan penyediaan fasilitas pelayanan umum tertentu dikelola bersama oleh daerah terkait [Pasal 14 Ayat (1)].
2. Penyediaan fasilitas pelayanan umum tertentu meliputi fasilitas pelayanan umum yang merupakan urusan kewenangan daerah [Pasal 14 Ayat (2)].
3. Pemilihan penyediaan fasilitas pelayanan umum tertentu yang dikelola bersama oleh daerah terkait harus mempertimbangkan efektivitas, efisiensi, sinergitas, dan saling menguntungkan [Pasal 14 Ayat (3)].
4. Bentuk kelembagaan, susunan, kedudukan, dan tugas pokok pengelolaan bersama berpedoman pada peraturan perundangan-undangan [Pasal 14 Ayat (4)]. PP No. 50 Tahun 2007 ttg Kerjasama Antar Daerah?

Berdasarkan Undang Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bahwa penyelenggaraan pemerintahan pada kawasan perkotaan menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya (pasal 355 ayat 4). Terkait dengan perencanaan dan pembangunan kawasan perkotaan dapat dilakukan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah dan/atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku:

1. Kawasan perkotaan yang dibentuk secara terencana dapat dilakukan oleh **Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah** dan/atau **badan hukum** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 356)
2. Fasilitas pelayanan perkotaan di kawasan perkotaan yang dibentuk secara terencana oleh badan hukum disediakan oleh badan hukum yang bersangkutan. (Pasal 357)
3. Dalam hal badan hukum menyerahkan fasilitas pelayanan perkotaan yang sudah dibangun kepada Pemerintah Daerah, penyerahannya dilakukan dengan tidak merugikan kepentingan umum dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 357)

Berdasarkan hal tersebut diatas, bentuk kelembagaan pembangunan kembali kawasan perkotaan dapat berbentuk sebagai berikut:

1. Badan Usaha Milik Nasional (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bergerak di bidang pengembangan kota/kawasan/perumahan dan permukiman.
2. Badan Usaha Milik Swasta atau pengembang (developer) yang berbadan hukum dan bergerak di bidang pengembangan kota/kawasan/perumahan dan permukiman.
3. Kerjasama antara Pemerintah dan Swasta.

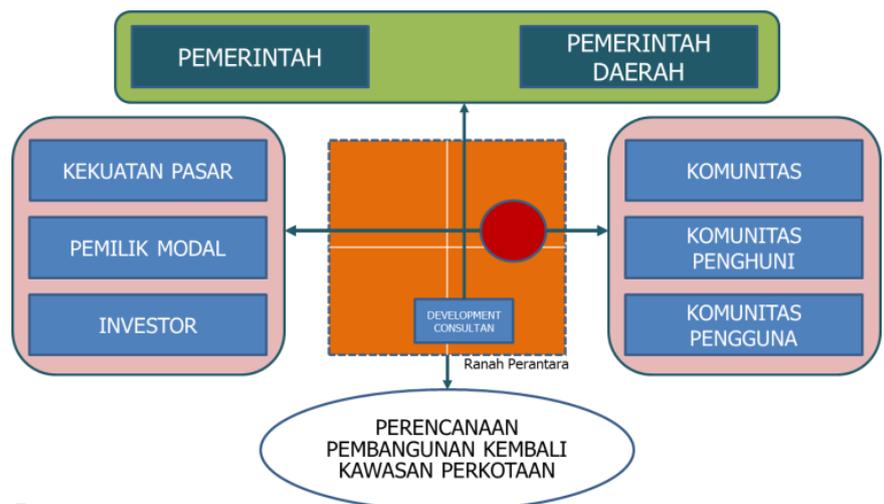
LEMBAGA NON FORMAL

Beberapa tahun terakhir telah terjadi perubahan mendasar dalam kebijakan pembangunan perkotaan. Bersamaan dengan semakin berkembangnya gagasan *civil society* dan demokratisasi dalam pembangunan kota menjadi sebuah dimensi baru di Indonesia yaitu semakin menguatnya keterbukaan, dimana masyarakat berkumpul untuk mendiskusikan minat dan kebutuhan, kondisi komunitas maka kini dan masa mendatang (Mussel, 1997). Melalui masyarakat madani, dimungkinkan munculnya kebebasan berpendapat. Diharapkan dengan berkembangnya pemikiran yang muncul dari masyarakat dapat memberikan pengaruh terhadap kebijakan pembangunan.

Civil society mengisyaratkan adanya proses pemberdayaan komunitas yang menjadi penting, sehingga masyarakat mampu mengartikulasikan pendapat dan permasalahannya sebagai pengejawantahan dari proses pembelajaran. Sebagaimana disampaikan oleh Bodenschatz/Laible (2008), bila masyarakat madani dan pengelola pembangunan kota menjadi isu sentral, maka permasalahannya adalah bagaimana keterkaitan antara kedua pihak dan peran serta masyarakat dalam setiap proses perencanaan/pembangunan kota. Pembangunan kota yang berkeadilan akan mencermati dan mengedepankan isu-isu mutakhir kawasan dan mengakomodasikan secara proporsional aspirasi warganya.

Realitas sosial saat ini menunjukkan bahwa kegiatan pembangunan belum melayani semua lapisan masyarakat. Meski demikian adalah tanggung jawab bersama dalam menginformasikan dan mensosialisasikan kegiatan pembangunan dengan pendekatan partisipatif, yaitu dengan cara melibatkan masyarakat untuk ikut mengartikulasikan permasalahan pembangunan kota. Dengan demikian masyarakat tidak hanya diberi kesempatan untuk aktif tetapi juga bertanggung jawab terhadap kotanya (Selle, 1991).

Namun realitas yang terjadi di Indonesia, implementasi perencanaan dan perancangan sebuah kawasan perkotaan masih memerlukan fungsi perantara, yang tidak hanya memberikan bantuan teknis, tetapi juga memberikan dukungan dan bantuan moral kepada masyarakat. Fungsi perantara ini diharapkan menjembatani berbagai kepentingan dan para pemangku kebijakan dalam kegiatan pembangunan yaitu masyarakat, swasta dan pemerintah (Froessler, 1991).



P

Publik-Private-Community Participation

Tahap 4

PEMETAAN KARAKTERISTIK KAWASAN

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT
KAWASAN PERKOTAAN

IDENTIFIKASI BATAS KAWASAN

Pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan, memerlukan pemahaman yang tepat terhadap karakteristik dan kondisi kawasan kota yang akan dilaksanakan pembangunan kembali. Proses pemetaan terhadap karakteristik kawasan ini dilakukan dengan menentukan batas-batas kawasan yang akan direncanakan, batas ini meliputi kawasan inti pembangunan dan kawasan yang akan terpengaruh dari pembangunan kembali. Kondisi fisik, ekonomi dan sosial kawasan diidentifikasi untuk menentukan kebutuhan penanganan dan peningkatan nilai kawasan yang akan direncanakan. Dari hal-hal tersebut maka dapat ditentukan kelayakan penanganan kawasan sehingga pelaksanaan pembangunan kembali dilokasi tersebut benar-benar menghasilkan peningkatan nilai kawasan dan dapat membantu perwujudan dari rencana penataan ruang kota secara umum.

Identifikasi batas kawasan merupakan salah satu tahapan mendasar dalam seluruh proses pembangunan kembali kawasan perkotaan. Pada tahap ini ditentukan batas-batas delineasi kawasan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Secara garis besar, kriteria tersebut terdiri atas potensi, yaitu keadaan yang mendukung pembangunan kembali, dan konstrain, yaitu keadaan yang membatasi pembangunan kembali.

Batas kawasan yang dimaksud adalah batas kawasan yang akan dilaksanakan pembangunan kembali. Batas kawasan ini dapat dibagi dalam kawasan inti pembangunan dan kawasan pengaruh.

- **Kawasan inti** merupakan seluruh kawasan di bagian wilayah kota yang akan dilaksanakan pembangunan kembali. Pada kawasan ini akan dilaksanakan penataan ulang baik struktur ruang, pola ruang dan penempatan ulang fungsi-fungsi kawasan baik fungsi kawasan lama yang diatur kembali maupun penambahan fungsi-fungsi baru untuk menambah nilai kawasan yang bersangkutan.
- **Kawasan pengaruh** merupakan kawasan di sekitar kawasan inti yang diindikasikan akan mendapatkan pengaruh dari pelaksanaan pembangunan kembali di kawasan inti. Pengaruh tersebut adalah diperolehnya manfaat setelah proses pembangunan kembali di kawasan inti yaitu turut berkembangnya kawasan secara fisik, ekonomi dan sosial. Perkembangan ini perlu dikelola melalui penyediaan prasarana dan sarana pendukung kawasan dan regulasi yang sesuai agar perkembangan kawasan tidak bersifat negatif, misalnya tumbuhnya permukiman kumuh, kerusakan lingkungan, masalah sosial dan lain-lain.



Contoh Batas Kawasan Pembangunan Kembali

Batas kawasan digunakan untuk menetapkan seluas apa pembangunan fisik akan dilaksanakan, dan tentunya hal ini harus disesuaikan dengan kemampuan pembiayaan pembangunan, dan juga wilayah pengaruh yang diharapkan turut berkembang.

IDENTIFIKASI KELAYAKAN PENANGANAN KAWASAN

Dalam menentukan kelayakan pembangunan kembali perlu memahami potensi dan permasalahan kawasan yang akan dibangun kembali. Kriteria berikut ini merupakan kriteria dasar yang digunakan untuk memahami potensi dan permasalahan dalam tahap identifikasi awal yaitu menemukenali kawasan yang akan dibangun kembali. Kriteria ini ditentukan berdasarkan pemahaman terhadap definisi dan karakteristik dasar kawasan perkotaan secara fisik. Kriteria ini nantinya akan menjadi panduan dasar dalam mengidentifikasi kawasan perkotaan yang akan di bangun kembali. Kriteria-kriteria tersebut terdiri atas :

1. Kriteria Fisik Alami

- a. Daya Dukung Rendah, kriteria secara fisik alami yang akan dipergunakan dalam menentukan penanganan kawasan perkotaan. Adapun yang disebut dengan daya dukung lahan rendah, terdiri dari :
 - Ketersediaan lahan yang memadai untuk dipergunakan sebagai lahan permukiman (rumah dan infrastrukturnya)
 - Kemiringan (<15% yang layak)
 - Aspek geologi, hidrologi, dan geohidrologi (merupakan daerah resapan air, rawa, muka air tanah rendah,dll)
- b. Beresiko, jika suatu kawasan tersebut menjadi berisiko akibat kawasan tersebut berada di daerah lahan kritis. Adapun yang disebut dengan berisiko adalah :
 - Daerah rawan bencana (gempa, longsor, banjir ataupun kebakaran)
 - tidak layak bangun/di atas rawa



2. Kriteria Fisik Binaan

- a. Struktur dan pola tata letak, terdiri dari 2 komponen, yaitu:
 - Akses kepada sarana/prasarana terbatas (penduduk yang dapat mengakses sarana/prasarana < 50% jumlah penduduk)
 - Kualitas dan kuantitas sarana/prasarana tidak memadai (kondisi pelayanan sarana/prasarana < 50% kebutuhan)
- b. Kepadatan Bangunan, menunjukkan jumlah bangunan/ha. Kriteria kepadatan bangunan dibedakan berdasarkan lokasi kawasan di Pulau Jawa atau luar Pulau Jawa.
 - Pulau Jawa;
Asumsi I : kebutuhan dasar 7,2 m²/jiwa dengan 4 orang per rumah sehingga kebutuhan luas rumah 28,8 – 30 m²/unit.
Asumsi II : Dalam setiap ha luas permukiman luas untuk bangunan 75% sedangkan 25% untuk sarana prasarana, maka diperkirakan kepadatan bangunan di Pulau Jawa berkisar 250-300 bangunan/ha sehingga kawasan mempunyai kriteria kepadatan bangunan > 300 bangunan/ha
 - Luar Pulau Jawa, diperkirakan akan mempunyai kepadatan bangunan/ha yang lebih kecil dari Pulau Jawa, sehingga di luar Pulau Jawa mempunyai kriteria kepadatan bangunan > 250 bangunan/ha.

Pada kondisi dimana terdapat data yang lebih detail tentang jumlah bangunan yang berada dalam suatu kawasan, maka kepadatan bangunan lebih dilihat dari tingkat dominasi bangunan di dalam suatu kawasan. Hal ini mengingat kondisi umum kawasan yang diindikasikan sebagai kawasan yang mengalami penurunan kualitas seringkali tidak merupakan kondisi yang solid dengan bangunan di seluruh kawasan, akan tetapi merupakan perpaduan dengan bangunan yang masih layak. Penggunaan pendekatan ini dalam menentukan kepadatan bangunan lebih realistis mengingat sedikitnya kemungkinan kawasan yang dapat memenuhi kriteria kepadatan bangunan antara 250 sampai dengan 300 bangunan/ha khususnya di luar pulau Jawa.
- c. Kepadatan Penduduk, menunjukkan jumlah jiwa per ha. Kriteria kepadatan penduduk dibedakan berdasarkan lokasi:
 - Pulau Jawa, diasumsikan terdapat 5 jiwa/rumah, maka kriteria kepadatan penduduk kawasan > 750 jiwa/ha
 - Luar Pulau Jawa, diasumsikan kriteria kepadatan penduduk kawasan >500 jiwa/ha
- d. Ketidaklayakan Huni atau ketidaksesuaian fungsi kawasan.



Mekanisme Penilaian Kelayakan Kawasan

Proses penilaian terhadap kelayakan pembangunan kembali kawasan yang akan dibuat pola penanganannya terdiri dari beberapa tahapan, yang terdiri atas tahap seleksi awal, seleksi kesesuaian pemanfaatan ruang, seleksi kriteria kawasan, penyepakatan dengan kriteria daerah, serta survey lapangan.

1. Seleksi Awal

Seleksi awal dilakukan dengan mengkaji data kewilayahan yang telah tersedia meliputi fungsi kawasan, dominiasi kegiatan atau bangunan, kepemilikan lahan, permasalahan kawasan, rencana pengembangan kedepan serta gagasan dan inovasi pembangunan

2. Seleksi Kesesuaian Pemanfaatan Lahan

Seleksi kesesuaian pemanfaatan lahan dilakukan dengan membandingkan kondisi eksisting kawasan dengan RTRW/RDTR. Seleksi ini untuk memilah antara lokasi yang baik dan lokasi yang telah mengalami penurunan kualitas juga kesesuaian fungsinya. Proses seleksi ini dibutuhkan karena pola penanganan terhadap kawasan yang sudah sesuai dengan peruntukan dengan yang belum sesuai dengan peruntukan akan berbeda.

3. Seleksi Kriteria Kawasan

Data kawasan yang mengalami penurunan kualitas terutama secara fisik/lingkungan yang telah diketahui kesesuaian peruntukan lahannya kemudian diuji dengan berbagai kriteria yang telah ditetapkan diatas terutama pada aspek kepadatan bangunan, kepadatan penduduk dan luas bangunan per jiwa.

Jenis data yang digunakan pada umumnya terdiri atas :

- Jumlah lokasi kawasan per kelurahan/desa
- Luas kawasan per kelurahan/desa
- Jumlah bangunan/rumah di kawasan
- Jumlah keluarga di kawasan

Berdasarkan data tersebut akan dihitung :

- Kepadatan penduduk : Diasumsikan jumlah jiwa per keluarga sebanyak 4 jiwa, luas kawasan yang dijadikan bangunan rumah (terbangun) 75% dari total luas kawasan. Maka diperoleh kepadatan penduduk dihitung dari jumlah penduduk dibagi luas terbangun.
- Kepadatan bangunan : Dihitung dari jumlah bangunan per luas terbangun di kawasan
- Luas bangunan per rumah : Dihitung dari luas terbangun per jumlah jiwa di kawasan

4. Penyepakatan Dengan Kriteria Daerah

Daftar kawasan yang mengalami penurunan kualitas yang perlu dilakukan pembangunan kembali berdasarkan hasil seleksi kriteria kawasan tersebut

dibandingkan dengan daftar prioritas penanganan lokasi kawasan yang ada di daerah. Prioritas penanganan lokasi kawasan bisa berbeda pada setiap daerah tergantung pada:

- kebijakan pengembangan daerah, disesuaikan dengan arah pengembangan kota
- pertimbangan politis, disesuaikan dengan berbagai pertimbangan yang bersifat politis
- kemendesakan penanganan, disesuaikan dengan tingkat keparahan kondisi bangunan dan sarana prasarana tersebut.
- kemudahan penanganan, disesuaikan dengan tingkat relaktansi masyarakat dan pembiayaan penanganan

Hasil perbandingan kawasan di daerah kemudian disepakati beberapa daerah yang akan ditinjau langsung ke lapangan untuk melihat beberapa kriteria yang bersifat kualitatif sehingga dapat ditinjau kekhususan karakternya.

5. Survey Lapangan

Kriteria yang diamati pada kawasan yang akan dilakukan penanganan adalah ketidaktertataan kawasan, ketersediaan sarana dan prasarana, dan kondisi bangunan rumah, serta pengamatan kegiatan ekonomi individu dan lingkungan. Dari hasil kondisi kawasan diharapkan dapat diidentifikasi berbagai penyebab permasalahan yang terjadi. Beberapa penyebab yang diamati adalah:

- Fisik, terdiri dari:
 - Fisik Alami, terdiri dari 2 variabel, yaitu : Ketersediaan lahan dan Daya dukung lahan
 - Fisik Binaan, terdiri dari 2 variabel, yaitu : Akses dan ketersediaan layanan sarana/prasarana dan Struktur dan pola tata letak yang tidak teratur
- Sosial ekonomi, terdiri dari 2 komponen yaitu:
 - Ekonomi individu yang rendah
 - Pemanfaatan ekonomi lingkungan
- Sosial Budaya, terdiri dari 2 komponen yaitu:
 - Pola perilaku
 - Cara bermukim
- Faktor Eksternal, terdiri dari 3 komponen yaitu:
 - Ketidakjelasan status tanah
 - Ketidakjelasan aturan penanganan lingkungan
 - Ketegasan pemanfaatan lahan

Kriteria Kelayakan Kawasan

Dalam menentukan kerangka penanganan kawasan, kawasan yang akan ditangani dapat diklasifikasikan atau ditipologikan berdasarkan faktor dominan penyebab permasalahan. Faktor penyebab dan karakter kawasan akan digunakan sebagai aspek pembentuk tipologi kawasan.

1. Faktor Penyebab

Persoalan di kawasan perkotaan seringkali disebabkan oleh beberapa faktor yang saling mempengaruhi dan secara bersama membentuk persoalan tersebut. Hal ini mendasari pertimbangan bahwa umumnya persoalan penurunan kualitas kawasan perkotaan, tidak disebabkan oleh hanya faktor penyebab tunggal. Penentuan penyebab permasalahan dapat dilakukan dengan mengidentifikasi faktor penyebab yang dominan dan merupakan akar permasalahan di antara faktor-faktor lain yang berpengaruh lain atau faktor penyebab turunannya. Tipologi Penyebab permasalahan ditentukan oleh faktor yang paling dominan dan paling mendasar dalam menyebabkan permasalahan di suatu kawasan, yang selanjutnya didudukkan sebagai akar permasalahan kawasan perkotaan.

2. Karakteristik kawasan

1. **Aspek Legalitas Lahan**, berkaitan dengan kesesuaian peruntukan lahan eksisting kawasan dengan rencana guna lahan yang telah ditetapkan dalam dokumen perencanaan yang berlaku. Berdasarkan legalitas lahannya, kawasan penanganan terbagi atas:
 - **Kawasan Penanganan Di Atas Tanah Legal**, yang dimaksud dengan kawasan legal adalah kawasan penanganan yang berlokasi di atas lahan yang dalam dokumen perencanaan (RTR) sesuai dengan peruntukannya.
 - **Kawasan Penanganan Di Atas Tanah Ilegal**, yang dimaksudkan dengan kawasan tidak legal adalah kawasan penanganan yang dalam RTR berada pada peruntukan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu penghuniannya dilakukan secara tidak sah pada bidang tanah; baik milik negara, milik perorangan atau Badan Hukum.
2. **Karakter Fisik**, berdasarkan ciri umum, suatu kawasan yang bermasalah di kota selalu dicirikan dengan ketidakteraturan (ketidaktertataan) kawasan yang ditandai dengan kondisi unit bangunan rumah yang tidak sehat dan kondisi pelayanan dan akses terhadap sarana dan prasarana pendukung yang kurang memadai dan rendahnya efektifitas pemanfaatan ruang. Dengan demikian, karakter fisik kawasan penanganan merupakan kondisi fisik bangunan dan lingkungan eksisting kawasan perkotaan yang terdiri atas:
 - **Struktur ruang**, lingkungan yang tidak teratur (tidak berpola) dan pola pemanfaatan ruang dengan efektifitas rendah. Dicirikan oleh struktur dan pola jalan, infrastruktur, dan tata letak bangunan rumah dan prasarana dalam kawasan yang tidak teratur.
 - **Kondisi Bangunan**, yang terdiri atas elemen-elemen sebagai berikut:
 - Luas lantai perkapita kurang dari 4 m².
 - Kondisi kemampuan bangunan yang berada di bawah standar kelayakan untuk digunakan. Kondisi ini dicirikan oleh kualitas bangunan dengan material yang sub standar dan kapasitas huni dari bangunan (luas dibutuhkan per jiwa) berada di bawah standar ditetapkan

- **Kondisi Sarana dan Prasarana**, berkaitan dengan tata letak sarana dan prasarana dalam kawasan yang tidak teratur. Aspek sarana dan prasarana ini mencakup drainase, air bersih, persampahan, dll. Yang dapat dihitung secara kualitasnya secara kuantitatif maupun kualitatif.
3. **Status Kepemilikan Lahan**, mencirikan karakter kawasan adalah status kepemilikan lahan yang dominan yang ada di dalam kawasan. Hal ini mempertimbangkan bahwa umumnya suatu kawasan kota yang bermasalah, terutama dalam skala besar memiliki status kepemilikan yang beragam dan kombinasi antara tanah milik atau tanah yang dimiliki oleh masyarakat, tanah negara dan tanah yang dimiliki oleh instansi/pihak tertentu.
- **Tanah Milik Masyarakat**, termasuk dalam status tanah milik masyarakat adalah tanah yang bukan tanah negara, baik yang telah dimiliki oleh masyarakat melalui aspek legal maupun secara adat dan tanah yang telah dikuasai atau dihuni oleh masyarakat secara historis dalam waktu lama.
 - Sertifikat, bila tanah yang digunakan sebagai lahan tempat tinggal merupakan tanah yang dimiliki masyarakat dan memiliki legalitas dalam bentuk sertifikat dalam jenis Sertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB), dalam jenis sertifikat atau ketentuan lain yang setara dan memiliki kekuatan hukum, maupun dalam proses penguatan hukum atau sertifikasi seperti SKT (Surat Keterangan Tanah atau Surat Ukur Tanah).
 - Adat/Girik, bila tanah yang digunakan sebagai lahan tempat tinggal merupakan tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan memiliki legalitas dalam bentuk surat atau pengakuan tanah secara adat dan belum dalam proses sertifikasi.
 - **Historis (Dikuasai Masyarakat)**, bila tanah yang digunakan sebagai lahan tempat tinggal merupakan tanah yang telah didiami/dihuni dan dikuasai oleh masyarakat secara historis dalam waktu yang lama (lebih dari 20 tahun) tetapi belum memiliki legalitas dalam bentuk surat atau sertifikat. Dalam bentuk ini, umumnya terjadi pada tanah yang belum mendapat kejelasan status dari pemerintah atau akan tetapi mendapatkan legitimasi secara informal dan tidak langsung dari pihak pemerintah daerah. Kepemilikan lahan jenis ini perlu melalui proses penentuan status lahan, apakah menjadi tanah milik atau tanah negara, sebelum masuk ke dalam penentuan pola penanganannya.
 - **Tanah Negara**, termasuk dalam status tanah negara adalah tanah yang secara legal dimiliki oleh negara dan dimiliki oleh Instansi /pihak lain non pemerintah dan non masyarakat.
 - Tanah Negara, bila tanah yang digunakan sebagai lahan tempat tinggal merupakan tanah negara baik yang telah diperuntukkan secara resmi untuk permukiman maupun yang diperuntukkan untuk

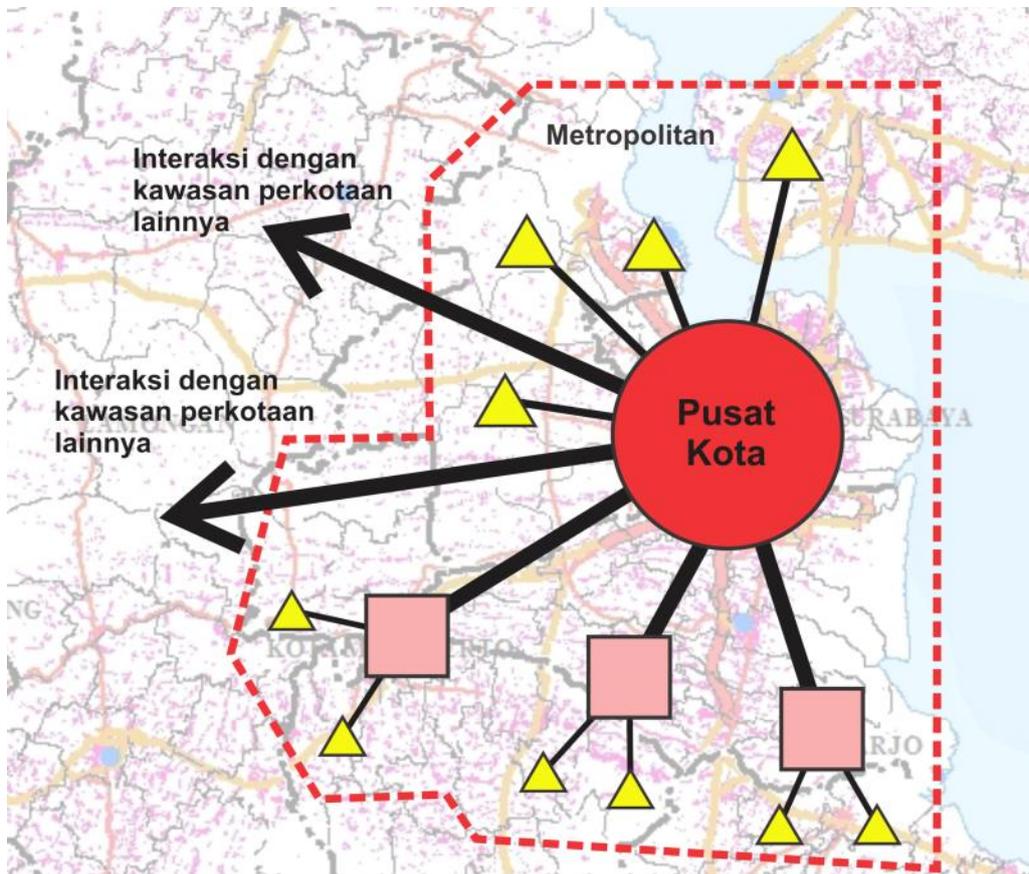
non permukiman (seperti ruang terbuka hijau, bantaran sungai dan lain lain).

- Tanah Milik Instansi Non Pemerintah, bila tanah yang digunakan sebagai lahan tempat tinggal merupakan tanah yang dimiliki secara legal oleh instansi atau pihak lain baik yang belum dimanfaatkan maupun yang telah dimanfaatkan sebagian untuk kegiatan instansi tersebut. (seperti tanah PT. KAI dan lain lain)

b. Nilai Ekonomi Lokasi

Nilai ekonomi lokasi yang mencirikan karakter kawasan lebih diukur dan ditentukan dari kemampuan dan potensi dan letak lokasi secara kawasan baik yang telah ada maupun potensi yang belum termanfaatkan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, dalam memberikan penilaian terhadap nilai ekonomi lokasi, dilakukan dengan pendekatan analisa penaksiran potensi kualitatif terhadap internal dan eksternal kawasan.

- **Jarak Kawasan terhadap Pusat Aktifitas**, menunjukkan seberapa jauh dan terkaitnya suatu kawasan dengan pusat aktifitas terdekat. Hal ini ditujukan untuk menaksir seberapa besar potensi yang dapat dimanfaatkan dari keuntungan lokasi kawasan bagi pengembangan kawasan itu sendiri. Semakin dekat lokasi kawasan terhadap pusat aktifitas, maka akan semakin besar pengaruh dan keterkaitan ekonomi antara kawasan dengan aktifitas di pusat kegiatan. Dalam konteks terhadap penanganan yang akan dilakukan dapat digunakan dalam mempertimbangkan jenis aktifitas ekonomi yang dapat didukung oleh keberadaan kawasan yang akan dibangun.
- **Pemanfaatan Kawasan sekitar (Eksternal)**, menunjukkan kegiatan ekonomi maupun non ekonomi dominan yang telah berkembang di sekitar kawasan. Pemanfaatan kawasan sekitar dinilai mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap karakter kawasan kumuh yang terbentuk khususnya sebagai fungsi ekonomi lokasi. Secara umum pemanfaatan kawasan akan memiliki kecenderungan kesamaan secara aktifitas ekonomi dengan kegiatan ekonomi yang berada di sekitar kawasan atau setidaknya berkembang menjadi aktifitas pendukung yang memiliki korelasi dengan kegiatan di kawasan sekitar. Sebagaimana "jarak kawasan terhadap pusat aktifitas", maka "pemanfaatan kawasan sekitar" merupakan variabel yang mengacu pada keuntungan lokasi.
- **Ekonomi Internal Kawasan**, menunjukkan potensi ekonomi di dalam kawasan dalam mendukung pengembangan kawasan untuk menjadi lebih optimal. Ekonomi Internal kawasan dinilai dari kemampuan daya dukung dan kelayakan lahan untuk mendukung kegiatan ekonomi yang optimal, serta kegiatan ekonomi yang ada maupun kecenderungan kegiatan ekonomi yang potensi untuk dikembangkan.



Identifikasi Kebutuhan Penataan Kawasan

Kebutuhan penataan kawasan diidentifikasi berdasarkan kondisi dan karakteristik kawasan yang telah dipetakan. Dalam menetapkan kebutuhan sebagai landasan dalam penyusunan konsep dan rencana penataan dilakukan dengan memastikan integrasi dan kohesi lingkungan dengan struktur perkotaan dan struktur kawasan di atasnya. Kebutuhan penataan kawasan dilakukan dalam beberapa konteks berikut :

a. Konteks Spasial

1. Hubungan dengan Wilayah dan Lingkungan Sekitar

Perancangan dan perencanaan pengembangan kawasan memperhitungkan adat dan praktik setempat, hubungan antara batas-batas proyek dan lingkungan sekitar dan sebagainya. Perancangan dan perencanaan pengembangan kawasan dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek sebagai berikut :

- Keselarasan dengan area dan wilayah perkotaan
- Integrasi dan konektivitas perkotaan dengan struktur yang ada
- Interaksi dan sarana pelengkap
- Dampak pengembangan kawasan terhadap struktur ruang sekitar

Semua proyek perencanaan dan pembangunan perkotaan dilakukan secara kontekstual. Proyek harus terkoordinasi dengan konteks ini agar dapat berkontribusi pada pengembangan wilayah.

2. Tingkat Kepadatan Kawasan

Merancang pembangunan lingkungan yang menggunakan ruang secara efisien, dengan kepadatan dan intensitas kegiatan yang sesuai dengan konteks, untuk dapat meningkatkan kualitas hidup. Perancangan dan perencanaan pengembangan kawasan dengan mempertimbangkan tingkat kepadatan yang disesuaikan dengan :

- Pilihan lokasi
- Tipologi bentuk kawasan perkotaan
- Efisiensi pemanfaatan ruang
- Keseimbangan ruang terbangunan dengan ruang terbuka
- Penerimaan masyarakat
- Kemampuan Pengelolaan

Yang harus diperhatikan, dalam pemilihan efisiensi penggunaan ruang, sebisa mungkin menggunakan lahan sempit untuk membangun bangunan atau infrastruktur. Namun, demikian peningkatan kepadatan dapat meningkatkan penggunaan energi karena adanya penurunan sinar matahari dan dapat mempengaruhi lingkungan kehidupan sosial.

3. Mobilitas dan Aksesibilitas Kawasan

Merancang pembangunan lingkungan yang menjamin lokasi strategis dan aksesibilitasnya bagi seluruh penghuni, dengan infrastruktur berkualitas tinggi, khususnya angkutan umum, jalan, jalur pejalan kaki dan jalur sepeda. Perencanaan mobilitas dan aksesibilitas kawasan dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Konektivitas dan aksesibilitas ke dalam dan keluar kawasan serta menuju sarana dan ruang publik
- Pengelolaan transportasi, parkir dan shipping logistic untuk mengurangi jumlah perjalanan barang
- Komposisi dan pengaturan fungsi ruang untuk mengurangi kebutuhan transportasi dan pergerakan
- Pengembangan moda transportasi umum yang ramah lingkungan serta peningkatan pelayanannya
- Penyesuaian ukuran jalan sesuai dengan penggunaan dan kecepatan
- Pengurangan polusi baik udara maupun suara yang memiliki dampak negatif pada kesehatan untuk memperbaiki kualitas hidup
- Peningkatan keselamatan dan pengurangan resiko kecelakaan

Kebutuhan pengelolaan transportasi dilakukan sebagai upaya untuk keselarasan lingkungan dan perkotaan. Salah satu tantangan utama adalah keragaman wilayah yang tidak memperhitungkan manajemen transportasi. Masalah lain adalah mengintegrasikan perbaikan jalan dan transportasi umum untuk meningkatkan kualitas ruang perkotaan.

4. Heritage landscape dan identitas kawasan

Merancang pembangunan kawasan yang mengembangkan citra kawasan untuk menumbuhkan sense of belonging, integrasi dan identitas setempat dengan highlight pada asset pusaka yang ada, arsitektural, alam, dan budaya. Hal ini dilakukan dengan merancang kawasan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Pengembangan identitas perkotaan, arsitektural, warisan alam dan budaya
- Peningkatan unsur lanskap untuk meningkatkan estetika lingkungan dan keberlanjutan
- Pelibatan penghuni dan pengguna dalam membangun citra dan identitas kawasan
- Arsitektur yang sesuai dan menentang standardisasi/penyeragaman
- Perlindungan terhadap warisan budaya dan sejarah

Pada dasarnya pengolahan ruang dan bangunan yang dilakukan adalah unsur penting dalam peningkatan kualitas hidup dan bagian penting dari makhluk individu maupun sosial.

5. Kemampuan Beradaptasi dan Kemampuan Kawasan Untuk Berkembang

Merancang pengembangan kawasan yang akan mendorong fleksibilitas ruang dan bangunan, agar dapat dimodifikasi berdasarkan kebutuhan pengembangan di masa depan, dengan demikian meningkatkan masa hidupnya. Kemampuan beradaptasi dan berkembang yang dimaksud adalah :

- Kemampuan beradaptasi terhadap perubahan iklim
- Kemampuan berkembang berkaitan dengan perubahan demografis
- Pendekatan prospektif untuk mengantisipasi kebutuhan di masa depan
- Modularitas ruang
- Bentuk dan struktur yang dapat berkembang
- Perancangan bangunan dan ruang yang memungkinkan berbagai pemanfaatan fungsi
- Mitigasi bencana

Perencanaan dan pembangunan perkotaan harus mampu beradaptasi dengan berbagai perubahan seperti peralihan teknologi, peralihan ekologi, umur populasi, peningkatan jaringan komunikasi dan sebagainya.

b. Konteks Infrastruktur dan daya dukung lingkungan

1. Penyediaan Sumber Daya Air

Perencanaan kawasan dilakukan untuk pengelolaan air yang ekonomis dan bertanggung jawab. Pengelolaan sumber daya air ini antara lain dilakukan pada pengelolaan :

- Air Hujan
- Tanah dan sub-tanah
- Air limbah dan drainase
- Topografi
- Air Tanah
- Air permukaan
- Siklus air
- Mitigasi bencana banjir
- Air minum

Pelestarian sumber daya air dan pembatasan terhadap konsumsi air secara berlebihan sangat penting dilakukan untuk menjaga keberlanjutannya. Hal ini dilakukan dengan :

- Menjamin kualitas dan kuantitas sumber daya air, terutama dengan mengurangi konsumsi
- Efisiensi biaya konsumsi air
- Meningkatkan kesadaran masyarakat melalui sosialisasi
- Mengelola dan menggunakan kembali air hujan
- Mengolah air limbah agar dapat digunakan kembali

Perencanaan dan pembangunan kawasan dalam menjamin kelestarian sumber daya air antara lain dilakukan dengan :

- Menjamin perlindungan sumber daya air
- Menjadikan air permukaan salah satu elemen lanskap
- Mengurangi soil run-off pada saat hujan
- Meningkatkan penggunaan air hujan untuk kebutuhan non-konsumsi
- Memungkinkan pemerintah kota/kabupaten untuk mengendalikan konsumsi air
- Memungkinkan pengguna untuk mengendalikan konsumsinya
- Mempertimbangkan alternatif pengelolaan air (phytosanitary processing dan sebagainya)

2. Pengelolaan Energi dan Iklim

Merencanakan pembangunan kawasan sebagai bagian dari strategi untuk efisiensi energi, untuk dipertimbangkan dalam tahap awal proyek. Hal-hal yang perlu diperhatikan untuk efisiensi energy dalam pengembangan kawasan perkotaan adalah :

- Metode suplai energi dalam skala lingkungan
- Efisiensi energi melalui pengurangan penggunaan sumber daya energi yang tidak dapat diperbaharui dan mengurangi emisi gas rumah kaca
- Pengurangan emisi gas rumah kaca

- Pengelolaan dan pengurangan konsumsi energi, sehingga operasional bangunan lebih efisien
- Pengembangan energi yang dapat diperbaharui
- Peningkatan kesadaran dan tanggung jawab pengguna

Selama beberapa dekade terakhir, penataan ruang kota dilakukan tanpa mempertimbangkan kondisi iklim setempat. Pertimbangan iklim perlu menjadi bagian dari pengelolaan energi dalam bangunan, antara lain pengumpulan manfaat tenaga surya baik aktif atau pasif, pengelolaan pendingin udara dan sebagainya. Pertimbangan iklim juga merupakan faktor penting dalam meningkatkan kualitas hidup. Khususnya, upaya yang dilakukan untuk menciptakan lingkungan nyaman untuk pejalan kaki atau area outdoor dengan memperhatikan sinar matahari atau angin. Sekitar 75% biaya energi ditentukan pada tahap perancangan, sehingga biaya ini harus diketahui pada tahap awal.

3. Penggunaan Bahan dan Peralatan

Merancang pembangunan lingkungan yang dapat memaksimalkan kelestarian sumber daya. Penggunaan bahan dan peralatan terkait dengan penghematan bahan baku dan pengurangan biaya. Hal ini dilakukan dengan.

- Pemilihan produk dan bahan yang sesuai dan menilai dampaknya terhadap lingkungan dan pada siklus kehidupan bangunan.
- Penggunaan peralatan dengan wajar untuk efisiensi energi.
- Pengurangan kebutuhan akan transportasi.
- Keseimbangan penggalian dan pengurukan tanah.
- Pemilihan bahan yang menghasilkan sedikit limbah.

Penggunaan bahan dan peralatan yang tepat, selain dapat menghemat biaya pembangunan, juga berperan dalam pengelolaan kawasan yang efisien. Hal ini berperan juga untuk kelestarian sumber daya alam, khususnya untuk penggunaan bahan bangunan dari kayu.

4. Pengelolaan sampah

Merancang pembangunan lingkungan yang mendorong perilaku yang etis untuk pengelolaan sampah (*reduce, reuse, recycle*) dan pengumpulan sampah. Prinsip dalam pengelolaan sampah ini antara lain dilakukan dengan :

- Instalasi sistem penyortiran dan pembuatan kompos
- System penyimpanan yang tidak membawa dampak lingkungan antara lain dengan menyiapkan bank sampah
- Mengembangkan solusi dan teknologi inovatif dalam daur ulang limbah serta pengumpulan limbah yang efisien
- Pengurangan volume sampah dan limbah melalui pengurangan sumber sampah
- Perbaikan terhadap metode pengumpulan sampah
- Pelestarian sumber daya alam

Dengan mengedepankan prinsip *reduce-reuse-recycle* ini maka dampak ekonomi dan lingkungan akan sangat signifikan.

5. Kelestarian ekosistem dan keanekaragaman hayati

Merancang pembangunan lingkungan yang membatasi dampak pada ekosistem dan memperhitungkan keseimbangan ekologi. Upaya untuk meningkatkan kelestarian ekosistem dan keanekaragaman hayati, dilakukan antara lain dilakukan dengan :

- Perlindungan terhadap kondisi alam dan meningkatkan keanekaragaman hayati
- Memastikan kelanjutan koridor ekologi, jalur biru dan hijau
- Pengembangan RTH untuk pelestarian flora dan fauna serta pengelolaan sumber daya air dan kenyamanan
- Pengelolaan ekologis terhadap limbah
- Mengembangkan konsep pembangunan perkotaan yang berbasis penghijauan
- Meningkatkan aksesibilitas warga terhadap keragaman alam

Penghancuran dan fragmentasi dari habitat merupakan 2 (dua) faktor utama penyebab kerugian yang cukup besar akan dalam keberagaman biologi.

6. Mitigasi bencana alam

Mengembangkan kawasan perkotaan yang memperhitungkan pengetahuan mengenai bahaya alam dan teknologi serta yang menawarkan solusi untuk menangani bahaya ini. Upaya mitigasi bencana alam ini dilakukan dengan :

- Identifikasi resiko bencana
- Pengembangan mitigasi bencana dan antisipasi resiko korban dan kerusakan
- Pengembangan informasi pencegahan
- Peningkatan ketahanan terhadap resiko dan penyesuaian penggunaan terhadap resiko
- Peningkatan ketahanan terhadap resiko
- Sosialisasi kepada warga akan resiko dan mitigasi bencana

Adanya perubahan iklim, meningkatkan resiko terhadap bencana yang disebabkan oleh berbagai fenomena alam seperti banjir, longsong, gempa bumi. Selain bencana yang disebabkan oleh alam juga perlu peningkatan antisipasi terhadap bahaya teknologi; seperti penyimpanan dan pembuangan zat berbahaya.

7. Kesehatan dan Kenyamanan

Mengembangkan kawasan hunian dan aktivitas yang memungkinkan untuk mengurangi gangguan, meningkatkan kenyamanan dan melindungi kesehatan penduduk. Upaya pengembangan yang dilakukan untuk meningkatkan kesehatan dan kenyamanan yaitu :

- Pengurangan sumber gangguan, yaitu polusi suara, bau, visual serta bahaya kesehatan antara lain pencemaran tanah, medan elektromagnetik dan sebagainya
- Membatasi dampak kesehatan

Dalam perencanaan dan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan harus diidentifikasi dampak negatif dari proyek pada berbagai tingkatan, meningkatkan kondisi ekologi sehingga menciptakan ruang kota yang lebih sehat.

c. Konteks Dampak Ekonomi Pengembangan Kawasan

1. Nilai ekonomi dari proyek

Merencanakan pembangunan kawasan yang berkualitas tinggi dengan memperhitungkan semua biaya dan aspek ekonomi yang terkait. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam memperhitungkan nilai ekonomi dari proyek yang dilaksanakan ini adalah :

- Pasar dari kawasan yang dikembangkan.
- Upaya menarik investasi dan mobilisasi modal.
- Antisipasi dan pengelolaan dampak ekonomi dari proyek.
- Anggaran yang seimbang, kesesuaian dari struktur keuangan proyek
- Biaya keseluruhan, mulai dari menilai keuntungan dari investasi dan penggunaannya untuk pemeliharaan pembangunan
- Kemitraan dengan sektor swasta dan pemangku kepentingan lain sebagai sumber modal.
- Pencegahan resiko keuangan yang berhubungan dengan proyek.
- Pengelolaan lahan secara ekonomis.

Aspek ekonomi dari proyek tidak dapat ditentukan tanpa mempertimbangkan biaya, yang menentukan feasibility dari suatu proyek.

2. Daya tarik dan dinamika ekonomi

Merencanakan pembangunan kawasan yang menciptakan kondisi ekonomi dinamis, seimbang, adil dan terbuka untuk semua lapisan masyarakat, sebagai upaya regenerasi perkotaan. Hal-hal yang perlu dilakukan dalam upaya penciptaan daya tarik dan dinamika ekonomi adalah :

- Menciptakan kondisi yang mendukung usaha melalui, penyediaan fasilitas yang akan menarik investor swasta, penyediaan area untuk dikembangkan oleh sektor swasta, meningkatkan aksesibilitas lokasi proyek
- Meningkatkan penggunaan material dan produk lokal
- Mendukung kegiatan eco-economy
- Menjaga keberlangsungan berbagai kegiatan ekonomi di kawasan
- Memperkokoh struktur usaha yang efisien

d. Konteks Sosial

1. Fungsi Sosial dan Keanekaragaman

Merencanakan pembangunan kawasan yang memungkinkan berbagai fungsi agar dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin dan juga membatasi transportasi yang menyebabkan polusi.

- Pemrograman dan pengembangan fungsi sebagai tanggapan terhadap isu lingkungan
- Perancangan dalam kaitan dengan fungsi sosial dan sinergi dengan wilayah setempat
- Keanekaragaman sosial dan generasi
- Keanekaragaman operasional
- Hubungan sosial
- Akses terhadap budaya
- Mengurangi sektorisasi dan pemisahan

Pembangunan perlu menjaga kelestarian, mengembangkan fungsi sosial dan penggunaan yang harmonis (sekarang dan di masa depan) yang memenuhi harapan pemangku kepentingan, di dalam dan di luar lingkup operasional. Dari sudut pandang ini, hubungan antara penataan ruang perkotaan dan arsitektur perkotaan merupakan hal yang sangat penting.

Pembangunan yang berkelanjutan membutuhkan inovasi dalam pemrograman, mengembangkan ketentuan dari jasa, bisnis, fasilitas umum, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dari penduduk atau pekerja.

2. Penyediaan Ruang Publik dan Suasana Lingkungan

Merencanakan pembangunan kawasan yang mengutamakan kenyamanan pengguna dan berfokus khususnya pada penyediaan ruang publik. Prinsip-prinsip perencanaan yang perlu diperhatikan adalah :

- Kenyamanan suara, visual maupun iklim
- Peningkatan keamanan
- Kenyamanan dan ruang publik yang digunakan bersama sehingga dapat meningkatkan interaksi sosial di ruang publik

Ruang publik memegang peran sangat penting dalam menciptakan kualitas kehidupan perkotaan, yang menunjang area permukiman, menunjang nilai budaya, serta menciptakan hubungan sosial. Oleh karena itu kehidupan perkotaan harus dapat menciptakan keharmonisan dalam hidup penggunanya di ruang publik tersebut.

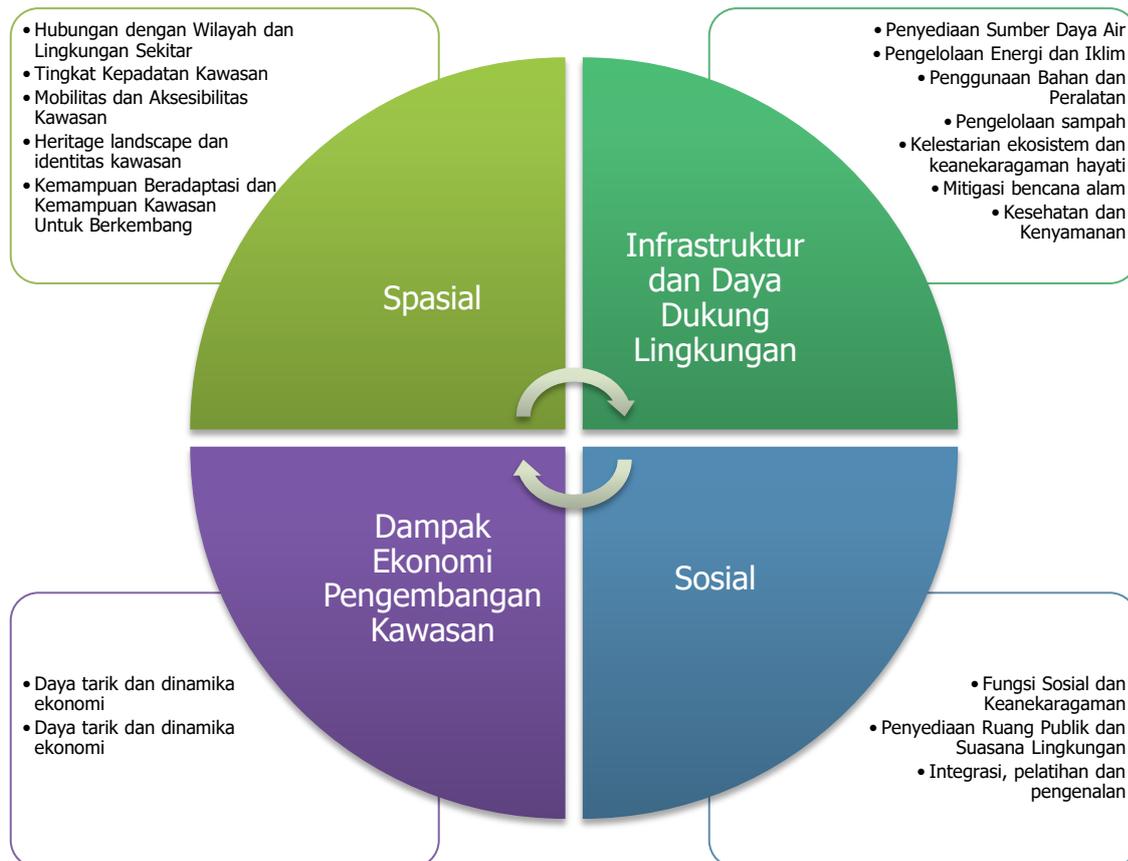
3. Integrasi, pelatihan dan pengenalan

Merancang pembangunan lingkungan yang mendorong dan meningkatkan integrasi sosial di lingkungan sekitar. Hal ini diperlukan untuk meningkatkan kesadaran warga dan pengguna, integrasi penduduk dalam kehidupan di

dalam dan antar kawasan, dan menciptakan bidang profesi baru dan lapangan pekerjaan.

Proyek perencanaan dan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan merupakan sarana terbaik dalam mencoba teknik inovatif terbaru untuk menjaga keberlangsungan alam dan kehidupan. Dalam pengembangan kawasan perkotaan beberapa kegiatan yang dilakukan adalah :

- Mendorong integrasi tenaga kerja misalnya dalam ketentuan peledangan dan dalam kontrak konstruksi, rehabilitasi dan pemeliharaan, serta kegiatan integrasi yang hubungannya dengan ketenagakerjaan
- Bekerja sama dengan lembaga integrase tenaga kerja
- Kawasan sebagai tools untuk diseminasi panduan dan metode baru
- Membantu terciptanya asosiasi dan inisiatif setempat
- Merencanakan ruang dan lokasi tempat berlangsungnya kegiatan masyarakat
- Mendiseminasi konsep pembangunan kota yang berkelanjutan
- Mendukung pertukaran dan pengembangan keterampilan
- Menyediakan pelatihan untuk pelaku industry konstruksi





Konsep Desain

- Pola penataan *on-site resettlement*
- Peremajaan kawasan permukiman kumuh dengan pembangunan RUSUNAWA yang diintegrasikan dengan pengembangan kawasan pusat kota dan sekitarnya (TOD/mix used)

ILUSTRASI PENANGANAN KAWASAH KUMUH MELALUI URBAN REDEVELOPMENT DI KOTA SURABAYA

- Dengan karakteristik lahan di Wonokromo yang berbentuk memanjang, dapat dibangun 2 TB Rusun 8 lantai dengan luas 1 TB ± 3.000 m
- Blok hunian dilengkapi taman lingkungan
- Penyediaan Air Bersih Total : 126.000 Liter/Hari
- Penyediaan TPS 2 Unit dengan kemampuan pengelolaan 2,1875 M³/Hr
- Penyediaan IPAL 2 Unit dengan kemampuan pengelolaan 105.000 L/Hr
- Panjang Jalan 1500 M



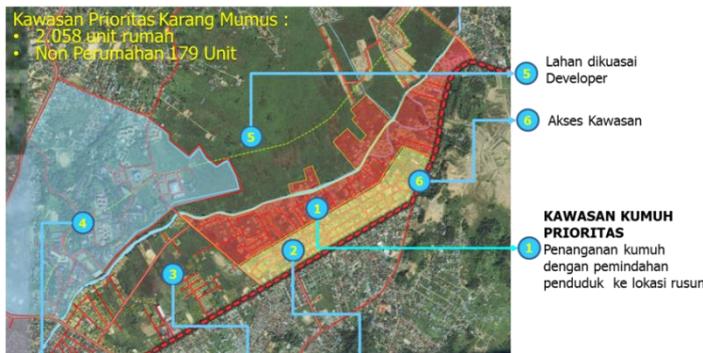
KONDISI EKSTING



PRA DESAIN KAWASAH



ILUSTRASI PENANGANAN KAWASAN MELALUI URBAN REDEVELOPMENT DI KOTA SAMARINDA



PRA DESAIN KAWASAN

- Katagori kumuh sedang;
- Lokasi berada pada badan dan sempadan sungai;
- Masuk katagori kumuh ilegal (*squatter*);
- Pola pengembangan relokasi penduduk yang berada di sempadan sungai dengan pembangunan rusun dan penataan kawasan permukiman yang berstatus legal;
- Pada daerah sekitarnya akan dibangun kawasan perumahan oleh developer;
- Ada potensi lahan kosong untuk pengembangan rusun.
- Pemenuhan Air Bersih : 72.000 Liter/Hari
- Penyediaan TPS : 8 Unit mampu menampung Total Timbulan Sampah : 1,25 M³/Hr
- Penyediaan IPAL 8 Unit dengan kemampuan pengelolaan Q Air Buangan : 60.000 L/Hr
- Panjang Drainase : 5.000 M
- Panjang Jalan 2.500 M



Tahap 5

TRANSFORMASI SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT
KAWASAN PERKOTAAN

IDENTIFIKASI KONDISI EKSISTING

Perubahan sosial adalah perubahan-perubahan yang terjadi pada masyarakat yang mencakup perubahan dalam aspek-aspek struktur dari suatu masyarakat, atau karena terjadinya perubahan dari faktor lingkungan, dikarenakan berubahnya sistem komposisi penduduk, keadaan geografis, serta berubahnya sistem hubungan sosial, maupun perubahan pada lembaga kemasyarakatannya.

Perubahan ini menyangkut pada seluruh segmen yang terjadi di masyarakat pada waktu tertentu. Perubahan sosial dalam masyarakat bukan merupakan sebuah hasil atau produk tetapi merupakan sebuah proses. Perubahan sosial merupakan sebuah keputusan bersama yang diambil oleh anggota masyarakat.

Di samping untuk memperbaiki kualitas, dalam pembangunan kawasan perkotaan juga harus memperhatikan penataan kawasan kegiatan ekonomi yang mendukung perekonomian masyarakat dan menata struktur sosial masyarakat. Dalam hal ini dilakukan pengembangan kawasan sebagai berikut :

1. Kawasan Ekonomi Lokal

Kawasan ini bisa sebagai etalase bagi produk masyarakat yang ada pada kawasan perencanaan yang dapat dijadikan sebagai *prime mover* dari perekonomian masyarakat sebagaimana potensi kegiatan ekonomi. Sebagaimana yang telah dibahas dalam analisis pada bagian sebelumnya, bahwa potensi ekonomi dari kawasan perencanaan adalah untuk kegiatan perdagangan yaitu pasar kering . Hal ini adalah menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan penataan kawasan.

2. Kawasan Pusat Pelayanan

Untuk mengikat penduduk secara sosial, maka pada ruang yang diperlukan adalah sarana sosial yang dapat mengikat dan menjalin komunikasi antara masyarakat. Ruang yang dapat dijadikan sebagai media untuk menjalin komunikasi oleh masyarakat adalah majlis ta'lim atau mesjid, pos yandu, taman bacaan dan taman bermain yang berupa lapangan terbuka atau *open space*.



Identifikasi Kondisi Eksisting merupakan upaya memetakan sekaligus menginventarisir aktivitas sosial ekonomi warga yang menjadi penunjang keberlangsungan sebuah kawasan dan komunitasnya. Proses ini pada prinsipnya sudah dilakukan dalam Pemetaan Partisipatif. Adapun tahapannya adalah sebagai berikut :

- **FGD warga.** penggalian informasi yang berhubungan dengan harapan terhadap peningkatan kualitas kehidupan sosial ekonomi warga.
- **Transect (kunjungan lapangan).** penggalian informasi terkait dengan kecukupan ruang dan daya dukung lingkungan terhadap akses infrastruktur layanan sosial ekonomi.

Tujuan dari Pelaksanaan Pemetaan kondisi eksisting adalah:

- Membantu Pemerintah Kabupaten/Kota untuk mendapatkan Basis Data persoalan kawasan perkotaan;
- Menyusun basis data dan profil kawasan;
- Berdasarkan basis data data dan profil tersebut maka dilakukan identifikasi kebutuhan masyarakat sesuai persoalan kualitas kawasan perkotaan.

Secara umum metodologi utama identifikasi kondisi eksisting ini adalah dengan Survey partisipatif, yaitu survey data yang melibatkan masyarakat di dalam prosesnya. Dengan menggabungkan metode kuantitatif dan juga kualitatif didalamnya.

1. Data utama yang terkait dengan 8 indikator, yaitu:
 - a. Keteraturan Bangunan
 - b. Kepadatan Bangunan
 - c. Kondisi Fisik Bangunan
 - d. Jalan Lingkungan
 - e. Drainase Lingkungan
 - f. Pembuangan air Limbah
 - g. Penyediaan Air Bersih & Air Minum
 - h. Pengelolaan Persampahan
 - i. Pengamanan Bahaya Kebakaran
 - j. Ruang Terbuka Hijau
2. Data pendukung yang terkait dengan infrastruktur, antara lain:
 - a. Mata pencaharian
 - b. Penggunaan daya listrik
 - c. Fasilitas Pendidikan
 - d. Fasilitas Kesehatan
 - e. Aspek Legalitas lahan dan hunian

Adapun prinsip yang harus dipegang dalam pelaksanaan dalam identifikasi kondisi eksisting adalah sebagai berikut :

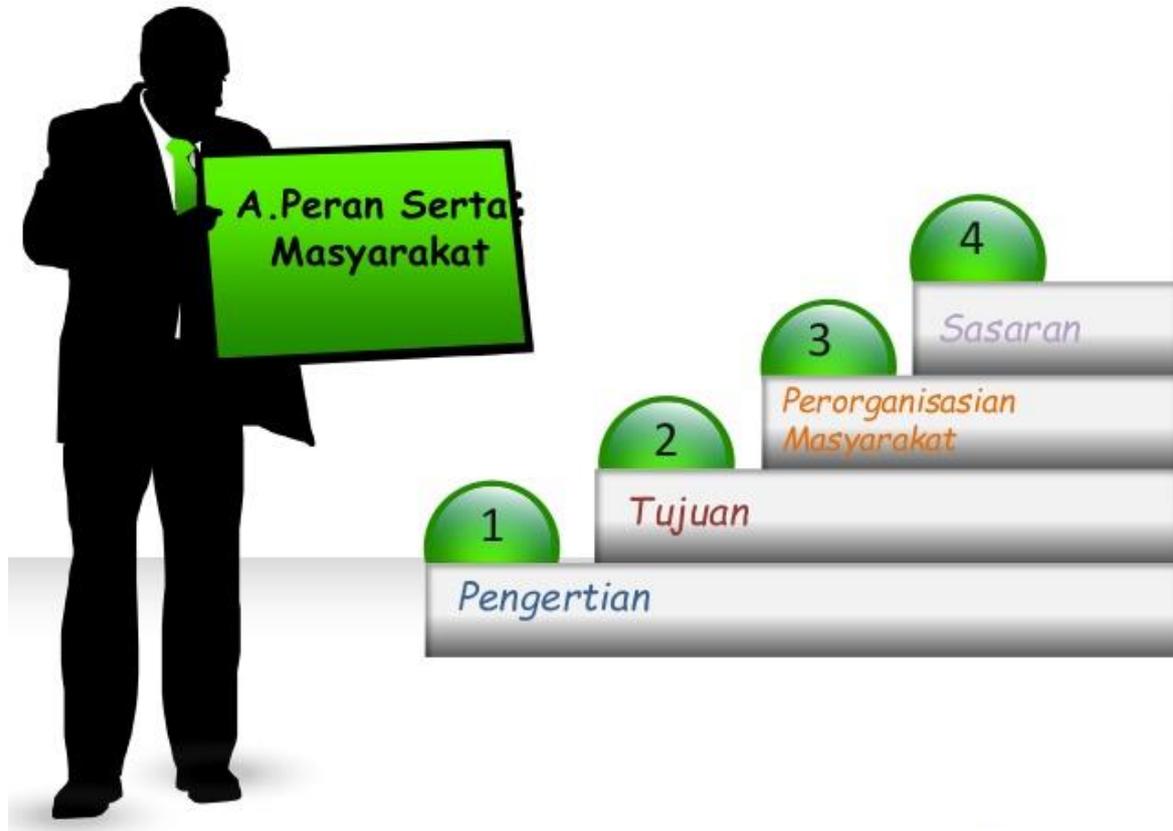
- a. **Prinsip keadilan.** Memberikan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk memiliki akses yang sama terhadap pelayanan air minum, permukiman yang layak dan sanitasi yang baik, sebagai kebutuhan mendasar di bidang infrastruktur perkotaan dan permukiman
- b. **Prinsip kolaborasi masyarakat, pemerintah dan pihak lain.** Kolaborasi adalah tingkatan tertinggi dalam model kerjasama antar kedua belah pihak maupun multi pihak, yang tidak menghilangkan fungsi dan peran masing-masing akan tetapi tetap dapat bekerja sama secara kolektif untuk mencapai tujuan. Dalam upaya peningkatan kualitas perkotaan dan permukiman kerja kolaborasi dilakukan dari mulai menentukan tujuan yang ingin dicapai, menentukan indikator keberhasilan, menggali data dan informasi serta berbagi peran dalam setiap prosesnya.
- c. **Prinsip akurasi dan dapat dipertanggungjawabkan.** Mengingat bahwa data ini akan digunakan terus menerus sebagai alat untuk mengukur pencapaian program, maka data-data yang diperoleh harus akurat, yaitu apabila informasi tersebut tidak bias atau menyesatkan, bebas dari kesalahan-kesalahan dan harus jelas mencerminkan maksudnya. Selain daripada itu, juga harus dipercayai dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara ilmiah maupun juga secara sosial.
- d. **Prinsip keberlanjutan.** Bahwa data ini harus dapat dipergunakan secara periodik mulai dari data awal, evaluasi maupun juga paska pelaksanaan program, dan terutama dapat dimanfaatkan untuk pengambilan-pengambilan keputusan penting dalam peningkatan kualitas permukiman baik di tingkat pusat maupun di daerah.



IDENTIFIKASI KEBUTUHAN PENGEMBANGAN AKTIVITAS SOSIAL EKONOMI

Menurut teori Zona Konsentris Burgess, suatu kawasan berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris dimana masing-masing penggunaan lahan ini dianalogikan sebagai konsep "natural areas". Kemudian di dalam suatu kawasan akan terdiri dari zona-zona konsentris dan masing-masing zona ini akan mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda. Sejalan dengan perkembangan suatu kawasan, maka berkembang pula jumlah penduduk dan jumlah struktur yang dibutuhkan masyarakat dalam menunjang kehidupannya. Sementara itu proses segregasi dan diferensiasi terus berjalan. Adapun tahapannya adalah sebagai berikut;

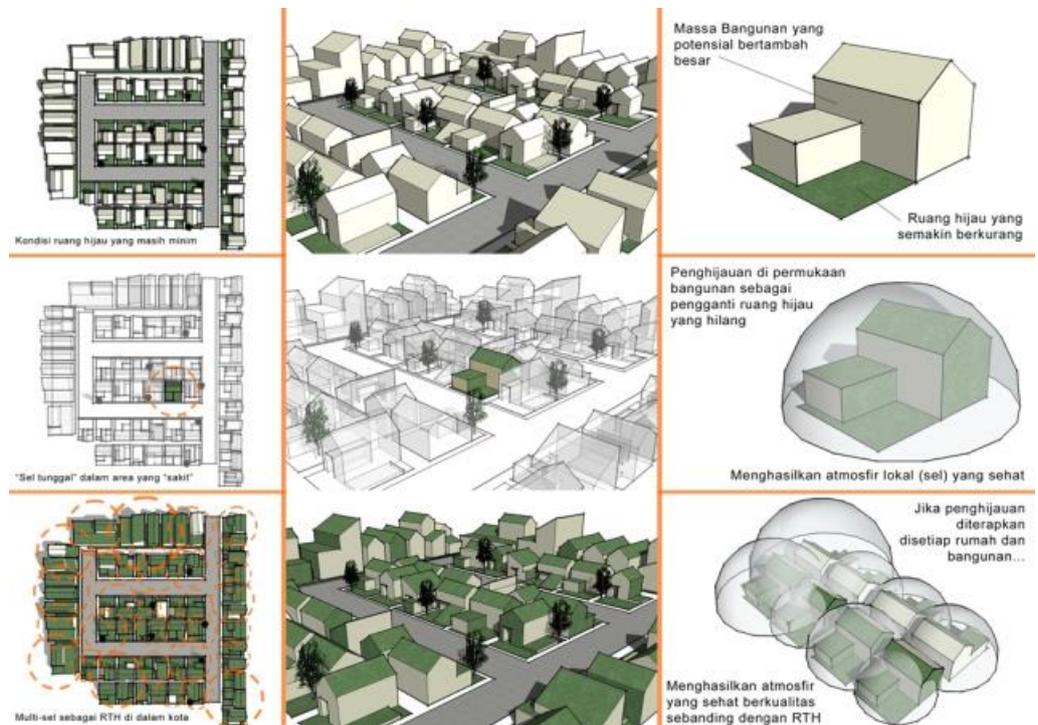
- FGD warga, penggalian informasi yang berhubungan dengan harapan warga terhadap RTRW atau zonasi kawasan permukiman dengan kawasan ekonomi lokal yang akan atau telah disusun oleh pemerintah daerah.
- Membangun kesepakatan bersama atau membuat aturan bersama terkait dengan jenis usaha atau jenis produk yang menjamin keberlanjutan usaha warga yang telah berjalan selama ini.



PENYEDIAAN RUANG SOSIAL EKONOMI

Jika tahap pertama dan kedua sudah dilakukan maka ketersediaan ruang sosial atau fasilitas sosial diharapkan mampu memberi ruang bagi bertumbuhnya usaha ekonomi warga secara signifikan. Adapun tahapan yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

- Pemerintah/Developer menyediakan ruang sosial ekonomi yang terintegrasi (dekat) dengan kawasan permukiman
- Pemerintah membangun sarana dan prasarana infrastruktur sosial ekonomi yang ramah lingkungan



IDENTIFIKASI DAMPAK PEMBANGUNAN KEMBALI

Dalam pengembangan suatu kota, lahan memiliki peranan yang sangat penting, yakni sebagai wadah yang menampung berbagai aktivitas-aktivitas perkotaan yang kompleks. Karakter dari lahan menjadi sumber daya yang terbatas, karena tidak diproduksi dan jumlahnya yang tetap namun kebutuhan akan lahan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Inilah yang menyebabkan sifat lahan menjadi unik. Dengan demikian, pemanfaatan dan pengelolaan lahan harus dilakukan secara optimal sehingga memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi seluruh stakeholders.

Dinamika pertumbuhan kota yang berjalan dengan cepat dan tidak terencana dengan baik dapat menimbulkan kondisi-kondisi yang merugikan lingkungan dan manusia di kemudian hari. Selain itu, hirarki pusat pelayanan yang belum mendukung terwujudnya keadilan pada semua orang untuk mendapatkan akses yang sama terhadap infrastruktur, tidak adanya koordinasi antar wilayah, ketersediaan prasarana dan sarana publik yang kurang memadai serta ancaman terhadap keberlanjutan kelestarian hayati merupakan sedikit gambaran dari kondisi penyelenggaraan penataan ruang kota saat ini.

Perencanaan pembangunan dalam suatu wilayah mempunyai tujuan untuk mensejahterakan masyarakat tidak hanya berfokus pada pembangunan sumberdaya manusia dan pembangunan ekonomi saja, namun juga perlu diiringi dengan perencanaan pembangunan fisik atau infrastruktur yang mampu memenuhi kebutuhan pelayanan masyarakat suatu daerah. Pembangunan fisik suatu wilayah perkotaan perlu direncanakan dengan seksama, untuk menjaga keseimbangan dalam pola pembangunan tata ruang suatu kawasan. Dengan demikian hasil pembangunan tersebut tidak akan merugikan bagi masyarakat, terutama yang berhubungan dengan

dampak terhadap lingkungan hidup yang akhir-akhir ini marak dikampanyekan tentang penanggulangan masalah pemanasan global. Kota tidak saja sebagai biang keladi meningkatnya pemanasan global yang menyebabkan perubahan iklim tetapi juga sebagai korban akibat segala aktivitas yang terjadi di kota.

Pembangunan kota menjadi memiliki peranan penting dalam mempengaruhi pembangunan dalam skala nasional. Perencanaan pembangunan kota yang mempunyai pola tata ruang optimal dan dengan memperhatikan potensi dan kemampuan untuk menampung kebutuhan masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut, menyebabkan kota tersebut akan dapat tumbuh dan berkembang dengan pesat serta dapat mengurangi dampak-dampak buruk pembangunan seperti sampah, polusi udara, pencemaran air, kemacetan, kebisingan dan dampak sosial lingkungan lainnya.

Pembangunan kembali kawasan perkotaan merupakan masalah kota atau kawasan perkotaan yang perlu ditangani sungguh-sungguh guna perlindungan dan peningkatan kualitas dan fungsi lingkungan perkotaan. Pembangunan kembali adalah proses yang mahal, bagi Indonesia dalam proses pelaksanaannya diperlukan kehati-hatian dan perlu belajar dari pengalaman negara lain yang terlebih dahulu menerapkannya.

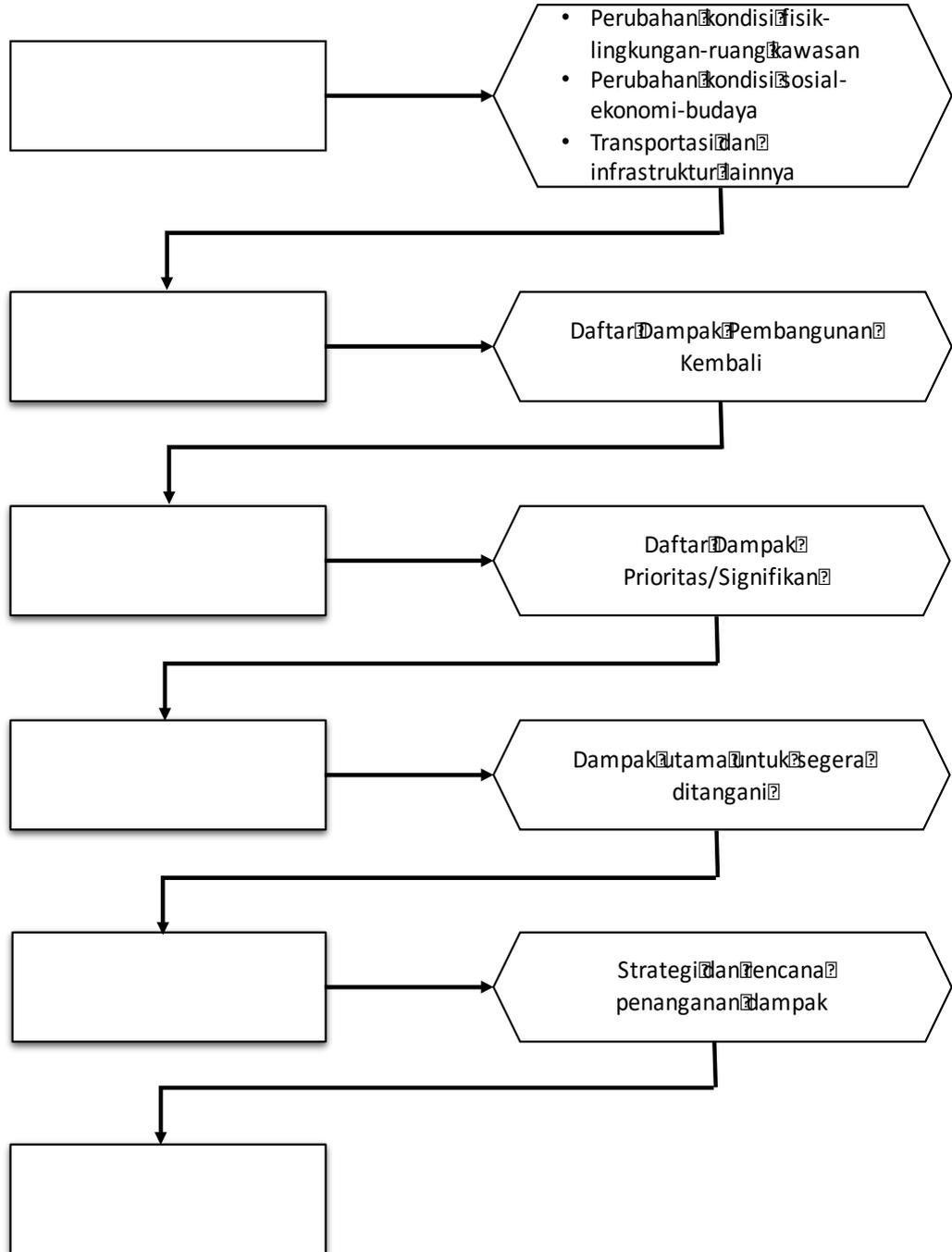
Prinsip pembangunan kota berkelanjutan yang menekankan efisiensi, penggunaan kembali (*re-use*), semangat daur ulang dan metabolisme perlu menjadi pertimbangan utama dalam upaya perlindungan lingkungan perkotaan melalui peremajaan kota.

Pentingnya membangun kota yang berkelanjutan yang mesti berlandaskan pada prinsip-prinsip dasar yang dikenal Panca E : **Environment** (Ecology), **Economy** (Employment), **Equity**, **Engagement**, dan **Energy** dan menjadi lebih baik lagi jika ditambah dengan **Etika** dan **Estetika**. Tetapi tidak kalah penting dan tidak boleh diabaikan dalam kerangka mewujudkan kota yang berkelanjutan yang telah disebut diatas adalah pentingnya keterlibatan masyarakat, dimana setiap warga kota mesti diberi kesempatan ikut berbicara tentang masa depan kotanya kait mengkait antara *city* dengan *citizen* wajib di akomodasi dengan baik, sehingga akan tercipta kota yang demokratis dan berwawasan lingkungan.

Pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan akan menimbulkan dampak terhadap perubahan fisik-ruang kawasan, perubahan sosial-ekonomi dan aktivitasnya, dan perubahan terhadap transportasi maupun kebutuhan infrastruktur lainnya. Dampak dari pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan tersebut perlu diantisipasi sejak awal.

Secara garis besar ada tiga tahap yang harus dilakukan terkait dengan antisipasi dampak pembangunan kembali bagian kawasan perkotaan seperti yang diperlihatkan pada gambar berikut ini.

Tahapan Analisis Dampak



Identifikasi dampak dimaksudkan untuk mengidentifikasi seluruh dampak perubahan yang diakibatkan oleh pembangunan kembali suatu kawasan yang meliputi:

- a. **Perubahan kondisi fisik-ruang kawasan.** Sistem kota merupakan pemenuhan siklus kebutuhan hidup manusia untuk tempat tinggal - bekerja - rekreasi. Kejenuhan pusat-pusat kota yang semakin padat ditandai dengan bergesernya fungsi-fungsi kebutuhan hidup ke pinggiran kota. Kawasan pinggiran kota mulai diisi fungsi hunian masyarakat kota yang menginginkan harga yang murah untuk kualitas lingkungan lebih baik. Fenomena yang terjadi, fungsi kerjapun bergeser ke daerah pinggiran kota dengan pertimbangan-pertimbangan ekonomis. Kawasan pinggiran kota menjadi daerah pertumbuhan baru sistem kota yang seringkali lebih pesat dari pusat kota awalnya.

Konteks perubahan tidak selalu positif, dampak perubahan tergantung pada ada tidaknya skenario perubahan. Kawasan pinggiran kota yang diarahkan menjadi satelit kota pusat memiliki skenario perubahan yang terencana, akan tetapi lebih banyak kawasan pinggiran kota yang tumbuh cepat secara spontan.

skenario perubahan yang terencana sejak awal seringkali terabaikan. Pertumbuhan fisik fungsi-fungsi non hunian pada kawasan setiap tahunnya merubah dengan cepat karakter ruang-ruang terbuka yang menjadi wadah fungsi sosial kawasan. Permasalahan terletak pada kesanggupan adaptasi tatanan sosial yang tidak secepat kemampuan tatanan fisik untuk berubah.

Perubahan tatanan fisik erat kaitannya dengan perubahan pola aktivitas. Tatanan fisik yang berbeda akan memicu perilaku yang berbeda karena hubungan timbal balik antara pola perilaku dengan milieu pada kawasan (Lang, 1994). Perubahan pola aktivitas pada kawasan yang tidak dapat berasimilasi secepat perubahan elemen fisik yang mengakomodasinya cenderung menghasilkan ketimpangan adaptasi antara pola aktivitas/perilaku (sebagai aspek tatanan sosial) dengan tatanan fisik.

- b. **Perubahan kondisi sosial-ekonomi.** Pembangunan kembali sebuah kawasan perkotaan merupakan manifestasi dari berbagai proses pengambilan keputusan yang kompleks dalam suatu kurun waktu. Perkembangan dan pembangunan kota, terjadi sebagai respon terhadap perubahan/dinamika sosial budaya dan kekuatan ekonomi. Dinamika tersebut menuntut adanya peningkatan kapasitas dan kemampuan kota baik secara intensif ataupun ekstensif. Proses intensifikasi lahan perkotaan melalui mekanisme pembangunan kembali menjadi alternatif pengembangan kota yang lebih responsif/ramah lingkungan. Permasalahan penataan lingkungan kota melalui pembangunan kembali bukan hanya sekedar persoalan fisik, atau bagaimana mengembalikan vitalitas kawasan. Namun terkait juga dengan upaya pembentukan kawasan yang tanggap atau responsif terhadap dinamika sosial, dengan mengindahkan aspek ekologi, agar dapat memberikan makna/identitas yang khas melalui tapak lingkungannya.

Pembangunan kembali bertujuan untuk mengembalikan vitalitas ataupun daya hidup. Dalam konteks kawasan perkotaan hal tersebut dapat diartikan sebagai upaya untuk mengembalikan vitalitas kawasan. Umumnya revitalisasi kawasan kota dapat dikaitkan dengan proses pembangunan kembali, dimana intervensi yang dilakukan dapat mencakup aspek fisik dan nir fisik (ekonomi, sosial budaya).

Pembangunan kota di Indonesia yang telah berjalan lebih dari empat dasawarsa ternyata lebih banyak menghasilkan kegamangan pada bentukan dan konstruksi sosial yang ada dalam masyarakat perkotaan. Hal tersebut misalnya melalui pembangunan kembali yang bersifat tabula rasa, pembangunan kembali kawasan berakibat pada penggusuran (gentrifikasi) penduduk setempat.

- c. **Transportasi dan infrastruktur lainnya.** Transportasi merupakan komponen utama dalam sistem hidup dan kehidupan, sistem pemerintahan, dan sistem kemasyarakatan. Kondisi sosial demografis wilayah memiliki pengaruh terhadap kinerja transportasi di wilayah tersebut. Tingkat kepadatan penduduk akan memiliki pengaruh signifikan terhadap kemampuan transportasi melayani kebutuhan masyarakat. Di perkotaan, kecenderungan yang terjadi adalah meningkatnya jumlah penduduk yang tinggi karena tingkat kelahiran maupun urbanisasi. Tingkat urbanisasi berimplikasi pada semakin padatnya penduduk yang secara langsung maupun tidak langsung mengurangi daya saing dari transportasi wilayah.

Kerumitan persoalan itu menyatu dengan variabel penambahan jumlah penduduk yang terus meningkat, jumlah kendaraan bermotor yang bertambah melebihi kapasitas jalan, dan perilaku masyarakat yang masih mengabaikan peraturan berlalu lintas di jalan raya. Kegagalan sistem transportasi mengganggu perkembangan suatu wilayah/kota, mempengaruhi efisiensi ekonomi perkotaan, bahkan kerugian lainnya. Isu-isu ketidaksepadanan misalnya, dapat berakibat pada masalah sosial, kemiskinan (*urban/rural poverty*) dan kecemburuan sosial.

Dampak dari kegagalan sistem transportasi antara lain pembangunan jalan yang menyingkirkan masyarakat akibat pembebasan lahan, perambahan ruang-ruang jalan oleh pedagang kaki lima, penggunaan ruang jalan untuk parkir secara ilegal, dan makin terpinggirkannya angkutan-angkutan tradisional seperti becak dan sebagainya yang berpotensi menciptakan kemiskinan kota.

Sistem transportasi merupakan elemen dasar infrastruktur yang berpengaruh pada pola pengembangan perkotaan. Pengembangan transportasi dan tata guna lahan memainkan peranan penting dalam kebijakan dan program pemerintah. Pengembangan sektor transportasi dan infrastruktur lainnya pada akhirnya menimbulkan biaya tinggi. Keterlibatan masyarakat dalam pembenahan atau restrukturisasi sektor transportasi dan infrastruktur lainnya menjadi hal yang mendesak.

Ada beberapa indikator terkait dengan yang dapat digunakan untuk melihat dampak perubahan yang terjadi pada suatu kawasan dengan melihat transformasi perubahan yang dilakukan pada kawasan yang akan dilakukan pembangunan kembali dengan melihat beberapa kinerja indikator utamanya, meliputi :

KEY PERFORMANCE INDEX

Faktor	Variabel	Indikator
<p>Ruang Fisik dan Lingkungan</p>	<p>Pola Pemanfaatan Ruang</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="563 384 1193 813"> <p>Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang: Pengembangan kawasan yang akan dilakukan pembangunan kembali harus sesuai dengan arahan yang terdapat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).</p> <p>Intensifikasi Pemanfaatan Ruang: Menekankan pada usaha untuk mengurangi/mengendalikan perluasan area kota yang dari waktu ke waktu semakin luas yang diakibatkan oleh <i>urban sprawl</i>. Adanya usaha untuk melakukan simbiosis antara alam dan populasi tinggi, misalnya dengan pengembangan/pembangunan bangunan-bangunan vertikal sehingga kebutuhan akan ruang terbuka hijau dapat terpenuhi.</p> <div data-bbox="619 819 1209 1152"> </div> <li data-bbox="563 1191 1193 1338"> <p>Jenis Fungsi Lahan : Keanekaragaman jenis dan bentuk dalam pengembangan kawasan menjadi sesuatu yang harus dipertimbangkan untuk meningkatkan fungsionalitas dari kawasan, yaitu dengan pola pengembangan guna lahan campuran (<i>mix used</i>).</p> <li data-bbox="563 1348 1193 1426"> <p>Ruang Terbuka Hijau (RTH) : Proporsi RTH terhadap kawasan yang dikembangkan sebesar minimal 20%.</p> <div data-bbox="619 1436 1209 1720"> </div>

Faktor	Variabel	Indikator
	<p>Daya Dukung Tanah</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aman terhadap runtuhnya tanah; daya dukung tanah terkait aman terhadap runtuhnya tanah harus memperhatikan nilai parameter tanah, kedalaman pondasi, ukuran dan bentuk pondasi, sifat tanah terhadap penurunan, serta kedalaman muka air tanah 2. Aman terhadap penurunan tanah; sebagai akibat dari pembangunan kembali kawasan, penurunan tanah diarahkan tidak terlalu besar dan penurunan tanah sangat tidak rata.
	<p>Intensitas Pemanfaatan Ruang</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kepadatan Penduduk: <ul style="list-style-type: none"> • Kepadatan penduduk yang akan ditampung pada hunian <i>landed</i> diarahkan pada kepadatan penduduk tinggi, yaitu 200 – 400 jiwa/ha • Kepadatan penduduk yang akan ditampung pada hunian <i>vertical</i> diarahkan pada kepadatan penduduk sangat tinggi, yaitu diatas 400 jiwa/ha 2. Koefisien Dasar Bangunan : Arahan Koefisien Dasar Bangunan yang akan dilakukan pada kawasan pembangunan kembali harus sesuai dengan arahan yang terdapat dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan apabila dokumen RDTR belum ada maka arahan Koefisien Dasar Bangunan min adalah 60 % 3. Koefisien Lantai Bangunan : Arahan Koefisien Lantai Bangunan yang akan dilakukan pada kawasan pembangunan kembali harus sesuai dengan arahan yang terdapat dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan apabila dokumen RDTR belum ada maka arahan Koefisien Lantai Bangunan max adalah 12 4. Berada di luar Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) <div data-bbox="938 1197 1385 1530" data-label="Diagram"> </div> <ul style="list-style-type: none"> • kawasan permukaan "horizontal dalam" : 0 - 4 km dari ujung runway. • kawasan permukaan kerucut : 4 - 6 km dari ujung runway. • kawasan permukaan "horizontal luar" : 6 - 15 km dari ujung runway. • kawasan pendekatan dan lepas landas : 0 - 15

Faktor	Variabel	Indikator
		km dari ujung runway.
Sosial dan Ekonomi	Keadilan	Kesempatan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk mendapatkan hunian yang layak huni
Transportasi	Konektifitas	<p>1. Pengembangan Transit Oriented Development</p> <ul style="list-style-type: none"> Berada pada jaringan utama angkutan massal Berada pada koridor jaringan bus dengan frekuensi tinggi Berada pada jaringan penumpang bus yang waktu tempuhnya kurang dari 10 menit dari jaringan utama angkutan massa
	Aksesibilitas	<ol style="list-style-type: none"> Ketersediaan aksesibilitas : memiliki aksesibilitas ke jalan arteri dari jalan lingkungan Ketersediaan aksesibilitas : memiliki aksesibilitas ke jalan kolektor dari jalan lingkungan
	Jalan	<ol style="list-style-type: none"> Ketersediaan jalan lingkungan : memiliki ratio panjang jalan dengan luas wilayah adalah 40 - 60 m/ha dengan lebar 2 – 5 m. Ketersediaan jalan setapak : memiliki ratio panjang jalan dengan luas wilayah adalah 50 - 110 m/ha dengan lebar 0,8 – 2 m. Kecepatan rata-rata 15 s.d 20 km/jam. Ketersediaan akses kesemua bagian kota dengan mudah.
Infrastruktur	Air Minum	<ol style="list-style-type: none"> Penghuni/penduduk terlayani: seluruh penghuni/penduduk dapat terlayani air minum (100% terlayani) termasuk penduduk non domestik Debit kebutuhan/orang: kapasitas air minum yang disediakan dapat memenuhi kebutuhan setiap penghuni (kapasitas 60 – 220 liter/orang/hari) Kualitas air minum: memenuhi standar kualitas air minum Kontinuitas: air minum tersedia setiap saat Sumber air: sumber air bisa berasal dari PDAM maupun pengolahan sumber air yang ada (sungai, mata air, atau air tanah) Sistem pelayanan: kelompok hunian/hunian vertikal

Faktor	Variabel	Indikator
		dilengkapi dengan jaringan pipa transmisi dan distribusi air minum serta reservoir distribusi
	Air Limbah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat Penyediaan sarana sanitasi terhadap jumlah penduduk/hunian (mixed sanitation system): Semua hunian telah dilengkapi dengan sarana sanitasi yang memenuhi standar kesehatan. 2. Debit timbulan/orang: kapasitas timbulan air limbah 70 – 80% air minum 3. Bentuk Penanganan: kelompok hunian/hunian vertikal dilengkapi dengan jaringan pipa pengumpul air limbah dan sarana pengolahan air limbah berupa IPAL (septik tank+biofilter, Anaerobik Baffle Reactor, dan lain-lain) 4. Kualitas Penanganan: sistem penanganan air limbah menangani seluruh jenis air limbah domestik (grey water/air bekas dan black water/air kotor) 5. Pembuangan hasil pengolahan: air hasil pengolahan disalurkan ke badan air terdekat sedangkan lumpur tinja disedot dan dibawa ke IPLT setempat
	Persampahan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat penyediaan sarana persampahan terhadap jumlah penduduk/hunian: Semua hunian telah dilengkapi dengan sarana pewadahan sampah terpilah (organik dan anorganik). 2. Bentuk Penanganan: kelompok hunian/hunian vertikal dilengkapi dengan sarana pengumpul sampah dan tempat pembuangan sampah sementara terpadu (TPST) dengan konsep 3R yang di dalamnya dilengkapi dengan sarana pengomposan untuk mengolah sampah organik dan pemilahan sampah untuk mengolah sampah anorganik, tidak ada pembakaran sampah 3. Kapasitas timbulan/orang: kapasitas timbulan sampah 2,5 – 3 lt/orang/hari atau 0,5 – 0,6 kg/orang/hari 4. Pengangkutan sampah: pengangkutan sampah bekerja sama dengan dinas kebersihan setempat untuk mengangkut residu sampah dari TPST menuju TPA
	Drainase	<ol style="list-style-type: none"> 1. Luas genangan banjir tertangani: tidak terdapat genangan banjir saat hujan turun di semua area hunian. 2. Bentuk penanganan: kelompok hunian/hunian vertikal dilengkapi dengan saluran air hujan/drainase gedung dan disalurkan melalui jaringan drainase menuju badan air penerima. Setiap hunian juga dilengkapi dengan bangunan resapan berupa sumur resapan maupun biopori. 3. Kriteria disain: untuk genangan > 10 ha, gunakan

Faktor	Variabel	Indikator
		<p>periode ulang hujan 10 – 25 tahun dan untuk genangan < 10 ha, gunakan periode ulang hujan 2 – 5 tahun</p> <p>4. Kuatitas penanganan: bila ada genangan, tinggi genangan rata-rata < 30 cm, lama genangan < 2 jam, dn frekuensi genangan < 2 kali setahun</p>
	Telekomunikasi	<p>1. Ketersediaan prasarana telekomunikasi : telepon baik kabel maupun nirkabel, jaringan internet, sinyal televisi.</p> <p>2. Kemudahan aksesibilitas bagi masmedia lainnya</p>
	Listrik	<p>1. Ketersediaan jaringan listrik : ketersediaan jaringan listrik minimal 900 – 1.000 kwh/kapita/annum</p>

Tahap 7

PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT
KAWASAN PERKOTAAN

KAJIAN KELAKAN PEMBIAYAAN

Penilaian awal dari kelayakan pembiayaan dari rencana pembangunan kembali dapat menentukan apakah kenaikan pendapatan dari peningkatan nilai kawasan yang akan diperoleh, termasuk pendapatan atas kenaikan pajak, akan cukup untuk menutupi biaya proyek. Hal ini bermanfaat untuk perkiraan atas selisih pengeluaran dan biaya yang harus dikeluarkan berdasarkan pada penilaian atas informasi dari jenis dan tingkat perkembangan yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan pembangunan.

Pada tahap studi kelayakan pembiayaan, perkiraan biaya rinci untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan kembali mungkin belum dapat dipastikan besarnya. Tahap analisis ini dapat menjadi masukan bagi Pemerintah untuk memahami urutan besarnya sumber daya keuangan yang tersedia, dan apakah tersedia atau tidak anggaran untuk digunakan membiayai proyek dalam jangka waktu yang wajar. Hal ini berguna untuk melihat tren historis jangka panjang sebagai dasar untuk memperkirakan asumsi pertumbuhan di masa depan, kemudian menyesuaikan asumsi ini untuk menjelaskan pembangunan kembali yang dapat meningkatkan pendapatan daerah, kondisi pasar saat ini, dan diantisipasi proyek peremajaan kawasan perkotaan yang akan merangsang kegiatan pembangunan kembali lainnya di masa depan.

Sangat penting untuk mempertimbangkan waktu penerimaan dan pengeluaran. Waktu diperlukan dalam menentukan nilai dasar, dan menentukan tahun pertama untuk menerima peningkatan nilai kawasan. Nilai dasar kawasan adalah total nilai dari urban redevelopment dan didasarkan pada tahun terbaru data penilai. Tahun pertama untuk penerimaan tambahan pendapatan dari peningkatan nilai kawasan didasarkan pada tahun pertama penerimaan pajak yang ditetapkan setelah adopsi rencana. Pada

awalnya akan sulit mendapatkan sumber pembiayaan untuk urban redevelopment. Umumnya para pemberi pinjaman akan melihat sejarah pendapatan kawasan ketika menentukan persyaratan pembiayaan yang tersedia. Mungkin sulit untuk mendapatkan pembiayaan untuk proyek-proyek mahal di tahun-tahun awal dari pelaksanaan pembangunan kembali, bahkan jika proyeksi awal menunjukkan pendapatan dari peningkatan nilai kawasan berkembang pesat.

Penting untuk dipahami bahwa pendapatan dari peningkatan nilai kawasan tidak sama dengan uang yang tersedia untuk pembangunan kawasan. Pendapatan dari peningkatan nilai kawasan digunakan untuk membayar pinjaman biaya proyek. Dengan demikian, analisis kelayakan finansial perlu membuat asumsi umum pada jenis pinjaman yang akan digunakan dalam urban redevelopment, dan istilah yang terkait dengan utang itu (misalnya, suku bunga, rasio cakupan, persyaratan cadangan, biaya penerbitan, dan periode amortisasi). Pada tahap kelayakan, tidak perlu memiliki semua asumsi ini, tapi mungkin diperlukan kajian dari ahli pembiayaan untuk memastikan bahwa analisis didasarkan pada asumsi yang wajar.

ANALISIS SUMBER PEMBIAYAAN

Pada dasarnya sumber pembiayaan pembangunan kembali kawasan perkotaan dapat diperoleh dari sumber pembiayaan konvensional dan non-konvensional. Sumber pembiayaan konvensional berasal dari pendapatan daerah/kota (pajak, retribusi, hibah dll), sedangkan sumber pembiayaan non-konvensional berasal dari kerjasama pihak pemerintah dengan stakeholder lain yang terkait baik swasta maupun masyarakat seperti joint venture, konsesi, konsolidasi lahan dll. Instrumen pembiayaan non-konvensional inilah yang biasanya menjadi sumber pembiayaan alternatif apabila pemerintah mengalami kendala pendanaan dalam melakukan suatu pembangunan.

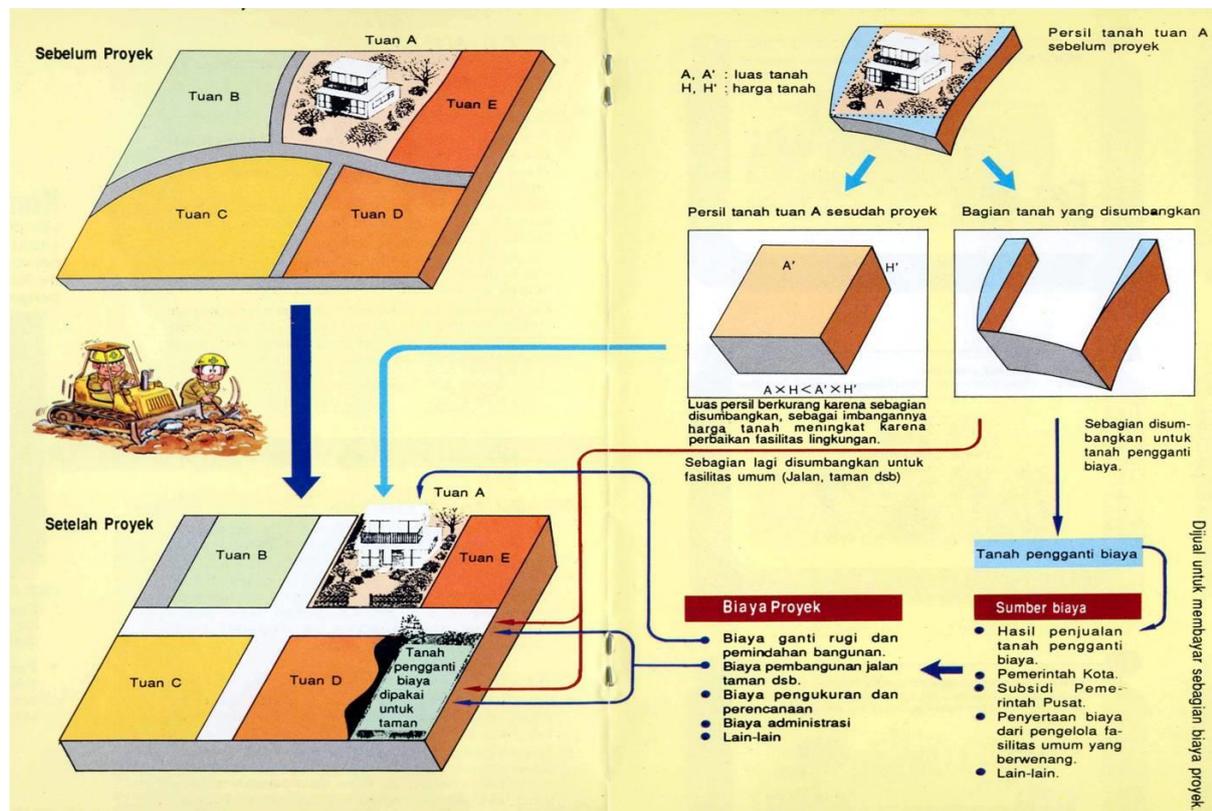
Dari berbagai jenis instrumen pembiayaan yang ada ternyata hanya beberapa saja yang telah diterapkan di Indonesia secara intensif dan umumnya masih bersifat konvensional (pajak, pinjaman, retribusi dll). Mengingat makin terbatasnya keuangan negara, maka akan sangat bermanfaat apabila potensi yang dimiliki masing-masing di daerah digali secara optimal, khususnya bagi instrumen keuangan yang bersifat non-konvensional.

Pembiayaan non-konvensional berupa *betterment levies* pernah diterapkan di DKI Jakarta. *Betterment levies* adalah tagihan modal (*capital charges*) yang ditujukan untuk menutupi biaya modal dari investasi prasarana. Tujuannya tidak lain untuk mendorong masyarakat yang memperoleh manfaat dari adanya prasarana umum agar turut menanggung biayanya. Dengan demikian, pungutan ini dikenakan langsung kepada mereka yang memperoleh manfaat langsung dari adanya perbaikan prasarana umum tersebut. Namun ternyata dalam pelaksanaannya di DKI Jakarta sering menemui hambatan sehingga untuk saat ini tidak diterapkan kembali.

Adapun beberapa jenis instrumen non-konvensional lainnya yang sudah mulai diterapkan secara selektif di beberapa tempat di Indonesia namun masih dalam taraf peninjauan, seperti *linkage* dan *land readjustment*.

Dalam pembiayaan *linkage*, developer diharuskan menyediakan dan membiayai prasarana yang sejenis di daerah lain yang kurang diinginkan, dalam rangka mendapatkan persetujuan pembangunan di daerah yang mereka inginkan. Metode semacam ini di Indonesia sudah mulai dikenal dan diterapkan oleh pemerintah, namun masih terbatas dalam sektor perumahan. Pemerintah melalui Menteri Negara Perumahan Rakyat menetapkan bahwa developer perumahan perlu menyeimbangkan pembangunan perumahan mewah, sedang dan sederhana; dengan kata lain para developer diwajibkan untuk melakukan pembangunan perumahan sederhana sebagai kompensasi diberikannya izin untuk membangun perumahan mewah. Adanya ketentuan ini, secara tidak langsung telah membantu pemerintah dalam penyediaan rumah sederhana dan atau sangat sederhana.

Sedangkan untuk *land readjustment*, walaupun belum merupakan penerapan *land readjustment* secara murni, di Indonesia telah dilaksanakan program semacam *land readjustment* berupa KIP (*Kampoeng Improvement Program*), Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*), dan Peremajaan Kota (*Urban Renewal*).



Beberapa penerapan sistem pembiayaan pembangunan kota yang telah dilaksanakan di Negara lain contohnya seperti *public-private partnership* yang dilakukan di Melbourne, Australia, dimana dikenal dengan istilah Kerangka Kerja Kemitraan Victoria (*The Partnerships Victoria Framework*), dimana inti dari kerjasama antar pemerintah dan pihak swasta ini tidak lain untuk meningkatkan partisipasi pihak swasta dalam pembangunan.

Sumber-sumber pendanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan berasal dari:

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)
2. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD)
3. Sumber lainnya seperti:
 - **Sektor Swasta**, Dana dari swasta didapat dari melalui skema *Public Private Partnership* (PPP) atau selanjutnya disebut sebagai Kerjasama Pemerintah dan Swasta (KPS), skema pembiayaan langsung dan skema *Corporate Social Responsibility* (CSR).
 - **Masyarakat**, sumber dana yang berasal dari masyarakat secara swadaya, baik melalui pembiayaan kolektif, koperasi maupun skema pembiayaan swadaya masyarakat lainnya.
 - **Lembaga Donor**, Sumber pembiayaan alternatif dari lembaga donor potensial baik nasional maupun internasional.

Dalam membiayai pembangunan kembali kawasan perkotaan, para pelaku juga memiliki tanggung jawab yang berbeda sesuai dengan perannya dalam program penanganan.

1. Pemerintah Pusat

Bentuk-bentuk pembiayaan yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat dalam pembangunan kembali kawasan perkotaan, antara lain:

- Operasionalisasi dan Koordinasi Pelaksanaan Kebijakan dan Strategi Pembangunan Kawasan Perkotaan
- Koordinasi, sinkronisasi dan sosialisasi Pengembangan Peraturan Perundang-undangan
- Fasilitasi penyediaan perumahan
- Penelitian dan Pengembangan
- Pendidikan, Pelatihan dan Pengembangan Keahlian
- Penyusunan NSPK
- Penyusunan dan Penyediaan Basis Data
- Fasilitasi kerjasama antar Pemerintah dengan Badan Hukum
- Bantuan teknis (*technical assistance*) dalam pendampingan proses pembangunan (contoh: pemberdayaan pemangku kepentingan, pendampingan masyarakat, penyusunan rencana detail dll)
- Pembiayaan pelaksanaan pembangunan, misalnya :
 - Fasilitasi Peningkatan Kualitas
 - Fasilitasi pengelolaan PSU

- Pengadaan prasarana bingkai kawasan
- Bekerjasama dengan pemerintah daerah dalam pengadaan komponen fisik utama kawasan
- Pengadaan Rumah Susun

2. Pemerintah Daerah

Bentuk-bentuk pembiayaan yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam pembangunan kembali kawasan perkotaan, antara lain:

- Operasionalisasi dan Koordinasi Pelaksanaan Kebijakan dan Strategi Pembangunan Kembali Kawasan Perkotaan
- Koordinasi, sinkronisasi dan sosialisasi Pengembangan Peraturan Perundang-undangan
- Penyusunan dan Penyediaan Basis Data
- Fasilitasi kerjasama antar Pemerintah dengan Badan Hukum
- Pendampingan Masyarakat
- Pemberdayaan Pemangku Kepentingan
- Koordinasi Pemanfaatan Teknologi dalam pembangunan kembali kawasan perkotaan
- Pembiayaan oleh Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Pembangunan, antara lain:
 - Penetapan Lokasi
 - Fasilitasi Peningkatan Kualitas
 - Pengadaan dan pengelolaan Infrastruktur dan prasarana sarana dasar lingkungan maupun prasarana utama kawasan
 - Pengadaan rumah (dalam kawasan dengan status tanah milik pemerintah)
 - Pencadangan dan Penyediaan Tanah
 - Melalui instansi terlibat melakukan proses pemastian status tanah
 - Penataan ulang dan pembenahan lahan kawasan
 - Program Penataan kembali kawasan
 - Pengadaan uji coba (*pilot project*) untuk pengadaan rumah dan prasarana pendukung
 - Pengadaan dan penyiapan lahan untuk lokasi tujuan relokasi
 - Pengadaan dan penyiapan lahan untuk lokasi Rumah Susun
 - Kegiatan supervisi fisik pelaksanaan (implementasi) program

3. Swasta

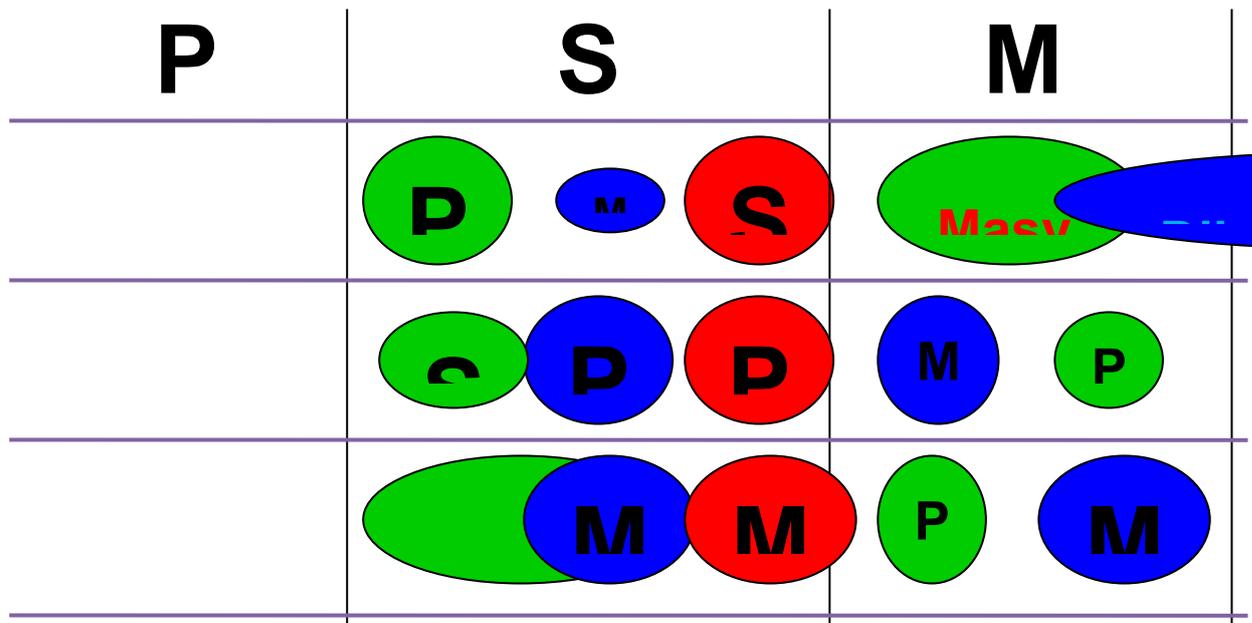
Pembiayaan oleh swasta melalui skema Public Private Partnership (PPP) maupun skema CSR dapat digunakan untuk membiayai:

- Pengadaan rumah
- Pengelolaan lahan untuk kegiatan komersial pendukung pembiayaan pembenahan kawasan melalui mekanisme *land sharing*.
- Pengadaan prasarana dan rumah untuk pemanfaatan dan pengelolaan sebagian lahan kawasan

4. Masyarakat

Pembiayaan yang dilakukan oleh masyarakat berupa pembiayaan pada proses pengadaan rumah dan pembangunan sarana prasarana lingkungan secara swadaya, serta pembiayaan pada tahap pemeliharaannya.

Berdasarkan status kepemilikan tanah dan nilai ekonomi lahan, dapat dilihat bahwa keterlibatan pelaku dalam pendanaan berbeda besarannya. Pada permukiman perkotaan dengan karakter lokasi yang memiliki nilai ekonomi lahan tinggi dan cenderung mengalami perubahan atau penambahan fungsi komersial maka pihak swasta dapat terlibat dalam skema pendanaan. Sedangkan untuk permukiman perkotaan dengan karakter nilai ekonomi lahan rendah maka pihak yang terlibat dalam pendanaan adalah pemerintah dan masyarakat. Porsi antar pelaku dalam pendanaan dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Keterangan: P = Pemerintah; S = Swasta; M = Masyarakat
Porsi Pendanaan antar Pelaku

MEKANISME PEMBIAYAAN

Aspek pembiayaan dalam pembangunan kembali kawasan perkotaan yang meliputi lingkup mikro hingga nasional harus memenuhi prinsip "Pembiayaan yang memastikan bahwa pelaksanaan pembangunan kembali kawasan perkotaan dapat berkesinambungan".

Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam pembiayaan pembangunan kembali kawasan perkotaan adalah:

- Pembangunan kawasan yang bertahap dan berorientasi proses harus ditunjang dengan pembiayaan yang bersifat multiyears tidak berbasis proyek (*project based*).
- Pelibatan semua sumber dana (*funding resources*) akan mampu menunjang pembangunan kembali kawasan perkotaan, sehingga tidak bergantung hanya pada satu sumber dana (APBN dan APBD) atau satu jenis skema pendanaan.

Program multiyears dapat dilakukan melalui desain program jangka menengah yang tercantum dalam kebijakan (*road map*) pembangunan kembali kawasan perkotaan untuk jangka waktu 5-10 tahun ke depan. Kebijakan dalam skala kota tersebut kemudian diterjemahkan dalam proyek-proyek tahunan yang seluruhnya dilaksanakan untuk mencapai target yang ingin dicapai dalam program pembangunan kota.

Pembiayaan pembangunan kembali kawasan perkotaan semakin lama semakin menjadi kebutuhan yang mendesak antara lain karena : pertama, jumlah penduduk akibat pengaruh proses urbanisasi semakin meningkat jumlahnya dari tahun ke tahun; kedua, kemampuan keuangan pemerintah daerah cenderung masih terbatas dan masih sangat bergantung kepada pembiayaan dari Pemerintah Pusat. Padahal potensi ekonomi dan keuangan di kawasan perkotaan pada dasarnya memadai, sehingga dicetuskan sebagai sebuah daerah yang otonom.

Sehingga pada prinsipnya, terdapat sumber-sumber pembiayaan untuk dikembangkan dalam upaya meningkatkan pendapatan pemerintah Kota, yang kemudian akan digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur, prasarana dan sarana sehingga dapat membantu meningkatnya perekonomian dan kesejahteraan masyarakat kota.

Beberapa peluang dan potensi yang dimiliki oleh pemerintah, khususnya berkaitan dengan mobilisasi sumber penerimaan yang sudah dimanfaatkan oleh pemerintah daerah umumnya masih bersifat konvensional (tradisional), seperti misalnya pajak, retribusi dan pinjaman. Namun pada kenyataannya, di luar sumber-sumber yang bersifat konvensional tersebut masih banyak jenis sumber-sumber lainnya yang bersifat non-konvensional (non-tradisional), yang sebenarnya berpotensi tinggi untuk dikembangkan, seperti misalnya betterment levies, development impact fees, excess condemnation, obligasi, concession, dan sebagainya.

Secara umum tipologi instrumen keuangan bagi pembangunan perkotaan diperoleh dari 3 (tiga) sumber, pertama, Pemerintah (public); kedua, Swasta (private); dan ketiga, Gabungan antara pemerintah dan swasta. Sedangkan metode pembiayaan bagi pembangunan kawasan perkotaan terdapat 3 bentuk, yaitu :

1. Pendapatan

Membiayai pengeluaran untuk fasilitas dengan pendapatan daerah saat ini (PAD). Pada prinsipnya, metode ini berupaya membiayai pengeluaran dengan pendapatan yang dihasilkan Pemerintah pada saat ini. Sumber dana yang tersedia

berasal dari pajak, retribusi, dan alokasi dana dari Pemerintah Pusat (dana perimbangan). Namun akibat jumlahnya yang terbatas dan peruntukannya yang sangat umum, maka hanya dapat digunakan untuk investasi skala kecil. Metode pembiayaan ini memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

- Tidak dikenai bunga, seperti pada pinjaman,
- Lebih fleksibel dalam penggunaan dana,
- Meningkatkan kredibilitas Pemerintah.

Selain keuntungan, ada juga kerugiannya, yakni :

- Jumlah dana lebih kecil dibanding kebutuhan,
- Kontributor bukan yang menikmati hasil investasi,
- Dapat disertai kenaikan pungutan.

2. Pinjaman jangka panjang

Pinjaman jangka panjang merupakan metode pembiayaan yang dana diperoleh dari pinjaman dari Pemerintah Pusat atau lembaga donor, bank komersial atau penerbitan surat hutang (obligasi) yang idealnya berumur sama dengan umur fasilitas. Penerapan metode ini sebagaimana telah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 107 Tahun 2000 tentang Pinjaman Daerah dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 357 Tahun 2003 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 35/KMK.07/2003 tentang Perencanaan, Pelaksanaan/Penatausahaan, dan Pemantauan Penerusan Pinjaman Luar Negeri Pemerintah Kepada Daerah, berupaya memanfaatkan sumber dana murah, dari Pemerintah Pusat atau lembaga pemberi bantuan misalnya untuk pembangunan jaringan jalan antar kota, bandara dan lain sebagainya.

Metode pembiayaan ini memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

- Biaya bunga relatif murah.
- Dapat digunakan untuk proyek berskala besar.

Selain keuntungan, ada juga kerugiannya, yakni :

- Tidak diberikan secara otomatis, perlu mengikuti proses tender, penilaian dst.
- Seringkali mensyaratkan dana pendamping.
- Proyek yang dibiayai tidak selalu menjadi prioritas di tingkat daerah.

3. Penyewaan

Salah satu bentuk pembiayaan yang umum dilakukan adalah penyewaan. Dalam hal ini pemerintah memperoleh fasilitas yang dibutuhkannya dalam melakukan pelayanan publik dengan cara menyewa, atau dengan memegang opsi kepada pemilikan infrastruktur, prasarana dan sarana tersebut. Misalkan, Pemerintah Kota atau BUMD membutuhkan suatu peralatan yang akan dioperasikan untuk kepentingan masyarakat kota. Maka alat tersebut dapat diperoleh dengan cara sewa, artinya Pemerintah Kota (sebagai lessee) berhak mengoperasikan alat tersebut dengan membayar sewa. Mekanisme penyewaan ini biasanya dilakukan melalui institusi keuangan (bank atau lainnya).

Dalam metode penyewaan, selain model sewa, juga dikenal model sewa beli, yang mana pihak Pemerintah Kota atau BUMD yang membutuhkan suatu peralatan untuk kepentingan masyarakat kota akan memperolehnya dengan cara menyewa beli, artinya Pemerintah kota (sebagai lessee) berhak mengoperasikan alat tersebut dengan membayar sewa. Bedanya dengan sistem sewa adalah pada akhir masa sewa, alat yang dipinjam tersebut akan menjadi milik Pemerintah Kota. Sistem ini juga umumnya menggunakan bantuan jasa lembaga keuangan.

Metode pembiayaan ini memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

- Pola sewa-menyewa memperkecil risiko jika pengoperasian sarana/prasarana tidak berjalan baik.
- Menyerupai pinjaman jangka panjang.

Selain keuntungan, ada juga kerugiannya, yakni :

- Biaya sewa biasanya lebih tinggi dari bunga pinjaman.
- Penggunaan hanya untuk sarana/prasarana tertentu.
- "Menyewa" memberi kesan lebih rendah dari "memiliki."

4. Pendayagunaan Aset Kota

Metode pembiayaan ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk upaya kerjasama dimana Pemerintah Kota atau BUMD menyewakan atau melakukan kerjasama usaha atas lahan atau fasilitas yang dikuasainya. Karena itu, sebagai pemilik fasilitas atau aset, khususnya lahan di perkotaan (biasanya HPL), Pemerintah dapat bekerja sama dengan investor untuk mendayagunakan aset itu melalui berbagai bentuk, antara lain :

- Sewa
- Build Operate Transfer (BOT), memberi hak pengusahaan kepada investor selama masa kontrak, dan pada akhir masa kontrak, fasilitas menjadi milik Pemerintah
- Build Own Operate (BOO), memberi hak bagi mitra untuk membangun, memiliki dan mengusahakan fasilitas selama periode waktu tertentu
- Build Own Operate Transfer (BOOT), swasta diminta membiayai fasilitas, lalu memiliki dan mengelolanya, serta akhirnya menyerahkan kepada Pemerintah pada akhir masa kontrak.

Metode pembiayaan ini memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

- Tidak perlu mengeluarkan dana dalam kerja sama.
- Posisi Pemerintah sebagai pemilik HPL sangat kuat.

Selain keuntungan, ada juga kerugiannya, yakni :

- Karena kurang menguasai aspek bisnis dan hukum, Pemerintah atau BUMD jarang mendapat kompensasi yang wajar,
- Lahan yang sedang dipakai, tidak dapat dimanfaatkan untuk usaha lain,
- Properti BOT dapat dikenai PPN yang tinggi.

5. Pengembangan Wilayah Khusus

Metode pembiayaan ini maksudnya adalah pemerintah kota menetapkan suatu bagian kota sebagai wilayah khusus dan memungut fee dari pemilik bisnis atau properti, dalam bentuk Local Improvement District atau Business Improvement District. Pengembangan wilayah khusus ini dapat dibentuk, jika telah tersusun suatu rencana pengembangan yang secara jelas akan menguntungkan pemilik properti atau pelaku bisnis di wilayah tersebut. Kebutuhan dana dapat dipenuhi dengan urunan dari pemilik properti atau pelaku bisnis di wilayah tersebut. Jika kebutuhan dana cukup besar, maka kebutuhan dapat ditalangi dengan pinjaman, yang akan dilunasi kemudian dengan hasil urunan.

Metode pembiayaan ini memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

- Manfaat suatu proyek akan langsung dirasakan dan dibiayai oleh pihak yang bersangkutan,
- Merupakan salah satu cara pelibatan masyarakat.

Selain keuntungan, ada juga kerugiannya, yakni :

- Masyarakat harus terdidik dan paham akan hak-haknya.
- Sulit mengidentifikasi siapa yang menerima manfaat dan berapa besar.
- Butuh aturan main yang rinci, kelengkapan dan kemampuan administrasi yang tinggi.

6. Pengenaan Fee terhadap Pengembang

Pengenaan Fee terhadap pengembang ini diwujudkan dalam bentuk impact fee untuk memenuhi kewajiban secara adil. Impact fee dipungut dari pengembang sebagai kompensasi atas kegiatan yang dilakukannya (misalnya fee akibat tidak memenuhi prasyarat menyediakan ruang terbuka hijau sesuai dengan persyaratan satuan lingkungan). Adapun jumlah pungutan yang ditarik tidak boleh melebihi total biaya dibagi dengan jumlah unit yang akan menikmati pelayanan dari fasilitas tersebut.

Metode pembiayaan ini memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

- Merupakan salah satu cara dalam pemenuhan kewajiban dalam melakukan pembangunan fasilitas yang adil dan memenuhi persyaratan,
- Menjadi alternatif jika terdapat kenaikan pajak yang dirasakan mulai memberatkan.

Selain keuntungan, ada juga kerugiannya, yakni :

- Sulit mengidentifikasi siapa yang menerima manfaat dari fasilitas tersebut dan berapa besar manfaatnya.
- Membutuhkan aturan yang mendetail, didukung oleh kelengkapan dan kemampuan administrasi yang tinggi.

PENYUSUNAN RENCANA BISNIS

Rencana Bisnis pada dasarnya adalah deskripsi tertulis mengenai masa depan aktivitas ekonomi pada lokasi/kawasan yang dibangun kembali, yang didalamnya menjelaskan APA dan BAGAIMANA melaksanakan aktivitas ekonomi tersebut sehingga diperoleh keuntungan atau peningkatan ekonomi yang diinginkan dari kawasan yang dibangun kembali. Rencana Bisnis biasanya digunakan oleh organisasi/lembaga/perusahaan yang sedang mencari calon investor untuk menyampaikan visi mereka kepada calon investor.

Rencana Bisnis pada umumnya terdiri dari *Tujuan bisnis, Strategi yang digunakan untuk mencapainya, Masalah potensial yang kira-kira akan dihadapi dan cara mengatasinya, Struktur organisasi (termasuk jabatan dan tanggung jawab), dan Modal yang diperlukan untuk membiayai perusahaan dan bagaimana mempertahankannya sampai mencapai break even.*

Menarik tidaknya sebuah rencana bisnis juga tergantung pada bagaimana cara menulis dan menyusunnya. Seringkali kita memiliki ide bisnis yang brilian, namun belepotan dalam mengungkapkannya dalam bentuk rencana bisnis. Sebuah perencanaan Bisnis akan baik apabila mengikuti pedoman yang telah disepakati secara umum dalam dunia bisnis, baik dari segi susunan maupun isi.

Ada 3 bagian utama dari sebuah Perencanaan Bisnis:

- Yang pertama adalah *Konsep Bisnis*, yang menjelaskan secara rinci rencana pengembangan kawasan yang digeluti, struktur bisnis, produk dan jasa yang ditawarkan dan bagaimana rencana untuk mensukseskan bisnis.
- Yang kedua adalah *market/pasar*, yang membahas dan menganalisa konsumen potensial: siapa dan dimana mereka berada, apa yang menyebabkan mereka mau membeli, dan lain-lain. Dalam bagian ini, juga perlu menjelaskan persaingan yang akan dihadapi dan bagaimana memposisikan diri untuk memenangkannya.
- Yang ketiga adalah *Finansial*, mencakup estimasi pendapatan dan arus kas, neraca serta rasio keuangan lainnya, seperti analisis break even. Untuk ini mungkin akan memerlukan bantuan seorang akuntan dan program software spreadsheet yang bagus.

Ketiga bagian tersebut dapat dibagi-bagi lebih jauh lagi, menjadi 7 komponen kunci:

- Executive summary
- Deskripsi Bisnis
- Strategi pasar
- Analisis kompetitif
- Rencana Desain dan Pengembangan
- Rencana Operasi dan Manajemen
- Faktor-faktor keuangan

Panjang pendeknya sebuah rencana bisnis sangatlah tergantung fungsi perencanaan bisnis itu sendiri. Biasanya rencana bisnis setebal 15 – 20 halaman. Namun jika

mengajukan sebuah bisnis baru atau bahkan industri baru, maka akan memerlukan penjelasan lebih untuk menyampaikannya, bahkan mungkin sampai 100 halaman lebih. Demikian pula jika membutuhkan dana yang sangat besar sebagai modal untuk memulai suatu rencana pembangunan kembali kawasan yang beresiko, maka akan diperlukan banyak penjelasan untuk meyakinkan investor atau pemberi dana. Namun jika hanya ingin menggunakan perencanaan tersebut untuk tujuan internal, maka sebuah versi singkat sudah cukup memadai.

Sebelum membuat rencana bisnis, terlebih dahulu harus mempersiapkan berbagai informasi yang diperoleh melalui riset, baik dari sisi pemasaran, keuangan, produksi, dan sumber daya manusia. Informasi dari hasil riset ini diharapkan dapat menjawab berbagai pertanyaan terkait *business plan* itu sendiri dan keputusan strategi yang diambil.

Tahap 8

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

PENETAPAN TUJUAN PEMBANGUNAN KEMBALI

Tujuan pembangunan kembali kawasan perkotaan umumnya diadopsi dari rencana tata ruang wilayah dan rencana pengembangan perkotaan lainnya yang menjadi dasar bagi pelaksanaan pembangunan kembali. Pemerintah dan para pemangku kepentingan memiliki kepentingan para perencanaan kawasan yang disusun untuk melaksanakan untuk peningkatan kualitas kawasan perkotaan sebagai alat implementasi, seperti rencana aksi untuk mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah, rencana pembangunan, dan kegiatan perencanaan lainnya. Dokumen-dokumen ini dapat digunakan sebagai dasar untuk menyusun tujuan dan sasaran bagi pelaksanaan urban redevelopment.

Draft tujuan dan sasaran kemudian dapat ditinjau oleh pemerintah daerah dan para pemangku kepentingan. Masukan dari pemerintah daerah dan pemangku kepentingan membantu memperbaiki tujuan dan sasaran serta membuat proses pelaksanaan proyek menjadi lebih mudah, karena menjadi prioritas pembangunan daerah.

Tujuan dan sasaran yang disusun akan membantu lembaga pengelola tetap fokus setelah mendapatkan kepastian pendanaan untuk pelaksanaan urban redevelopment. Untuk itu diperlukan konsistensi dan komitmen yang tinggi untuk mewujudkan tujuan dan sasaran dari urban redevelopment.

Pada dasarnya tidak ada batasan dalam penyusunan tujuan dari pembangunan kembali suatu kawasan, sepanjang sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana pembangunan perkotaan yang ada. Namun perlu menjadi pertimbangan bahwa tujuan mendasar dari urban redevelopment adalah untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup manusia dan vitalitas serta kualitas lingkungan kawasan tersebut, baik secara fungsional, visual, maupun lingkungan. Tujuan ini perlu dikombinasikan

dengan tujuan penataan ruang dan tujuan pembangunan daerah sehingga sinkron dan terintegrasi dengan pembangunan wilayah dan dapat berdampak secara signifikan terhadap perwujudan struktur dan pola ruang daerah.

Penyusunan dan penetapan tujuan pembangunan kembali kawasan dapat melibatkan masyarakat yang terdampak pembangunan. Dukungan dari masyarakat yang terdampak akan sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan kawasan sehingga aspirasi mereka harus didengarkan. Selain itu pelibatan masyarakat yang terdampak juga dapat dilakukan dalam proses pembangunan secara partisipatif baik dalam bentuk tenaga, uang maupun barang khususnya pada tahap persiapan pelaksanaan pembangunan dimana mereka diharapkan dapat secara sadar dan mandiri mengelola tempat tinggal yang terdampak pembangunan dan pada tahap pemeliharaan dengan membantu menjaga kualitas lingkungan yang telah tertata.

PERENCANAAN TAPAK KAWASAN

Pada dasarnya yang dimaksud dengan perencanaan tapak kawasan ini merupakan proses penyusunan rencana tapak kawasan yang akan dilaksanakan urban redevelopment. Proses perencanaan tapak lebih menitik beratkan pada proses perancangan (*design*) kawasan yaitu suatu proses untuk membantu dalam menyelesaikan problematik rancangan kawasan yang akan dibangun kembali (atau diremajakan). Corak ragam perancangan pada dasarnya banyak sekali, mulai dari faktor perencana/perancang, pola yang dianut, bentuk gambarnya, waktu, jumlah disiplin yang terlibat, macam proyek, tujuan proyek, manajemen, proyek swasta, proyek pemerintah dan lain-lain.

Setiap langkah tahapan pasti dan selalu dimulai dengan langkah awal dan berakhir dengan tujuan/sasaran yang diinginkan. Oleh karenanya sebelum melangkah pada tahapan ataupun proses rancangan dibutuhkan perumusan tentang tujuan, sasaran termasuk di dalamnya faktor waktu yang diperlukan untuk merampungkan rancangannya. Dalam garis besarnya hanya ada dua sistem proses, yakni sistem linier dan sistem putaran. Sistem linier lebih umum dipergunakan untuk desain dengan sasaran selesai dan menghasilkan sebuah keputusan.

Sedangkan sistem putaran lebih umum dipergunakan untuk tujuan perencanaan/perancangan yang memerlukan evaluasi, pembangunan berjangka, pembangunan bertransisi, pembangunan sektoral yang menyangkut multiaspek dan menghasilkan sebuah kesimpulan.

Proses perancangan yang sistematis pada garis besarnya terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni tahapan pemograman dan tahapan desain. *Programming is Analysis, Design is Synthesis*, artinya pada tahapan program lebih ditekankan pada penganalisaan segala aspek yang terkait pada rancangan hingga menghasilkan suatu konsep skematik yang nantinya menjadi landasan pada tahapan pengembangan rencana/rancangan tapak.

Pengambilan keputusan menjadi faktor yang penting dari setiap langkah yang dibuat guna menyelesaikan proses perencanaan. Pengambilan keputusan ini harus dilandasi dengan landasan teori dan pengaplikasian di dalam rancangannya. Oleh karenanya sikap mandiri dan keyakinan akan konsep yang diajukan memerlukan pemikiran yang jelas dan sistematis.

Langkah awal dari proses perencanaan tapak adalah dengan membuat dan mengajukan Rencana Usulan Proyek (RUP) atau Preliminary Report. Ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang pekerjaan perencanaan yang diusulkan berupa gagasan dasar dan data proyek.

1. Tahap Pendataan

Dalam hal Rencana Usulan Proyek, yang terpenting adalah penalaran terhadap masalah yang diajukan. Dasar/titik awal perancangan lansekap bertolak dari Master Plan yang diajukan. Artinya perlu dipikirkan kelengkapan data fisik bangunan/perkerasan dari masterplan tersebut (misal denah, tampak, potongan dari bangunan, peta topografi, informasi visual, dan informasi teknis lainnya).

Hal yang perlu dipelajari dan dipertanyakan tentang lokasi yang dirancang adalah sebagai berikut :

1. Apa dasar pemikiran proyek tersebut.
2. Apa permasalahannya terhadap kegiatan ruang luar atau kaitannya dengan masalah lansekap.
3. Tentukan sasaran dan tujuan rancangan.
4. Coba tentukan terra yang spesifik, tepat, dan sesuai aktivitas kegiatannya.
5. Bagaimana pendekatan perancangannya.
6. Apakah ada landasan teori yang mendukung dalam pemecahan masalah yang dirumuskan.

Perbandingan antara ruang terbangun dan ruang terbuka berkisar antara 40%: 60% atau lebih besar (kecuali pada urban area/ tapak di perkotaan, biasanya sangat terbatas). Untuk mendapatkan permasalahan, maka aktivitas dan fungsi ruang di dalam tapak haruslah bersifat kompleks (multi-fungsi). Massa bangunan sebaiknya bersifat majemuk. Pola tata letak bangunan memungkinkan untuk pengembangan ruang, sirkulasi, dan fasilitas lingkungan.

Jika kita berharap untuk melakukan analisa tapak yang cermat, terdapat beberapa hal yang harus kita ingat mengenai data tapak yang harus kita kumpulkan yaitu (White : 11-15):

1. Harus mengunjungi tapak agar dapat merasakan spirit jiwa tapak.
2. Memahami data tapak terhadap dimensi waktu masa lalu. Masa kini dan masa yang akan datang.
3. Perlu memandang pada lapisan persoalan tautan berikutnya di luar persoalan-persoalan yang kita tuju.
4. Harus dapat merekam informasi apa yang "keras" (tidak dapat ditawar) seperti batas tapak, ketentuan hukum, daerah tapak dan letak utilitas

maupun data “lunak” (kondisi tapak yang dapat dirubah atau yang tidak secara mutlak harus diarahkan atau ditanggapi dalam rancangan) seperti pemandangan, lingkungan, kebisingan. Namun pada beberapa kondisi ada data keras yang dapat dirubah menjadi data lunak seperti kontur, tata wilayah, garis sempadan dan pepohonan walaupun harus memperhatikan ketentuan yang berlaku.

5. Memahami skala prioritas dari informasi yang dikumpulkan dan direkam, misalnya sesuatu memiliki nilai yang besar dan harus diselamatkan, diperkaya dan diperkuat atau apakah sesuatu hal adalah sangat negative dan harus dihilangkan atau dihindarkan.

Adapun data-data tapak yang harus diolah menjadi informasi tapak tersebut adalah :

1. **Lokasi**, meliputi peta negara dan peta kota yang memperlihatkan lokasi tapak dalam hubungan dengan kota sebagai suatu keseluruhan. Peta kota juga juga dapat memperlihatkan jarak dan waktu-waktu tempuh terhadap fungsi-fungsi yang berkaitan di bagian kota lain.
2. **Tautan**, menggambarkan lingkungan sekitar tapak yang langsung berbatasan yang mungkin sebanyak tiga atau empat blok di luar perbatasan tapak, dan dapat diperluas tergantung skala proyeknya yang mungkin menimbulkan suatu dampak pada proyek kita. Namun harus memperhatikan pula kondisi masa lalu, masa sekarang maupun prediksi ke depan.
3. **Ukuran dan Tata Wilayah**, meliputi aspek-aspek dimensional tapak, batas-batas tapak, lokasi dan jalur penembusan dan klasifikasi tatawilayah (termasuk rencana ke depan) dengan semua implikasinya seperti garis sempadan, koefisien dasar bangunan, batasan ketinggian, ketentuan parkir, tata guna lahan, dll.
4. **Undang-undang**, meliputi ketentuan hukum, batasan, kepemilikan, dll.
5. **Keistimewaan Fisik Alamiah**, meliputi kontur, pola drainase, tipe tanah, daya dukung, pepohonan, batuan, sungai, puncak bukit, lembah, kolam, dll.
6. **Keisimewaan Buatan**, meliputi kondisi-kondisi pada tapak seperti bangunan, dinding, jalan, bahu jalan, pipa air kebakaran,, tiang listrik, dan pola lapisan perkerasan. Namun kondisi di luar tapak juga ikut berpengaruh missal skala, bentuk atap, poros visual, dll.
7. **Sirkulasi**, menggambarkan seluruh pola-pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki di atas dan disekitar tapak.
8. **Utilitas**, meliputi tipe, kapasitas, dan lokasi dari seluruh utilitas yang berada pada, berdampingan dengan dan dekat dengan tapak seperti listrik, gas saluran air kotor, air bersih dan telepon. Sistem utilitas ada yang di atas tanah dan ada yang di dalam tanah, keduanya perlu data ukuran, dll.
9. **Pancaindra**, meliputi aspek visual, pendengaran, perabaan, dan penciuman pada tapak dari dan ke tapak.

10. **Manusia** dan Kebudayaan, meliputi suatu analisis atas lingkungan sekitar tapak berupa aspek non fisik seperti cultural, psikologik, perilaku, dan sosiologis
11. **Iklm**, meliputi seluruh kondisi iklim yang yang berhubungan seperti curah hujan, salju, kelembaban, variasi suhu sepanjang bulan dan dalam setahun, angin, matahari, sklus bencana alam.

2. Tahap Analisis

Analisis tapak yang dimaksudkan disini adalah analysis in site. Artinya, menganalisis potensi dan kendala yang mungkin timbul dari rancangan yang dibuat. Proses analisis ini tidak dapay dilakukan sebelum tujuan dan sasaran yang diinginkan telah terumuskan. Sebagai contoh, penetapan tujuan adalah merancang kawasan kumuh di bantaran sungai menjadi daerah permukiman yang nyaman dan uni serta menarik dengan pemanfaatan kondisi topografi. Maka segala sesuatu yang kita analisis, baik tapak, aktivitas, selalu mengarah ke tujuan yang dimaksud. Jadi, yang dianalisis adalah tapak yang akan dirancang.

Analisis tapak memerlukan pertimbangan yang sisternatis terhadap 3 (tiga) konteks utama, berikut ini :

1. Konteks penganalisisan terhadap aktivitas dan fungsi pemakai.
2. Konteks penganalisisan terhadap spatial/lingkungan tapaknya (alamiah dan buatan).
3. Konteks penganalisisan terhadap behavioral (pola aktivitas sosial ekonomi, budaya, dan lingkungan tapak sekitarnya termasuk kebijakan umum yang mempengaruhi pengembangan tapak).

Analisis tapak dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni analisis tapak terhadap lingkungan alamiah dan analisis tapak terhadap lingkungan buatan.

1. **Analisis terhadap Pengguna Ruang/Pemakai untuk Mendapatkan Program Kebutuhan.** Karakteristik manusia pemakai dan pengguna merupakan aspek penting yang akan dianalisis untuk menentukan kebutuhan dan aktivitas ruang. Banyaknya jumlah pemakai, jenis kelamin pemakai mana yang lebih dominan, umur menurut golongan, kebiasaan setempat, golongan ekonomi, pekerjaan, dan lainnya merupakan beberapa aspek yang perlu dikaji secara mendalam. Artinya pola tingkah laku manusia pemakai dan tingkat sosiologis memberikan pertimbangan terhadap aktivitas kegiatan yang diperlukan. Dan selanjutnya menentukan kebutuhan ruang (space) dan pola hubungan ruang. Misalkan untuk suatu rancangan lansekap hotel resort, maka golongan umur menentukan kebutuhan aktivitasnya di ruang luar. Aktivitas apa yang diperlukan dalam kaitan dengan rekreasi untuk golongan dewasa, anak, dan orang tua. Contoh lain, untuk peren-canaan lansekap kampus, golongan mahasiswa, dosen, dan karyawan mempunyai aktivitas yang berbeda terhadap penggunaan ruang luarnya. Dengan demikian pertimbangan terhadap aktivitas menentukan fungsi ruang yang diciptakan.

2. **Analisis terhadap Lingkungan Alamiah untuk Memahami Karakteristik Tapak (*Analysis of The Site*)**. Lingkungan alamiah adalah elemen-elemen alami dan keadaan tempat sekitar tapak (iklim, air, tanah, topografi, vegetasi, dan kehidupan makhluk hidup lainnya) yang penting bagi rancangan tapak.

- a. **Iklm/Klimatologi**. Analisis terhadap faktor klimatologi meliputi aspek-aspek bagaimana suhu secara regional (macro dimate), suhu di dalam tapak (micro dimate), sudut/arrah sinar matahari, curah hujan, kekuatan angin, frekuensi angin, dan kelembapan. Analisis ini dibutuhkan agar rancangan lansekap memperhatikan energy concious. Pengaruh iklim ini akan mempengaruhi ruang-ruang yang dikehendaki ataupun keterlindungan terhadap pengaruh panas dan teduhnya suatu ruang.
- b. **Vegetasi/makhluk hidup lainnya**. Perhatikan dalam penganalisan faktor berikut ini :
 - Sifat ekosistem dan kepekaannya terhadap pembangunannya.
 - Potensi bentuk visual alamiah dari jenis vegetasi yang ada.

Suatu kumpulan vegetasi akan mempengaruhi kondisi iklim, karakter tapak, dan tipe tanah. Di samping itu juga mempengaruhi kondisi hidrologi setempat. Lebih dari itu vegetasi mempunyai kaitan erat dengan ekosistem setempat. Tumbuh-tumbuhan (vegetasi) merupakan potef!si tapak yang penting dalam hal pembentukan skala, tekstur, warna dan bentuk tajuk, karakter tapak, serta komposisi.

Tiga hal yang penting diketahui bahwa pepohonan dapat digunakan untuk menciptakan bidang vertikal, menutup pandangan yang kurang baik, menciptakan privasi, dan menciptakan iklim pada ruang-ruang yang akan dirancang. Semak (scrubs) dapat dimanfaatkan untuk memperoleh tekstur, warna, komposisi, pengarah sirkulasi, Berta sebagai pembatas suatu areal/ruang. Sedangkan penutup tanah (rerumpunan) membentuk bidang alas dan merupakan elemen penting untuk mengurangi erosi tanah permukaan, menentukan kualitas ruang dengan tekstur dan warnanya. Di camping itu, kiranya perlu dikaji lokasi, jalur kehidupan, kebutuhan makanan dari makhluk hidup lainnya seperti kawan satwa unggas, guna kepentingan berwawasan lingkungan.

- c. **Topografi**. Bentuk muka tanah atau topografi mempengaruhi rancangan dalam 3 (tiga) hal, yakni :
 - topografi mempengaruhi iklim dan cuaca,
 - topografi mempengaruhi bidang muka tanah untuk keperluan enjineri (konstruksi), dan
 - topografi menggambarkan karakter tapak.

Bentuk muka tanah (dataran, bukit) mempengaruhi micro dimate karena adanya pergerakan udara dan orientasi sinar matahari. Angin menjadi lebih lemah pada sisi lereng yang terlindung dan menjadi kuat pada sisi

lereng atasnya. Pada malam hari daerah yang rendah mempunyai suhu lebih dingin dibandingkan dengan lereng yang lebih tinggi. Hal ini mempengaruhi peletakan tanaman yang sesuai dengan tujuan rancangan.

Karakteristik kemiringan muka tanah akan menentukan daerah-daerah yang sesuai fungsi pemanfaatannya dan segi enjineringsnya. Pada daerah berkontur dengan kemiringan tertentu memerlukan penyelesaian enjinerings/konstruksi tertentu. Umumnya, kemiringan di bawah 4% diklasifikasikan sebagai daerah datar dan cocok untuk aktivitas/kegiatan yang padat (seperti tempat parkir, plaza, kolam renang, children play ground, olahraga). Kemiringan antara 4-10% untuk kegiatan sedang dan ringan (seperti tempat gazebo, olahraga). Sedangkan kemiringan lebih dari 10% lebih cocok untuk penempatan titik pandang, ruang khusus, dan pembibitan. Bila kondisi muka tanah diperlukan untuk diubah sesuai penggunaannya, maka aspek rekayasa perlu dipikirkan dan membentuk poly kontur barn yang sesuai dengan kondisi ekologisnya. Ini dimaksudkan agar kondisi lansekap setempat tidak menyimpang dari karakternya.

- d. **Tanah.** Kondisi tanah yang dimaksud adalah tanah dalam konteks enjinerings (rekayasa) dan tanah dalam konteks jenis, sifat, dan unsur tanah itu sendiri. Analisis tanah menjadi penting karena mempengaruhi:
- sifat ekologis sebagai medium untuk menunjang kehidupan tumbuh-tumbuhan,
 - sistem pemilihan konstruksi, dan
 - sebagai potensi fisik tapak.

Analisis ini diperlukan mengingat sifat tanah yang penting bagi kehidupan tumbuh-tumbuhan adalah drainase, kadar organik, keasaman (pH), dan tersedianya zat gizi seperti nitrogen. Ini akan menentukan perkiraan jenis tanaman yang dapat tumbuh pada lokasi tersebut dan usaha untuk menjadikan struktur jenis tanah sesuai dengan habitat tanaman. Struktur jenis tanah mempengaruhi keputusan dalam penggunaan sistem rekayasa, misalkan pada daerah tanah bergambut, bagaimana penyelesaian konstruksi jalan pedestrian dan bagaimana pemilihan jenis tanamannya. Hal lainnya kadangkala tanah mempunyai karakteristik berbatu-batu dengan lingkungan alamiah. IN merupakan suatu potensi alami dari lansekap yang dapat dimanfaatkan sehingga menimbulkan keharmonisan dalam rancangannya.

- e. **Air.** Analisis terhadap unsur adanya air dalam tapak dikarenakan 3 (tiga) hal :
- air sangat penting sebagai elemen dasar yang menunjang kehidupan,
 - air permukaan dan air bawah tanah mempengaruhi potensi pengembangan tapak, dan
 - air merupakan elemen lansekap.

Sumber air berasal dari hujan ataupun air yang berada di bawah tanah itu sendiri. Air ini akan mempengaruhi kehidupan tanaman. Artinya kita harus menganalisis di mana adanya sumber air. Air hujan merupakan air permukaan. Dengan adanya kemiringan tanah, maka terjadi aliran yang dapat menyebabkan faktor run off dan akan terjadi bentuk drainase alamiah yang mempengaruhi bentuk muka tanah.

Air merupakan sumber persediaan bagi sungai-sungai. Keberadaan air sungai yang mengalir dapat menjadi potensi elemen lansekap untuk menciptakan kesan ketenangan, refleksi, aktivitas rekreasi, dan sebagainya.

Air mengalir dari pancuran, anak sungai dan air terjun dapat menimbulkan suara dan gerak sebagai bagian dari rancangan. Di sisi lain, penampungan air permukaan akan meningkatkan penyerapan ke water table dan merupakan salah satu cara memperkecil drainase lingkungan.

- f. **Sensori.** Analisis yang perlu dilakukan adalah view/titik pandang/titik penglihatan. View/pandangan dari tapak termasuk posisi titik pandang yang potensial untuk melihat potensi lansekap. Apakah pandangan tersebut positif atau negatif. Sudut pandangan yang bebas. Apakah pemandangan tersebut dapat berubah-ubah dan kemungkinan sudut pandangan tersebut tidak berubah.
 - g. **Sumber kebisingan.** Dimana terdapat sumber kebisingan. Berapa besar kekuatan sumber kebisingan tersebut. Apa yang menyebabkan timbulnya kebisingan. Ke arah mana sumber kebisingan bergerak, dan lain-lain.
 - h. **Pemandangan yang baik dan pemandangan yang buruk.** Analisis potensi pemandangan yang menarik dan kurang menarik. Disadari bahwa hal menarik atau kurang menarik mempunyai penilaian yang relatif (subjektif). Namun bila dikaitkan dengan tujuan dan sasaran perancangan, maka penilaian tersebut dapat dibuat dengan cara membandingkan satu dengan lainnya. Mana yang lebih berpotensi dibandingkan dengan lainnya. Demikian pula potensi tanaman yang ada di sekitar tapak hingga pemikiran *borrowed scenery* dapat dimasukkan dalam rancangan.
3. **Evaluasi Rencana Tata Ruang** (Analisis Lingkungan Buatan untuk Memahami Konsepsi dari Rencana Induk/Rencana Tata Ruang yang menaungi kawasan perencanaan) dan rencana tapak kawasan sebelumnya. Yang dimaksud dengan lingkungan binaan adalah semua data dari elemen buatan manusia yang ada di dalam tapak, misalkan bangunan, jalan, drainase, dan lain-lain.

Perlu diperhatikan dan diingat bahwa evaluasi Rencana Induk/Rencana Tata Ruang dan rencana tapak sebelumnya bukan untuk menilai baik/buruknya rencana yang ada, melainkan untuk mengetahui, memahami, dan mengenal

konsep ruang, konsep sirkulasi, dari Rencana Induk/Rencana Tata Ruang dan rencana tapak sebelumnya yang dikerjakan oleh perencana.

Dengan mengetahui konsep rencana tersebut, maka pemikiran kita terhadap program rancangan lansekap yang dibuat dapat menyesuaikan dengan rencana tersebut.

Faktor yang perlu dianalisis untuk dipahami dari lingkungan binaan antara lain sebagai berikut:

- a. Mengetahui Batas Tapak. Batas tapak dalam masterplan perlu dikenali. Dikaitkan dengan skala gambar, berapa luasan kuantitatif bangunan dan ruang luarnya dengan satuan meter persegi. Mengenali pencapaian dari luar tapak. Mengenali lingkungan di sekitar tapak, apa fungsi lingkungan sekitarnya. Bagaimana hubungan tapak dengan kegiatan lingkungan sekitarnya.
- b. Mengetahui Konsep Ruang/Zoning/Tata Letak Bangunan. Dari tata letak dan fungsi bangunan kita dapat menangkap konsep zoning yang dibuat oleh arsitek. Misalkan suatu master plan sebuah hotel resort, kita dapat mengetahui zoning yang direncanakan. Di mana zoning untuk public space, private space, dan service space. Fungsi apa saja yang ada di sana.
Demikian pula dengan pola dan sistem tata letak bangunan. Apakah pola grid (Grid Pattern) atau pola geometric ataupun adanya garis Sumbu Axis menjadi konsepsinya. Bangunan berorientasi ke arah mana. Di mana aktivitas utama ruang luar yang ingin dicapai oleh arsitek. Ke arah mana hubungan antara massa bangunan dalam hal membentuk suatu ruang di luar bangunan. Hal ini perlu dipahami, diketahui dan penalaran guna pertimbangan dalam menentukan aktivitas, konsep ruang luar, dan peletakan/zoning ruang luarnya.
- c. Mengetahui Pola Sirkulasi. Pola sirkulasi yang ada pada master plan sudah sepantasnya untuk dipelajari. Bagaimana konsep dari sirkulasi pejalan kaki. Demikian pula dengan konsep sirkulasi kendaraan bermotor. Sistem apakah yang diterapkan oleh arsitek. Apakah melalui pendekatan pola direct system ataukah dengan irregular system. Mengapa pola sirkulasi ini diterapkan pada tapak tersebut. Apakah ada hierarki/urut-urutan fungsi sirkulasi di sana. Bagaimana hubungan antara sirkulasi dengan bangunan ataupun dengan aktivitas kegiatan di ruang luarnya. Di mana letak parkir, berapa lugs dan pola parkir yang diterapkan.
- d. Mengetahui Bentuk Fisik Bangunan. Bentuk arsitektural, style/gaya dan ketinggian bangunan diamati dan diperhatikan dengan cermat. Apakah konsep dan bentuk bangunan tersebut mengambil gaya tropic ataukah kolonial ataupun modern. Untuk mengenalinya perlu pengetahuan tentang arsitektur ataupun banyak bertanya dengan rekan arsitek. Mengapa bentuk bangunan tersebut dipilih dan apa makna dari bangunan tersebut. Termasuk pula letak pintu masuk dan jendela dari bangunan. Ini

- memerlukan pengkajian yang nantinya berguna dalam pertimbangan menentukan hubungan sirkulasi dalam tapak.
- e. Mengetahui Pola Drainase. Pola drainase yang dipelajari adalah sistem saluran pembuangan muka tanah ataupun di dalam tanah yang berhubungan dengan limbah yang berasal dari kegiatan di dalam bangunan. Di mana letak saluran pembuangan utama. Ke arah mana aliran air bergerak. Berapa lebar saluran tersebut. Kegunaan dari analisis ini adalah agar rancangan drainase akibat rancangan aktivitas ruang luar yang dibuat, nantinya mempunyai hubungan dengan saluran asal.
 - f. Mengenal Sarana Utilitas. Dimana diletakkan sarana utilitas misalkan letak lampu penerangan ruang luarnya. Di mana letak tempat terminal pembuangan limbah sampah. Di mana letak sumber air pompa. Di mana letak sarana-sarana lainnya.
4. Analisis terhadap Sosial, Ekonomi, Budaya, dan Lingkungan Tapak Sekitar Termasuk Kebijakan Umum yang Mempengaruhi Perkembangan Tapak. Faktor social, ekonomi, budaya, dan lingkungan sekitar perlu dianalisis. Tingkat kehidupan masyarakat sekitar perlu diketahui agar menjadi pertimbangan dalam menentukan zoning dan aktivitas kegiatan yang dirancang. Faktor budaya bagaimanapun menjadi suatu tolok ukur keberhasilan sebuah rancangan. Misalkan kebiasaan penduduk setempat yang menganggap bahwa pohon beringin suatu jenis tanaman yang mempunyai nilai sakral, maka janganlah menempatkan tanaman tersebut menjadi pohon peneduh di daerah parkir atau ditempatkan pada daerah pelayanan (service).

Demikian pula halnya dengan faktor lingkungan terutama karakteristik lansekap yang ada, perlu dipertimbangkan masak-masak agar rancangan lansekap yang diciptakan menjadi harmonis dengan lingkungannya.

Faktor lainnya adalah rencana pengembangan kota setempat perlu dikaji, termasuk peraturan pemerintah daerah yang terkait pada perancangan lansekap, misalkan ketentuan GSP (Garis Sepanjang Pantai), public beach, limbah buangan, dan lainnya. Penyajian informasi tentang analisis tapak ini dapat berupa gambar peta yang berisikan faktor yang dianalisis ataupun dalam bentuk matrix diagram ataupun dalam bentuk bubble diagram.

Setelah kita memahami karakter tapak, konsepsi dari master plan, langkah selanjutnya dari penganalisisan tersebut adalah memasukkan program aktivitas yang direncanakan ke dalam tapak dengan pertimbangan kondisi dan karakter tapak tadi. Hal ini memerlukan pemikiran secara logis, objektif. Sebagai contoh, apabila diperlukan kebutuhan parkir kendaraan, maka penempatan area parkir dicari dan diletakkan pada daerah datar; atau di manakah sebaiknya pintu masuk utama yang aman, menarik, dan mudah dicapai, sesuai program kebutuhan? Artinya, analisis tapak adalah memadukan program kebutuhan dengan karakter tapak yang dimiliki.

Perancangan tapak harus memperhatikan hal-hal di luar batas-batas tapak untuk mengkaji distribusi ruang dari kegiatan-kegiatan sosial dan ekonomi dan kaitannya dalam lokalitas. Lingkungan ruang untuk suatu tapak meliputi komunitas yang lebih besar dimana kegiatan berfungsi, maupun daerah bersebelahan yang lebih dekat

Dalam setiap hal yang menjadi perhatian adalah sifat hubungan, jenis arus (kendaraan, pejalan kaki, barang) arah arus dan rute jalan masuk yang diperlukan untuk menampung arus.

- Pola - pola Kegiatan Perkotaan

Daerah perkotaan (*urban*) ditandai oleh pemusatan penduduk sekitar satu atau beberapa titik pusat dan sepanjang jalur pengangkutan utama, dengan gradien pemusatan dari kepadatan yang tertinggi di pusat sampai yang terendah di tepi.

Pemusatan terjadi karena kebutuhan manusia untuk bergaul secara ekonomi dan sosial karena itulah kebutuhan untuk kedekatan disebabkan oleh perbedaan jarak. Kecenderungan melakukan pemusatan menghasilkan persaingan bagi tempat - tempat yang berlokasi di pusat dan mudah terapai secara tradisional dengan bagian perdagangan atau daerah bisnis pusat dalam suatu kota radial. Persaingan ini tercermin dalam nilai lahan dan dalam kepadatan pertumbuhan.

- Pola - pola kegiatan Setempat

Tiap sektor dan lokalitas atau lingkungan di dalamnya merupakan lokasi dan lingkungan yang khas .Satu teknik untuk menganalisis lingkungan kegiatan lokal maupun perkotaan suatu tapak meliputi pemetaan pembagian ruang dari kegiatan - kegiatan yang berkaitan dan sifat kaitan - kaitan jalan masuk. Sebuah diagram demikian mencatat faktor - faktor berikut :

- 1) Lokasi kegiatan-kegiatan yang berhubungan di daerah lokal dan daerah perkotaan
- 2) Lokasi kegiatan yang tidak cocok di daerah lokal
- 3) Arah arus (ke dalam , ke luar, dua arah) diantara kegiatan - kegiatan
- 4) Frekuensi interaksi (tiap hari, tiap minggu, tiap bulan)
- 5) Rute jalan masuk (pejalan kaki, bus, mobil, kereta api)

Jenis diagram ini dapat digunakan sebagai dasar untuk menilai kecocokan berbagai lokalitas dari segi kesesuaian campuran penggunaan, kedekatan kegiatan- kegiatan yang berkaitan dan kualitas jalan masuk. (Snyder dan Catanese,1984 : 185)

- Pengangkutan dan Sirkulasi

Utilitas setiap tempat mana saja sebagian besar merupakan fungsi dari kemudahan memasuki ; sistem - sistem sirkulasi memberikan kaitan yang menghubungkan kegiatan dalam ruang. Arus lalu lintas, fasilitas parkir, dan arus pejalan kaki pada hakikatnya merupakan suatu pola arus masyarakat. Sistem sirkulasi kendaraan merupakan unsur utama dalam menyusun suatu rencana

tapak. Pola ruang yang digunakan adalah kisi - kisi, melingkar, linear, organic dan kombinasi semuanya ini. Sistem jalan adalah sistem yang paling mahal dan merupakan unsur perancangan tapak yang tampaknya mengganggu.

Rancangan tapak dapat menentukan jalan, mengendalikan arus, dan membentuk lingkungan.

- Utilitas

Saluran pembuangan air hujan dan saniter , air dan energi (gas atau listrik) harus terdapat di tapak tersebut dan dimasukkan dalam perancangan tapak. Dalam perancangan tapak, saluran - saluran utilitas harus dipadukan dengan sistem sirkulasi lain untuk menyusun suatu rancangan tapak yang efisien (Snyder dan Catanese, 1984 : 190).

- Pengawasan Kelembagaan

Lingkungan rancangan dibatasi oleh luasnya tata guna lahan dan kebijaksanaan - kebijaksanaan dan pengawasan - pengawasan pemerintah yang merinci jenis pembangunan yang diizinkan dalam suatu daerah dan cara suatu tapak khusus dapat dibangun untuk sesuatu kegunaan. Peraturan - peraturan ini menetapkan standar minimum untuk peningkatan perbaikan yang diperlukan yang meliputi hal - hal berikut :

- 1) Jalan - tata letak jalan, tingkat jalan, pinggir jalan, selokan, kaki lima, tanda jalan dan penanaman pohon,
- 2) Lahan - ukuran lahan, batas bangunan, dan garis sempadan.
- 3) Utilitas - saluran limbah, air, listrik, gas, telpon.

3. TAHAP SKEMATIK

Setelah melakukan penganalisisan, maka tahap selanjutnya adalah menentukan sintesis. Tahapan sintesis merupakan pemikiran terhadap konsep pemecahan masalah yang ingin diaplikasikan dalam tapak. Jadi, yang dimaksud dengan konsep di sini adalah konsep programatik. Konsep programatik adalah mengacu pada gagasan-gagasan yang dituju terutama sebagai pemecahan fungsional dan operasional. Konsep tersebut adalah gagasan umum dan mengacu pada tapak. Di samping itu perlu dibedakan dengan konsep desain. Konsep desain adalah mengacu pada gagasan yang dimaksud sesuai tujuan sebagai pemecahan fisik arsitektural. Perlu diperhatikan konsep programatik yang disajikan bukan uraian atau gambaran konsep teoritis melainkan konsep dari pemecahan masalah ke dalam tapak.

Di dalam konsep programatik beberapa aspek dari konsep yang perlu diusulkan adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana konsep programatik terhadap lingkungan.
- b. Bagaimana konsep programatik terhadap zoning.
- c. Bagaimana konsep programatik terhadap ruang.
- d. Bagaimana konsep programatik terhadap sirkulasi.

- e. Bagaimana konsep programatik terhadap tata hijau.
- f. Bagaimana konsep terhadap pembentukan muka tanah.
- g. Bagaimana konsep terhadap rekayasa lansekap.

Kumpulan dari konsep programatik ini divisualisasikan dalam bentuk skematik plan dengan pets dasar dari tapak yang dirancang. Selanjutnya dari visualisasi tersebut dapat dilanjutkan pada visualisasi skematikdesain yang menggambarkan ruang atau bentuk 3 (tiga) dimensi dari konsep tersebut ke dalam tapak (dapat dalam bentuk sketsa imajinatif yang mendekati keadaan tapak, atau dengan teknik montage atau dengan contoh khusus proyek sejenis).

Untuk lebih memahami ruang-ruang yang akan diciptakan maka perlu kiranya dipelajari dan dihayati "ruang" secara nyata dalam bentuk Maket Studi.

4. TAHAP PRA RANCANGAN

Tahap ini merupakan tahapan desain atau sintesis, yaitu usulan keputusan pemecahan masalah desain walaupun masih bersifat sementara. Atau dengan kata lain adalah pengaplikasian konsep program ke dalam tapak r-nelalui pertimbangan arsitektural, yakni terra, komponen pembentuk ruang, bentuk/gaya/style, fungsi ruang, kesan ruang, nilai ruang, komposisi, skala, warna, bahan material (alami/buatan), sistem konstruksi, estetika, tekstur, dan lainnya. Pada tahapan ini faktor kreativitas, pengalaman, serta kemampuan mengembangkan att/seni dan penguasaan kriteria memegang peran penting. Penerapan design by logic dan kaidah-kaidah mendesain agar ditaati dan dijaga.

5. TAHAP PENGEMBANGAN RANCANGAN

Tahap ini merupakan tahap keputusan atau tahap final dari pemecahan masalah desain yang nantinya menjadi dasar bagi rancangan detail selanjutnya. Yang terpenting pada tahap ini adalah memberikan visualisasi rancangan secara jelas, teratur, sistematis dan profesional dalam menggunakan teknik-teknik visualisasi gambar. Dalam tahapan produksi gambar dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni :

1. Gambar Planning in Design
2. Gambar Detailed Design

ESTIMASI BIAYA DAN RENCANA PEMBIAYAAN

Rencana pembangunan kembali kawasan perkotaan harus mencakup analisis pada jangka waktu dan sumber-sumber pembiayaan. Hal ini terkait dengan jumlah biaya yang harus dikeluarkan selama pelaksanaan pembangunan. Untuk pekerjaan pembangunan kembali kawasan perkotaan, biaya pembangunan dapat berasal dari anggaran pemerintah, pinjaman, iuran masyarakat maupun investor.

Penyusunan estimasi biaya dan rencana pembiayaan pembangunan umumnya dihasilkan dalam bentuk rancangan anggaran dan biaya pembangunan (RAB).

Secara umum pengertian RAB, adalah nilai estimasi biaya yang harus disediakan untuk pelaksanaan sebuah kegiatan proyek. RAB merupakan perkiraan biaya yang diperlukan untuk setiap pekerjaan dalam suatu proyek konstruksi sehingga akan diperoleh biaya total yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek. RAB dapat dibagi menjadi dua, yaitu rencana anggaran terperinci dan rencana anggaran biaya kasar.

1. **Rencana Anggaran Biaya Kasar.** Merupakan rencana anggaran biaya sementara dimana pekerjaan dihitung tiap ukuran luas. Pengalaman kerja sangat mempengaruhi penafsiran biaya secara kasar, hasil dari penafsiran ini apabila dibandingkan dengan rencana anggaran yang dihitung secara teliti didapat sedikit selisih.
2. **Rencana Anggaran Biaya Terperinci.** Dilaksanakan dengan menghitung volume dan harga dari seluruh pekerjaan yang dilaksanakan agar pekerjaan dapat diselesaikan secara memuaskan. Cara perhitungan pertama adalah dengan harga satuan, dimana semua harga satuan dan volume tiap jenis pekerjaan dihitung. Yang kedua adalah dengan harga seluruhnya, kemudian dikalikan dengan harga serta dijumlahkan seluruhnya.

Secara Umum ada 4 (empat) Fungsi Utama dari RAB :

1. Menetapkan jumlah total biaya pekerjaan yang menguraikan masing masing item pekerjaan yang akan dibangun. RAB harus menguraikan jumlah semua biaya upah kerja, material dan peralatan termasuk biaya lainnya yang diperlukan misalnya perizinan, kantor atau gudang sementara, fasilitas pendukung misalnya air dan listrik sementara.
2. Menetapkan Daftar dan Jumlah Material yang dibutuhkan. Dalam RAB harus dipastikan jumlah masing masing material disetiap komponen pekerjaan. Jumlah material didasarkan dari volume pekerjaan, sehingga kesalahan perhitungan volume setiap komponen pekerjaan akan mempengaruhi jumlah material yang dibutuhkan. Daftar dan Jenis material yang tertuang dalam RAB menjadi dasar pembelian material ke Supplier.
3. Menjadi dasar untuk penunjukan/pemilihan kontraktor pelaksana. Berdasarkan RAB yang ada, maka akan diketahui jenis dan besarnya pekerjaan yang akan dilaksanakan. Dari RAB tersebut akan kelihatan pekerja dan kecakapan apa saja yang dibutuhkan. Berdasarkan RAB tersebut akan diketahui apakah cukup diperlukan satu kontraktor pelaksana saja atau apakah diperlukan untuk memberikan suatu pekerjaan kepada subkontraktor untuk menangani pekerjaan yang dianggap perlu dengan spesialis khusus.
4. Peralatan peralatan yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pekerjaan akan diuraikan dalam estimasi biaya yang ada. Seorang estimator harus memikirkan bagaimana pekerjaan dapat berjalan secara mulus dengan menentukan peralatan apa saja yang dibutuhkan dalam pekerjaan tersebut. Dari RAB juga dapat diputuskan peralatan yang dibutuhkan apakah perlu dibeli langsung atau hanya perlu dengan

sistim sewa. Kebutuhan peralatan dispesifikasikan berdasarkan jenis, jumlah dan lama pemakaian sehingga dapat diketahui berapa biaya yang diperlukan

Pelaksanaan proyek akan sangat terbantu dengan adanya RAB sebagai dasar dan pelaksanaan pekerjaan baik saat pembelian material dan pemilihan kontraktor dan bialamana ada perubahan jenis material saat pekerjaan sedang berlangsung. Kesulitan pembiayaan juga dapat terbantu dan disederhanakan dengan menyusun detail RAB.

Komponen-komponen dalam RAB.

Dalam suatu proyek konstruksi terdapat dua bagian segi pembiayaan yang harus diperhitungkan, yaitu :

- a. Biaya pokok yang berhubungan dengan material, upah kerja dan perlatan.
- b. Biaya operasional termasuk biaya perijinan, fasilitas atau sarana (air, listrik sementara, gudang dll), dan juga perlu diperhitungkan biaya tidak terduga.

Dalam perhitungan RAB suatu proyek, semua bagian komponen yang diperlukan dalam pekerjaan hingga selesai harus diperhitungkan, dimulai dari awal pekerjaan sampai selesainya tahap konstruksi.

Langkah – Langkah Menghitung RAB

1. Persiapan dan Pengecekan Gambar Kerja

Gambar Kerja adalah dasar untuk menentukan pekerjaan apa saja yang ada dalam komponen bangunan yang akan dikerjakan. Dari gambar akan didapatkan ukuran, bentuk dan spesifikasi pekerjaan. Pastikan gambar mengandung semua ukuran dan spesifikasi material yang akan digunakan untuk mempermudah perhitungan volume pekerjaan. Dari gambar yang ada dapat diketahui item pekerjaan apa saja yang akan dihitung dalam pembuatan RAB nya. Dalam tahap persiapan ini perlu juga dilakukan pengecekan harga harga material dan upah yang ada disekitar atau lokasi paling dekat dengan lokasi proyek.

2. Perhitungan Volume

Langkah awal untuk menghitung volume pekerjaan, yang perlu dilakukan adalah mengurutkan seluruh item dan komponen pekerjaan yang akan dilaksanakan sesuai dengan gambar kerja yang ada. Setelah seluruh item pekerjaan sudah tertuang, selanjutnya mulai menghitung volume dari masing-masing pekerjaan tersebut. Untuk format sederhana dan memudahkan perhitungan, bisa dilakukan dalam format excel. Suatu hal yang perlu diperhitungkan adalah satuan pekerjaan yang dihitung harus sama dengan analisa harga satuan pekerjaan.

3. Perhitungan Harga Satuan Pekerjaan

Untuk menghitung Harga Satuan Pekerjaan, yang harus dipersiapkan adalah :

- Indeks (koefisien) analisa pekerjaan
- Harga Material/Bahan sesuai satuan
- Harga upah kerja per hari termasuk mandor, kepala tukang, tukang dan pekerja

Indeks (koefisien) analisa pekerjaan dapat menggunakan indeks resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah (dari SNI yang sudah ada saat ini untuk masing item pekerjaan).

Untuk harga material dan upah kerja, dilihat berdasarkan harga satuan yang ada anda. Anda juga perlu mengantisipasi nilai harga yang dimasukkan bilamana kemungkinan akan ada kenaikan harga jika pekerjaan masih lama untuk dimulai.

Untuk memisahkan biaya antara Upah kerja dan Jumlah Biaya Material, dapat dipisahkan kolom perhitungan seperti dibawah ini. Ini dapat juga dipergunakan jika misalnya kontrak upah terpisah dengan pembelian material.

4. Rekapitulasi

Rekapitulasi adalah jumlah masing masing sub item pekerjaan dan kemudian ditotalkan sehingga didapatkan jumlah total biaya pekerjaan. Dalam rekapitulasi ini bilamana diperlukan juga ditambahkan biaya overhead dan biaya pajak.

Dalam skema pembangunan kembali kawasan umumnya dilaksanakan dalam beberapa tahapan pelaksanaan. Di Indonesia, hal ini menjadi salah satu kelemahan yaitu penerapan sistem pembiayaan dalam bentuk program berdasarkan tahun anggaran, yang berimplikasi pada sistem penanganannya itu sendiri yang menjadi berebasis tahun anggaran. Dalam hal ini, diperlukan pengembangan pendekatan penanganan jangka panjang. Skema penanganan yang bersifat jangka panjang dan didukung dengan pendanaan jangka panjang memerlukan inovasi agar tidak bergantung pada skema pendanaan jangka pendek melalui APBN/APBD. Dengan dukungan pendanaan yang maksimal pelaksanaan pembangunan kembali kawasan dapat terlaksana secara berkesinambungan dan mencapai target keberhasilannya.

Tahap 9

MONITORING DAN EVALUASI

PANDUAN URBAN REDEVELOPMENT KAWASAN PERKOTAAN

PELAKSANAAN RENCANA

Monitoring merupakan kegiatan mengamati perkembangan pelaksanaan rencana, mengidentifikasi serta mengantisipasi permasalahan yang timbul dan/atau akan timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin. Hasil akhirnya adalah Pelaporan.

Monitoring umumnya terkait dengan proses pengendalian. Pengendalian yang dimaksud adalah serangkaian kegiatan pengambilan keputusan yang cepat dimaksudkan untuk menjamin agar suatu program/kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Hasil akhirnya berupa Tindakan/Keputusan.

Evaluasi merupakan proses menentukan nilai atau pentingnya suatu kegiatan, kebijakan, atau program. Evaluasi adalah sebuah penilaian yang seobyektif dan sesistematik mungkin terhadap sebuah intervensi yang direncanakan, sedang berlangsung atau pun yang telah diselesaikan. Evaluasi menurut PP 39/2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Rencana Pembangunan, adalah Rangkaian kegiatan membandingkan realisasi masukan (input), keluaran (output), dan hasil (outcome) terhadap rencana dan standar yang telah ditetapkan. Masukan untuk perencanaan yang akan datang.

Menurut PP 39/2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Rencana Pembangunan, disebutkan bahwa Monitoring merupakan kegiatan rutin, sedang berjalan dan internal, dipergunakan untuk mengumpulkan informasi terhadap keluaran, hasil dan indikator yang akan dipergunakan untuk Mengevaluasi kinerja program. Evaluasi dilakukan secara periodik dan berkala, menganalisis data yang telah diperoleh dari Monitoring untuk memberikan penilaian atas pelaksanaan rencana, dan sebagai umpan balik periodik kepada pemangku kepentingan utama.

Periodisasi Pelaksanaan Evaluasi pelaksanaan rencana pembangunan, melalui tahapan sebagai berikut:

1. Tahap Perencanaan (*ex ante*). Tahapan dilakukan sebelum ditetapkan rencana pembangunan, tahapan ini untuk melihat rasionalitas pilihan, target dan kesesuaian antar dokumen perencanaan.
2. Tahap Pelaksanaan (*on going*). Tahapan dilakukan saat pelaksanaan Kegiatan, tahapan ini untuk menjamin kegiatan dilakukan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.
3. Tahap Pasca Pelaksanaan (*ex post*). Tahapan dilaksanakan setelah pelaksanaan rencana berakhir. Bertujuan untuk menilai pencapaian (keluaran/hasil/dampak) program mampu mengatasi masalah pembangunan yang ingin dipecahkan, serta untuk menilai efisiensi, efektivitas dan dampak terhadap sasaran), ataupun manfaat dari suatu program.

PEMANFAATAN DAN PEMELIHARAAN

Pemanfaatan dan pemeliharaan hasil pembangunan kembali sangat terkait dengan peran masyarakat di kawasan yang dibangun. Peran masyarakat dalam pemeliharaan sangat besar karena dana dari pemerintah umumnya sudah banyak digunakan untuk proses pembangunan sehingga dana untuk pemeliharaan menjadi sangat terbatas atau bahkan tidak ada. Untuk itu perlu dibangun dengan adanya peningkatan kesadaran dari masyarakat untuk memelihara hasil pembangunan tersebut, sehingga manfaat yang diterima oleh masyarakat dengan adanya pembangunan kembali dapat dioptimalkan dan berkelanjutan. Sehingga dapat dinikmati dalam jangka waktu pemanfaatan yang panjang serta memberikan pengaruh baik terhadap kota secara keseluruhan.

Bila pembangunan kembali tidak memberikan manfaat jangka panjang akibat lemahnya pengelolaan, akan berakibat pada tidak tercapainya harapan masyarakat dan tujuan program. Oleh karena itu perlu adanya ketegasan, penanggung jawab dan rencana pengelolaan (pemanfaatan dan Pemeliharaan) pembangunan kembali yang baik sesuai kebutuhan terhadap prasarana dan sarana telah dibangun.

Untuk melaksanakan pemeliharaan perlu ditanamkan kesadaran kepada warga masyarakat bahwa pemeliharaan prasarana dan sarana harus dilakukan oleh semua warga pemakai, baik dari segi pembiayaan maupun pelaksanaan pemeliharaan. Peran serta masyarakat sangat diperlukan agar :

- Masyarakat dapat merasakan manfaatnya apabila prasarana dan sarana tersebut dipelihara;
- Masyarakat menjadi lebih mandiri dalam pengelolaan prasarana dan sarana
- Tidak ada dana pemerintah untuk membiayai pemeliharaan, dana pemerintah dipergunakan untuk membangun prasarana dan sarana.

Pemanfaatan dan Pemeliharaan adalah serangkaian kegiatan terencana dan sistematis yang dilakukan secara rutin maupun berkala untuk menjaga agar prasarana dan sarana yang telah dibangun tetap dapat berfungsi dan bermanfaat sesuai rencana.

Adapun tujuan kegiatan pemanfaatan dan pemeliharaan ini adalah :

- Untuk Memelihara prasarana secara berkelanjutan;
- Adanya jaminan terhadap kualitas prasarana;
- Adanya keuntungan yang berkelanjutan dari hasil pemanfaatan prasarana

Rencana Teknis Pemanfaatan dan Pemeliharaan meliputi :

a. Rencana Teknis Pemanfaatan Prasarana

Rencana teknis pemanfaatan atau penggunaan prasarana yang dimaksudkan disini adalah berkaitan dengan penggunaan prasarana sesuai fungsi utamanya. Dalam kaitan ini, ada 2 hal prinsip yang harus diperhatikan, yaitu :

1) Penggunaan Prasarana Secara Optimal

Setiap jenis prasarana yang dibangun tentu mempunyai cara penggunaan tertentu pula. Artinya bahwa jenis prasarana yang berbeda tentu mempunyai cara penggunaan yang berbeda pula, sesuai dengan jenis prasarannya.

Banyak ditemukan dilapangan adanya pemakaian prasarana yang tidak sesuai dengan fungsi yang sesungguhnya dari prasarana tersebut atau fungsinya berubah. Apabila terjadi kesalahan penggunaan seperti ini maka akan berakibat pada kerusakan yang lebih cepat sehingga prasarana tersebut tidak dapat dipergunakan lebih lama.

Untuk menghindari penggunaan prasarana di luar peruntukannya tersebut maka perlu dibuat dan disepakati cara penggunaan prasarana secara benar atau sesuai fungsinya. Setelah ditetapkan kemudian perlu di sosialisasikan agar dipahami dan dilaksanakan secara bersama-sama oleh semua warga pemanfaat.

Secara rinci tatacara pemanfaatan setiap prasarana dapat mengacu pada tatacara pemanfaatan prasarana dan sarana yang telah ditetapkan sesuai buku Petunjuk Teknis Pembangunan dan Pemeliharaan Sarana dan Prasarana.

2) Pengaturan Penggunaan Prasarana dan Sarana

Untuk prasarana dan sarana tertentu diperlukan pengaturan penggunaan, agar tidak terjadi konflik ataupun tidak sesuai dengan fungsi utamanya. Pengaturan ini dilakukan dengan membagi jadwal giliran penggunaannya. Tentunya cara pengaturan penggunaan prasarana ini juga harus disesuaikan dengan kebutuhan pemanfaatan dan jenis prasarannya.

Hal penting yang perlu diperhatikan juga disini adalah bilamana diperlukan suatu pengaturan semacam ini maka harus disepakati bersama oleh semua warga pemanfaat.

b. Rencana Teknis Pemeliharaan Prasarana dan Sarana

Rencana pemeliharaan merupakan serangkaian kegiatan pemeliharaan yang dilakukan untuk menjaga hasil pembangunan kembali agar tidak rusak atau tetap

berfungsi secara optimal. Rencana pemeliharaan disini mencakup pemeliharaan yang dilaksanakan secara rutin, berkala dan insidental/mendesak.

- Pemeliharaan rutin dilakukan secara terus menerus, biasanya dalam periode waktu seperti setiap hari atau setiap minggu atau setiap bulan. Umumnya kegiatan ini bersifat pekerjaan pencegahan untuk menjaga agar prasarana tidak rusak, biasanya terdiri atas tugas-tugas yang berulang-ulang dengan teknik yang sederhana, misalnya kegiatan pembersihan.
- Pemeliharaan Berkala dilakukan dalam periode waktu tertentu misalnya setiap 3 bulan, setiap 6 bulan atau setiap tahun. Umumnya kegiatannya mencakup kegiatan pemeliharaan yang sudah dapat diperkirakan atau direncanakan terlebih dahulu, seperti perawatan dan semua perbaikan ringan serta penggantian bagian-bagian kecil/sekunder, termasuk perbaikan sederhana. Tujuannya adalah untuk mengembalikan kondisi prasarana pada tingkat kemampuan yang dimilikinya atau fungsi secara yang seharusnya dari prasarana. Misalnya kegiatan pengecatan komponen prasarana, perbaikan prasarana yang rusak, dll.
- Pemeliharaan Insidental/mendesak, pekerjaan yang mendesak yang memerlukan penanganan segera, yang umumnya tidak direncanakan terlebih dahulu. Sifat kemedesakan ini biasanya karena dapat membahayakan pemanfaat, Bisa membawa akibat kerusakan besar atas milik pribadi masyarakat (seperti rumah, bangunan produktif, dll) dan kerusakan yang bisa menjadi penyebab kerusakan yang lebih besar. Misalnya tembok roboh, atap jatuh, dll.

Pelaksanaan kegiatan ini pada dasarnya adalah menjadi tanggungjawab bersama warga pemanfaat, dilakukan secara bersama-sama dan dikoordinir oleh Petugas Lapangan. Selain hal tersebut, juga dapat dilakukan dengan cara Penugasan kepada anggota secara rutin dan bergilir. Misalnya anggota dapat dibagi menjadi beberapa grup untuk melakukan kegiatan ini secara bergiliran misalnya per RT atau KK. Waktu pelaksanaannya dapat diatur sesuai periode pemeliharaan rutin prasarana, seperti harian, mingguan atau bulanan.

PENGGUNAAN INFORMASI DAN KOMUNIKASI

Prinsip informasi komunikasi dalam monitoring dan evaluasi mencakup tiga hal, yaitu:

- Informasi sebagai hak seluruh masyarakat sehingga diperlukan suatu sistem yang mampu mendistribusikan informasi kepada seluruh pelaku pembangunan kembali kawasan perkotaan dan menginformasikan berbagai hal yang diperlukan dalam pelaksanaan, pemanfaatan dan pemeliharaannya.
- Sistem informasi komunikasi yang terintegrasi dari lingkup kawasan hingga kota/kabupaten dan terbaharui (*up-to-date*) sehingga dapat menunjang pembangunan yang berkesinambungan.
- Pemanfaatan informasi komunikasi sebagai alat pengembangan pengetahuan dalam rangka pemberdayaan masyarakat dan pemerintah daerah.

A. Pendekatan penggunaan informasi komunikasi

Pendekatan informasi komunikasi dibagi berdasarkan fungsinya, yaitu :

- Sistem informasi komunikasi yang digunakan sebagai penunjang kegiatan monitoring dan evaluasi bagi pengambil kebijakan (*Decision Support System*). Sistem informasi berupa sistem basis data yang menunjukkan profil atau gambaran kawasan yang terbaharui (*up-to-date*) dalam kurun waktu tertentu yang dapat dijadikan sebagai bahan monitoring evaluasi kinerja Pemerintah dalam pembangunan kawasan perkotaan.
- Sistem informasi komunikasi yang digunakan sebagai penunjang kegiatan pemberdayaan bagi pemangku kepentingan/stakeholder. Sistem informasi ini digunakan dalam rangka pemberdayaan kepada para pemangku kepentingan atau tataran pelaku pembangunan perkotaan (*stakeholder*) agar memiliki pengetahuan dan pemahaman tentang pembangunan kembali sebagai bentuk peningkatan kualitas kawasan. Bentuk sistem informasinya dapat berupa sosialisasi informasi dan edukasi.
- Sistem informasi komunikasi yang digunakan sebagai pengumpul informasi dan sumberdaya antarstakeholder. Sistem informasi dalam bentuk pusat informasi dan sumberdaya yang ditujukan untuk berbagi informasi dan sumber daya yang diperlukan dalam pembangunan kembali kawasan kota agar semua stakeholder terutama yang selama ini kurang memiliki akses terhadap informasi dan sumberdaya dapat terjangkau.

Pusat Sistem Informasi merupakan wadah sekaligus perangkat dalam mempermudah identifikasi, perencanaan kegiatan dan alat evaluasi bagi pelaksanaan program-program terkait dengan pembangunan kembali kawasan perkotaan sebagai bahan masukan/input dalam penyusunan dan perumusan kebijakan serta koordinasi program. Pusat Sistem Informasi menampung seluruh informasi yang ada terkait pembangunan kembali kawasan perkotaan baik yang bersumber dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat.

Pusat sistem informasi pembangunan kembalikawasan perkotaan harus menjadi wadah yang bersifat *open access*, sehingga seluruh data dan informasi yang terdapat di dalamnya dapat diakses oleh seluruh pemangku kepentingan.

Melalui adanya pusat sistem informasi ini, pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat sebagai pemangku kepentingan utama dalam keseluruhan sistem pembangunan perkotaan bukan hanya berperan dalam memberikan input data dan informasi, namun juga menjadi penerima manfaat dari adanya pusat sistem informasi tersebut.

B. Bentuk Informasi Komunikasi

Informasi yang dibutuhkan dalam rangka kegiatan monitoring dan evaluasi antara lain:

- **Informasi profil atau gambaran kawasan perkotaan**

Informasi ini untuk mengukur keberhasilan program penanganan dari segi kuantitatif yaitu berapa luasan kawasan perkotaan yang sudah tertangani. Hal ini menjadi indikator untuk mengevaluasi sejauh mana keberhasilan program pembangunan kembali terkait penanganan fisik dan peningkatan kualitas lingkungan perkotaan.

- **Kinerja Pemerintah dalam Pembangunan Kota**

Informasi untuk menilai kinerja pemerintah Daerah dapat dilihat dari keberjalanan program-program, terutama proses replikasi program pembangunan kembali yang sudah dilaksanakan.

Media penyampaian informasi komunikasi untuk kepentingan monitoring evaluasi ini dapat berupa:

- Sistem Basis Data Kawasan Perkotaan berbasis internet (*internet based*) yang bisa diakses oleh seluruh masyarakat.
- Mengaplikasikan inovasi sistem e-monev yang merupakan sebuah sistem informasi dirancang untuk memonitor sekaligus mengevaluasi program kerja Pemerintah Daerah berbasis web. Sistem ini mengintegrasikan berbagai kegiatan yang dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). Misalnya, pengumpulan data dan informasi kegiatan pembangunan, pelaporan kegiatan, termasuk pemantauan oleh Kepala Daerah, dan evaluasi kegiatan. Aplikasi ini nantinya bisa diterapkan di level kota/kabupaten maupun provinsi.

Penyusunan informasi komunikasi ini dilakukan secara bertahap, antara lain:

- Mekanisme pengumpulan data informasi di tingkat mikro hingga nasional, pembagian peran pelaku,
- Penyusunan protokol sistem informasi, serta
- Penyampaian dan pengelolaan sistem informasi melalui berbagai media.

Mekanisme pengelolaan sistem data dan informasi kawasan perkotaan, dapat dilakukan oleh kabupaten/kota dan pusat sesuai dengan tugas dan kemampuan masing-masing dengan memanfaatkan sistem informasi dan teknologi informasi yang tersedia. Oleh karena itu diperlukan maka pembagian kewenangan dan tanggung jawab yang harus dibedakan atas:

- a. Pemerintahan Pusat mempunyai kewenangan dan bertanggung jawab terhadap:
 - Standarisasi dan pengembangan konsep, definisi dan pengertian seluruh aspek data yang dibutuhkan, sehingga konsep dan definisi tersebut sesuai dengan aturan yang baku.
 - Penyebarluasan/diseminasi konsep dan metodologi baku.
 - Pembinaan teknis.
- b. Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan dan bertanggung jawab terhadap:

- Operasionalisasi pengumpulan dan pengolahan data di kabupaten/Kota dalam rangka penyelenggaraan sistem data yang menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.
- Manajemen data.
- Diseminasi data/informasi kepada stakeholder.
- Penyediaan SDM pada unit organisasi dalam rangka operasionalisasi sistem.

Ketersediaan instrumen pendukung pengelolaan data dan informasi seperti sistem data dan informasi, teknologi informasi, kelembagaan dan sumberdaya manusia merupakan kebutuhan yang mutlak menjadi perhatian penting dan perlu dipersiapkan secara terencana, baik dan menyeluruh.

Monitoring dan evaluasi pembangunan kembali kawasan perkotaan lebih menitikberatkan pada kebersinambungan yang ditinjau dari adanya peningkatan baik itu aspek fisik (peningkatan kualitas kawasan perkotaan, maupun aspek non fisik (*human capital, social capital, dan economic capital*), kerjasama antar sektor, serta partisipasi masyarakat sehingga penanganan kawasan perkotaan dapat berkesinambungan.

SERAH TERIMA ASET KE PEMERINTAH DAERAH

A. Pelaksanaan Serah Terima Hasil Pekerjaan dan Serah Terima Pengelolaan

Pelaksanaan serah terima hasil pekerjaan fisik yang sudah selesai dilaksanakan yang merupakan aset BMN dalam bentuk bangunan maupun lainnya serta serah terima pengelolaan dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu :

1. Serah terima hasil pekerjaan dari pihak ketiga kepada PPK kota/kabupaten pada saat pekerjaan selesai 100% (Provisional Hand Over/PHO) yang dilampiri Berita Acara pemeriksaan oleh Panitia Penerimaan Hasil Pekerjaan;
2. Pihak ketiga melaksanakan pemeliharaan bangunan selama 6 (enam) bulan masa retensi;
3. Pihak ketiga menyerahkan pekerjaan selesai setelah masa retensi 6 (enam) bulan (Final Hand Over/FHO) kepada PPK kota/kabupaten yang dilampiri Berita Acara pemeriksaan.
4. Serah terima pengelolaan aset BMN dari pihak Pusat kepada lembaga di tingkat Pemerintah Daerah yang ditunjuk Walikota/Bupati dilaksanakan pada saat masa pemeliharaan dengan disertai Berita Acara Serah Terima Pengelolaan.

B. Pelaksanaan Hibah Barang Milik Negara

Hibah adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah atau kepada pihak lain tanpa memperoleh penggantian. Hibah Barang Milik Negara dilakukan untuk :

1. Kepentingan sosial, keagamaan, kemanusiaan;
2. Penyelenggaraan pemerintah daerah.

Pihak yang dapat melaksanakan pemberian hibah barang milik negara adalah :

1. Pengelola Barang, untuk tanah dan/atau bangunan
2. Pengguna Barang, dengan Pengelola Barang, untuk :
 - a. Tanah dan/atau bangunan yang dari awal pengadaannya direncanakan untuk dihibahkan sebagaimana tercantum dalam dokumen penganggarannya;
 - b. Tanah dan/atau bangunan yang diperoleh dari dana Dekonsentrasi dan Tugas Pembantuan;
 - c. Sebagian tanah yang berada pada Pengguna Barang; dan
 - d. Selain tanah dan/atau barang.

Pihak yang dapat menerima hibah adalah :

1. Lembaga sosial, lembaga keagamaan dan organisasi kemanusiaan, yang mendapatkan pernyataan tertulis dari instansi teknis yang kompeten bahwa lembaga bersangkutan adalah lembaga termasuk; dan
2. Pemerintah Daerah.

Tujuan penyerahan hibah pemerintah pusat kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pembangunan kembali kawasan perkotaan adalah :

1. Agar terjadi mekanisme pemindahan aset sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Dalam rangka menjamin keberlanjutan pemeliharaan terhadap aset yang dihibahkan;
3. Dalam rangka meningkatkan kemanfaatan yang lebih luas dari aset yang diserahkan;
4. Memberikan kesempatan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk mengembangkan aset tersebut secara lebih luas; dan
5. Membebaskan beban pemeliharaan aset oleh pemerintah pusat melalui penghapusan aset dari daftar simak pemerintah pusat.

C. Tatacara Pelaksanaan Hibah Barang Milik Negara Pada Pekerjaan Pembangunan Kembali Kawasan Perkotaan

Beberapa peraturan terkait dengan tata cara pelaksanaan hibah Barang Milik Negara adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Menteri Keuangan No. 156/PMK.07/2008 tentang Pedoman Pengelolaan Dana Dekonsentrasi dan Tugas Pembantuan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 248/PMK.07/2010;
2. Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Tatacara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 02/PRT/M/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Penetapan Status Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan

dan Pindah tangan Barang Milik negara di Lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum.

Berdasarkan hal tersebut diatas, tatacara pelaksanaan hibah untuk kegiatan pembangunan kembali kawasan perkotaan adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah Pusat mencatat hasil pekerjaan pembangunan kembali kawasan perkotaan sebagai persediaan dalam aplikasi persediaan dan dilaporkan ke dalam laporan Barang Milik Negara;
2. Hasil pekerjaan untuk kegiatan pembangunan kembali kawasan perkotaan yang dicatat sebagai persediaan tersebut diserahkan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima;
3. Berdasarkan Berita Acara tersebut penerima hibah wajib menatausahakan dan melaporkan pada neracara Pemerintah Daerah; dan
4. Kementerian PUPR melaporkan serah terima barang kepada Menteri Keuangan selaku Pengelola Barang c.q. Direktorat Kekayaan Negara dengan melampirkan Berita Acara Serah Terima.

D. Operasional Pemeliharaan

Operasional dan pemeliharaan adalah upaya pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan yang telah terbangun melalui kegiatan pembangunan kembali kawasan perkotaan secara optimal oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pemeliharaan bangunan yang telah terbangun melalui kegiatan pembangunan kembali kawasan perkotaan merupakan bangunan yang kemanfaatannya dinikmati bersama-sama oleh masyarakat dan termasuk kategori tidak menghasilkan keuntungan ekonomi.

Terkait dengan pendanaan bangunan yang telah diserahterimakan dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota, maka seluruh pembiayaan untuk pemeliharaan menjadi beban pemerintah kabupaten/kota.

ESTATE MANAGEMENT

Estate management memiliki fungsi untuk mengelola konsep-konsep hunian dengan baik, dimana fungsi estate management tidak hanya sebatas pengelolaan fisik lingkungan, tetapi juga mengelola lingkungan secara psikologis seperti rasa aman, nyaman, keindahan dan ketertiban (Wiyono, 1996).

Estate management dalam pembangunan kembali kawasan perkotaan lebih pada penguatan manajemen untuk kegiatan pembangunan kembali kawasan perkotaan. Pembangunan kembali kawasan perkotaan bukanlah tujuan akhir, namun merupakan suatu kondisi yang harus senantiasa terkelola secara baik dalam suatu sistem yang berkelanjutan. Manajemen dari pembangunan kembali kawasan perkotaan yang berkelanjutan ini perlu diwujudkan dalam bentuk *collabotative community based*

management (CCBM). Secara prinsip CCBM ini adalah menempatkan masyarakat sebagai pelaku dan pemerintah sebagai pemberdaya.

Ke depan, dalam rangka pelaksanaan manajemen keberlanjutan pembangunan kembali kawasan perkotaan, diperlukan adanya suatu wadah organisasi yang beranggotakan seluruh pemangku kepentingan, pakar dan masyarakat.