

# PANDUAN

PENYIAPAN PERANGKAT

PENGEMBANGAN DAN IMPLEMENTASI

**PROYEK PERKOTAAN BERKELANJUTAN**







# ecodistrict

**PERANGKAT PENGEMBANGAN DAN IMPLEMENTASI  
PROYEK PERKOTAAN BERKELANJUTAN DI INDONESIA**

**2016**





**PERANGKAT PENGEMBANGAN DAN  
IMPLEMENTASI  
PROYEK PERKOTAAN BERKELANJUTAN DI  
INDONESIA**

---

Sebagai bagian dari kerjasama dalam bidang pembangunan perkotaan berkelanjutan antara Pemerintah Perancis dengan Pemerintah Indonesia

**Tahun**  
2016

**Penerbit**  
Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah  
Kementerian Pekerjaan Umum  
dan Perumahan Rakyat  
Jalan Pattimura No. 20 Kebayoran Baru  
Jakarta Selatan 12110  
Telp/Fax (021) 724-6487

Dicetak di Jakarta

Hak cipta dilindungi Undang-Undang.  
Dipersilakan mengutip atau memperbanyak  
sebagian buku ini dengan seizing tertulis dari  
penulis dan/atau penerbit.

Copyright @ 2016

**Tim Penyusun**

**Tim Pengarah**

Ir. Rido Matari Ichwan, MCP  
Dr. A. Hermanto Dardak  
Dr. Dadang Rukmana  
Ir. Agusta Ersada Sinulingga, MT  
Ir. Kuswardono, MCP  
Endra S. Atmawidjaja, ST, M.Sc, DEA  
Dr. Ir. Manggas Rudy Siahaan, M.Sc

**Tim Pelaksana**

Tim Ecodistrict Kota Semarang  
Tim Ecodistrict Kabupaten Wonosobo  
Maretha Ayu Kusumawati, ST, MT, M.Sc  
Aji Noor Muhammad, S.Ars, MT  
Roofy Reizkapuni, ST  
Morita Ayuning Sari, SP  
R. Hendara Putra Dua Nagara, S.ST  
Franck Miraux  
Julien Grimault  
Julien Birgi  
Wenny Gustamola

**Dokumentasi Foto**

Bidang Pengembangan Infrastruktur Kota  
Besar dan Kota Baru  
GreenBuilding

# Kata Pengantar

Puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga Panduan Penyiapan Perangkat Pengembangan dan Implementasi Proyek Perkotaan Berkelanjutan (*Urban Management Tools*) ini dapat diselesaikan.

Penyiapan Perangkat Pengelolaan Kawasan Perkotaan dilakukan sebagai tindak lanjut dari kegiatan Ecodistrict yang merupakan kerjasama bilateral antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Perancis yang diawali dengan penandatanganan komitmen *Joint Declaration of Strategic Partnership* pada tanggal 1 Juli 2011, dan ditindaklanjuti dengan penandatanganan Lol dalam hal *Sustainable Urban Development in Indonesia* antara Bapak Menteri PUPR dengan Duta Besar Perancis untuk Indonesia, Mme. Corrinne Breuze di Bali pada tanggal 11 Desember 2014.

Perangkat ini disusun berdasarkan pengalaman dan metode yang dilakukan oleh Pemerintah Perancis untuk menyusun strategi operasional dalam mengembangkan

proyek perkotaan berkelanjutan, untuk kemudian dielaborasi dan diadaptasi terhadap kondisi lokal dan tata kelola pada kota-kota di Indonesia. Sebagai proyek percontohan untuk mendukung proses tersebut, perangkat ini akan memuat studi kasus pada kawasan Ecodistrict di Kota Semarang dan Kabupaten Wonosobo.

Akhir kata, kami mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam membantu kelancaran penyusunan laporan ini. Semoga dapat bermanfaat dan menjadi masukan bagi seluruh pihak yang berkepentingan, serta dapat mendorong perencanaan dan pengembangan kawasan perkotaan yang berkelanjutan di Indonesia.

Tim Penyusun

# SINTESIS PELAKSANAAN ECODISTRICT

OLEH KEMENTERIAN PUPR

- *pilot project* penyusunan perangkat pengembangan dan implementasi proyek perkotaan 2016





## 2011

Penandatanganan *Joint Declaration on Strategic Partnership* antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Perancis

## 2013

Sosialisasi penyusunan proposal EcoDistrict

## 2014

Penandatanganan Lol tentang *Sustainable Urban Development*; Penyusunan Pra-FS di Bandung & Mataram; Site visit ke beberapa kota di Perancis; Final seminar di Bali

## 2015

Penyusunan Pra-FS di Semarang, Metro, Singkawang, Yogyakarta, Purbalingga, Jombang, Wonosobo; Penyusunan DED di Taman Sari Bandung and Ampenan Mataram; Site Visit ke Paris-Lyon

## 2016

Penyiapan Green Book 2017; Penyiapan penandatanganan MoC; Joint Seminar di Jakarta; Finalisasi TOR dengan didanai AFD; Submit TOR final kepada CDIA; Penyusunan perangkat pengembangan dan implementasi proyek perkotaan di Semarang, Wonosobo, dan Yogyakarta

## 2017

*Project Preparation Technical Assistance* FS di Semarang, Wonosobo, dan Yogyakarta dengan didanai CDIS; Penyusunan DED didanai AFD

## 2018

Implementasi & Konstruksi dengan pendanaan dari AFD

<b>KATA PENGANTAR</b>	<b>i</b>
<b>SINTESIS PELAKSANAAN ECODISTRICT</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>iv</b>
<b>MENGAPA PANDUAN INI DIPERLUKAN?</b>	<b>vi</b>
<b>01. Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia: Tantangan Perkotaan</b>	<b>1</b>
1.1 Era dan Kebutuhan Perkotaan	1
1.2 Konteks Perkotaan di Indonesia dan Batasannya	2
1.3 Dampak Penanganan Perkotaan dan Lingkungan di Indonesia Saat Ini	14
<b>02. Apa yang Dimaksud dengan Proyek Perkotaan?</b>	<b>19</b>
2.1 Integrasi Wilayah	20
2.2 Sinergi 8 Atribut Perkotaan	22
2.3 Komponen Integrasi Proyek Perkotaan	23
2.4 Pembangunan Terintegrasi: Dari Desain ke Penerapan	27
2.5 Ketepatan Waktu: Visi dan Aksi	29
<b>03. Metodologi: dari proyek perkotaan menuju PPIPP</b>	<b>31</b>
3.1 Memulainya dengan: desain, berbagi, dan meresmikan proyek perkotaan yang akan mendorong PPIPP	31
3.2 Mengapa Perangkat Perkotaan yang Spesifik Diperlukan?	34
3.3 Bagaimana Proses Pembentukan PPIPP?	38
<b>04. Studi Kasus: PPIPP untuk Ecodistrict Banjir Kanal Barat Semarang</b>	<b>51</b>
4.1 PPIPP: tugas dan misi	55
4.2 Tata Kelola PPIPP	60
4.3 PPIPP: identifikasi sumber daya manusia dan and penentuan tim proyek	60
4.4 Menentukan Anggaran dan Sumber Pendanaan	62
4.5 Bagian Hukum	63



<b>05. Studi Kasus: PPIPP ASRIED Ecodistrict Wonosobo</b>	<b>65</b>
5.1 PPIPP: Tugas dan Misi	69
5.2 Tata Kelola PPIPP	75
5.3 PPIPP: kebutuhan, tugas dan kualifikasi personil kerja	75
5.4 Perkiraan Biaya dan Sumber Pembiayaan	78
5.5 Skema Kelembagaan/Badan Hukum	79
<b>06. Kesimpulan &amp; Rekomendasi</b>	<b>81</b>
6.1 Peningkatan Keterampilan Teknis untuk Memahami Cara Kerja PPIPP	82
6.2 Penyesuaian kerangka legal dalam menjamin PPIPP	83
6.3 Memperbaiki sistem pertanahan	84

# Daftar Isi

# Mengapa panduan ini diperlukan?

Dalam kerangka kerjasama antara Indonesia dan Prancis untuk mengembangkan Proyek Perkotaan Berkelanjutan, BPIW dan ADEME tengah berupaya untuk memperkenalkan konsep dari *Ecodistrict* di Indonesia sebagai langkah awal untuk mengembangkan Kota Hijau. Melalui pekerjaan ini, terlihat bahwa implementasi fisik dari solusi keberlanjutan tidak hanya terbatas pada isu teknis, namun juga terkait organisasi dan masyarakat.

Untuk merancang proyek perkotaan berkelanjutan dibutuhkan keterampilan teknis, komitmen dan komunikasi untuk memperoleh keselarasan visi terkait perancangan kota antara masyarakat, pemerintah daerah, dan sektor privat. Kemudian, berdasarkan visi tersebut, perancangan kota harus diimplementasikan melalui strategi operasional yang relevan yang merupakan tantangan bagi perkotaan Indonesia terkait dengan isu pemerintahan, finansial, manajemen proyek atau partisipasi pemangku kepentingan.

Tujuan dari pedoman ini adalah untuk memahami konteks perkotaan Indonesia serta menjawab pertanyaan mengapa pemerintah daerah memiliki kendala untuk mengimplementasikan proyek perkotaan berkelanjutan, sedangkan sektor privat Indonesia mampu untuk membangun kota baru secara keseluruhan? Jawaban dari pertanyaan tersebut akan digunakan untuk mencari solusi agar kota dan kabupaten dapat mengimplementasikan proyek perkotaan berkelanjutan.

Untuk mendukung proses ini, pedoman ini akan mengambil contoh pada studi kasus *Ecodistrict* di Semarang dan Wonosobo

untuk dapat mengilustrasikan isu nyata yang harus dihadapi oleh pemerintah daerah dan solusi potensial untuk mengatasi masalah tersebut.

Perlu diketahui bahwa dalam menemukan kebijakan yang tepat dan solusi manajerial untuk mengatasi isu yang kompleks tidak dapat hanya dengan mengacu pada pedoman pertama ini. Namun, setidaknya **pedoman ini dapat memberikan pemahaman lebih mengenai permasalahan yang harus diatasi, dapat membuka peluang pada metode baru, dan dapat mengajukan perangkat perkotaan baru untuk mengembangkan proyek perkotaan di Indonesia.**

Dibalik aspek teknis dan legal, cara berpikir, mengatur dan berperilaku juga merupakan hal yang penting. Pedoman ini dapat digunakan untuk tujuan tersebut dan untuk **mendukung kota dan kabupaten untuk mengubah paradigma terkait pengembangan perkotaan dan pembangunan berkelanjutan.**

Untuk kesederhanaan, penggunaan kata-kata **“Perangkat Pengembangan dan Implementasi Proyek Perkotaan”** atau **“PPIPP”** akan digunakan dalam dokumen ini untuk mengistilahkan segala bentuk organisasi yang dimaksudkan untuk mengembangkan dan mengimplementasikan proyek perkotaan.

Bersamaan dengan pedoman ini, akan terdapat banyak contoh yang diberikan untuk mengilustrasikan “best practices”. Contoh-contoh tersebut akan diformat dalam kotak berbingkai oranye.

#### Kotak : contoh

Bersamaan dengan pedoman ini, tindakan penting, persyaratan, dan rekomendasi akan diringkas dalam kotak berbingkai hijau sebagaimana ditunjukkan oleh gambar dibawah ini.

#### Kerangka Persyaratan / Rekomendasi



*Kelurahan Krobokan, Kawasan  
Banjir Kanal Barat Ecodistrict Semarang*





01

**Pembangunan  
Berkelanjutan di  
Indonesia: Tantangan  
Perkotaan**

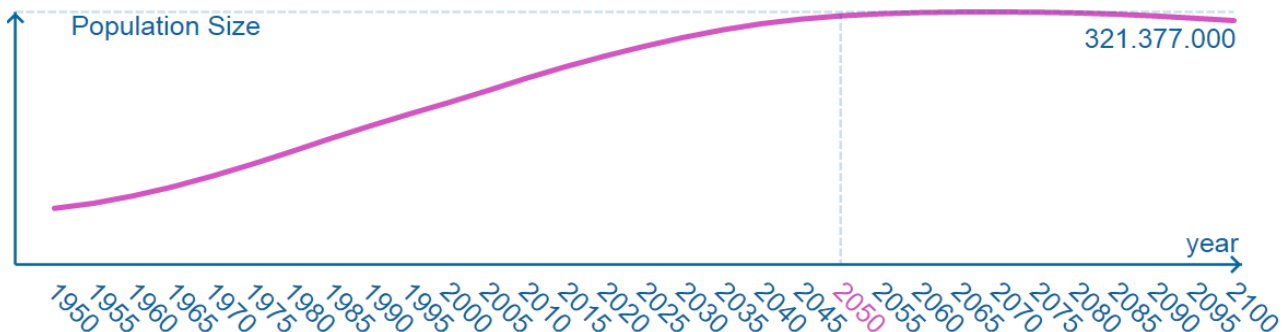
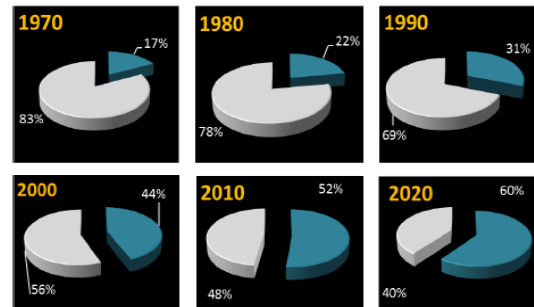
# 1.1

## Era dan Kebutuhan Perkotaan

Pada tahun 2050, populasi Indonesia diperkirakan akan mencapai lebih dari 300 juta penduduk dan peningkatan permintaan energi per kapita akan menjadi sangat tinggi. Indonesia akan menjadi salah satu negara dengan konsumsi energi dan emisi Gas Rumah Kaca yang terbesar di dunia jika tidak dilakukan upaya pencegahan. Dengan demikian, dalam rangka peningkatan penduduk dan pertumbuhan ekonomi yang seimbang, Indonesia harus berpindah dari metoda pembangunan yang selalu digunakan saat ini menjadi pembangunan berkelanjutan.

Dengan peningkatan urbanisasi yang sangat tinggi di Indonesia; menjadi penting untuk kota-kota di Indonesia memiliki pembangunan berkelanjutan di Indonesia yang mengedepankan efisiensi penggunaan energi, air, lahan, polusi dan keberlanjutan ekosistem.

**Populasi Penduduk Perkotaan:** dalam 4 dekade (1970 – 2010), **meningkat 6 kali lipat** dari **20 juta (17%)** menjadi **120 juta (50%)**, dan peningkatan jumlah penduduk perkotaan diperkirakan masih berlanjut



## Konteks Perkotaan di Indonesia dan Batasannya

Sejak jatuhnya orde baru pada tahun 1998, Indonesia telah menerapkan tujuan perubahan dalam memperbaiki demokrasi, pembangunan ekonomi dan kesejahteraan sosial. Penerapan dan fase perubahan yang terjadi di Indonesia cukup impresif, dari rezim sentralisasi dengan pengaturan ekonomi sosial penuh menjadi desentralisasi yang liberal dalam waktu lima belas tahun.

Sebagai suatu masalah kota, perubahan utama telah dibuat dalam perencanaan, pembangunan lahan, desentralisasi, dan pelayanan umum. Dengan waktu yang singkat kerangka hukum Indonesia telah mendekati standar internasional dalam hal perencanaan kota dan pemerintahan kota. Tetapi proses ini masih terus berjalan dan terdapat beberapa kegagalan dalam prakteknya, dan hal tersebut terus menjadi pertanyaan dalam kemampuan Indonesia untuk menanggulangi tantangan urbanisasi yang berkelanjutan.

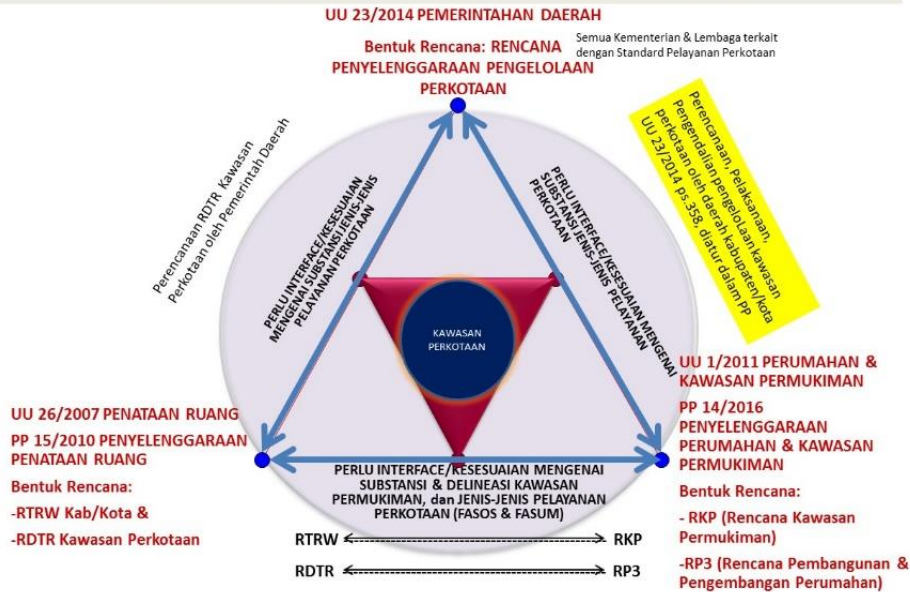
### 1) Perencanaan Perkotaan: Perencanaan yang berkualitas tinggi dengan penerapan yang tidak efisien

Sistem perencanaan Indonesia merupakan warisan dari Belanda, yang telah terpengaruh oleh hukum Perancis pada awal abad ke-19.

Perencanaan tersebut berdasarkan strategi perencanaan dan tata ruang sebagai penggerak pembangunan kota. Baru - baru ini, perubahan yang sangat penting telah dilakukan dengan memperhatikan masalah lingkungan hidup, sehingga sistem perencanaan Indonesia sesuai dengan standar internasional.

Sistem perencanaan di Indonesia memisahkan strategi rencana pembangunan yang menentukan target ekonomi, demografi dan infrastruktur, dengan rencana tata ruang yang menentukan penggunaan lahan. Kedua tipe rencana tersebut mengikuti ketentuan yang telah diatur berdasarkan geografi (nasional/ pulau/ regional/ lokal) dan waktu (jangka panjang/ jangka menengah/ jangka pendek). Struktur perencanaan mengikuti prinsip bahwa rencana paling kecil dan jangka waktu paling pendek harus mengacu pada rencana lebih besar dan skala waktu lebih panjang. Merancang dan menerapkan rencana yang sangat banyak amatlah menuntut, sedangkan segala sumberdaya tidak mencukupi untuk memeriksa kondisi nyata di lapangan.

## KONSEPSI HUBUNGAN ANTARRENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PERKOTAAN



Perubahan terbaru seperti Peraturan Pemerintah nomor 15 tahun 2010 tentang penyelenggaraan penataan ruang telah membantu sistem perencanaan menjadi lebih transparan dan dapat diandalkan, dengan memfasilitasi tugas setiap stakeholder yang terkait. Selain itu, proses partisipasi juga menjadi perhatian, melalui keterlibatan komunitas dan pendekatan interaktif sebagai tantangan pada tradisi birokrasi top down. Tetapi hal ini tidak menjembatani jarak antara rencana berkualitas tinggi dan penerapannya yang berkualitas rendah.

### Rekomendasi terhadap Sistem Perencanaan Perkotaan

Selama sepuluh tahun belakangan ini, sistem perencanaan di Indonesia telah diperkuat dan diperbaharui sehingga sekarang waktunya menyelesaikan pembangunan ekonomi dan sosial, perencanaan kota, dan masalah lingkungan hidup secara tepat. Bagaimanapun, kekurangan keduanya yaitu penggusuran (pembongkaran gedung ilegal) dan incitative levers (proyek yang digerakan oleh masyarakat) melemahkan usaha perencanaan yang efisien di Indonesia



## 2) Manajemen Lahan: Kunci Utama Pengembangan Perkotaan yang Belum Dioptimalkan

Status lahan di Indonesia menyatu dengan adat tradisi, warisan hukum Belanda, bersama dengan kebijakan sosialis kemerdekaan (disebut juga hukum agraria, UU 5/1960). Konsekuensinya, kepemilikan lahan sering tidak jelas, data penggunaan lahan sangat kurang bisa diandalkan dan kerahasiannya dijaga oleh instansi terkait. Sangat banyak lahan di daerah yang belum terdaftar dan bersertifikat sesuai hukum agraria. Sekumpulan lahan tersebut biasanya dimiliki oleh adat atau masyarakat golongan tertentu secara turun-menurun. Lahan yang tidak memiliki sertifikat (disebut juga lahan sporadis) hanya dapat dipindahkan dan diperoleh secara hukum jika kepemilikan sertifikat telah dipermasalahkan secara formal. Proses ini biasanya berhubungan dengan penyediaan bukti dari adat berdasarkan hak milik<sup>1</sup> oleh pemilik awal bersama dengan ukuran resmi dan surat kepemilikan lahan, yang dilakukan oleh kantor lahan yang berwenang sebelumnya untuk mengeluarkan surat kepemilikan<sup>2</sup>.

Pada kenyataannya, hukum belum tegas dalam mengendalikan lahan. Sering ditemukan kondisi dimana pemilik lahan tidak dapat memanfaatkan lahannya karena masih diduduki oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan. Memang, hukum di Indonesia telah memperkenalkan dua tipe hak atas lahan, yaitu kepemilikan lahan dan penggunaan lahan. Tidak seperti kebanyakan negara, pengguna lahan hampir sekuat kepemilikan lahan: penyewa dapat bernegosiasi terhadap kompensasi yang signifikan untuk melepaskan hak mereka. Kerumitannya adalah para penyewa mendapat hak mengenai penggunaan kepada sub penyewa lainnya. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi seluruh status kepemilikan lahan untuk memeriksa ketersediaan lahan.

Hasilnya, mengatur lahan adalah proses yang panjang, mahal dan tidak pasti dengan konsekuensi sering menghalangi pengembang swasta begitupun pemerintah untuk membangun kembali lahan yang telah dimiliki.

---

<sup>1</sup> *Kepemilikan dan indikasi kepemilikan tanah tidak bersertifikat sering dibuktikan dengan bukti pembayaran pajak, seperti surat giro/surat persil. Setelah jangka waktu 10 tahun, pemilik illegal dapat mengajukan permohonan surat hijau untuk melegalkan kepemilikan tanah mereka.*

<sup>2</sup> *Dalam prakteknya, tergantung pada jenis hak dan sertifikat yang diterbitkan dan terdaftar pada tanah sporadis, proses registrasi dapat memakan waktu beberapa minggu hingga beberapa bulan. Namun beberapa pemilik tanah dengan sengaja tidak mendaftarkan tanahnya untuk menghindari pajak properti yang cukup mahal (5% dari nilai properti)*

Agar mempermudah proses ini, peraturan instansi pertanahan No. 2/1999 memperkenalkan izin lokasi. Peraturan ini membolehkan pengembang memiliki hak eksklusif bernegosiasi dengan pemilik dan penjajah lahan yang dilarang menjual, menyewa atau membangun lahan mereka ke pihak ketiga untuk jangka waktu tertentu. Izin lokasi bukan merupakan status kepemilikan lahan atau izin bangunan. Pengguna lahan memiliki hak untuk ganti rugi kalau diminta untuk memindahkan, yang dinegosiasikan oleh dewan pengadaan tanah. Izin lokasi hanya dapat diberikan jika penggunaannya sesuai dengan tata ruang (RTRW). Izin ini juga menyebutkan fasilitas publik yang harus disediakan untuk setiap jasa unit tempat tinggal.

Hukum di Indonesia (Perda 55/1993, Permen Agraria 1/1994, dan Perpres 65/2006) telah mengenalkan kepentingan umum pada prosedur pembebasan lahan. Pemerintah dapat membeli lahan milik masyarakat untuk kepentingan umum. Harga lahan ditentukan melalui penilaian oleh badan/individu yang memiliki ijin khusus penilaian lahan sesuai UU 2/2012.

Prosedur ini digunakan (dengan penggunaan kepentingan umum yang berlebihan dengan tujuan skema komersial dalam rangka pembangunan ekonomi) oleh rezim orde baru untuk membangun kawasan industri dan pertokoan. Tetapi pemerintah daerah tidak terbiasa dengan prosedur ini untuk menerapkan proyek perkotaan. Pemerintah daerah terbiasa untuk memberikan pembebasan lahan untuk pembangunan infrastruktur. Akte lahan dijamin oleh BPN/Kementerian ATR (telah dikonfirmasi oleh Perpres 10/2006), yang mengatur penggunaan lahan oleh pemerintah pusat.

Status lahan di Indonesia dijelaskan dalam tabel berikut ini:

# STATUS LAHAN DI INDONESIA

Status Lahan	Pembatasan	Jangka Waktu	Keterangan
Hak milik (HM)	Hanya untuk orang kewarganegaraan Indonesia	Tidak ada	Termasuk hak guna lahan
Hak guna usaha (HGU)	Hanya untuk orang kewarganegaraan Indonesia dan perorangan/ perusahaan Indonesia	35 tahun (dapat diperpanjang hingga 25 tahun berikutnya)	PT and PMA (Perseroan Terbatas dan Penanaman Modal Asing) dapat memiliki status kepemilikan lahan
Hak guna bangunan (HGB)	Hanya untuk orang kewarganegaraan Indonesia dan perorangan/ perusahaan Indonesia	10, 20 atau 30 tahun (dapat diperpanjang hingga 20 tahun berikutnya)	Menyediakan peluang untuk penggunaan hak hipotek dan waris PT and PMA dapat memiliki status kepemilikan lahan
Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS)			
Hak pakai (HP)	Hanya untuk penduduk Indonesia (termasuk orang asing), baik individu maupun perusahaan	25 tahun (dapat diperpanjang hingga 20 tahun lagi)	Diperlukan persetujuan pemerintah daerah untuk dialihkan
Hak Pengelolaan (HPL)	Hanya untuk badan pemerintah dan perusahaan milik negara	Tidak ada batas waktu	HGB dan HP dapat digunakan pada lahan dengan status HPL setelah ada persetujuan dari pemerintah pusat
Hak sewa (HS) (atas bangunan)	Hanya untuk penduduk Indonesia (termasuk orang asing), baik individu maupun perusahaan		Tidak ada pendaftaran di BPN (HS adalah kontrak pribadi di atas akte lahan terdaftar)
Hak pengelolaan (Pasal 1 UU No 4/1996)			Pemilik lahan dapat dibebani dengan lebih dari satu hipotek untuk menjadi garansi penyelesaian yang lebih dari satu pinjaman. Jika objek dibebani lebih dari satu hipotek, tingkat tiap hipotek ditentukan oleh tanggal dari pendaftaran di kantor pertanahan.
Hak membuka tanah			Digunakan di pulau terluar
Hak wakaf			Biasanya untuk tujuan religius
Tanah Girik (Jawa) / Pipil (Bali)			Tergantung adat (kebanyakan ditemukan di pedesaan)

## Sebuah Pengalaman yang Menginspirasi : Manajemen Lahan pada Proyek Perkotaan di Prancis

Untuk mendorong pembangunan perkotaan perlu pengaturan lahan. Tidak hanya untuk infrastruktur umum, tetapi juga untuk mengatur kegiatan komersial secara lebih baik sehingga dapat sesuai dengan standar pembangunan ramah lingkungan. Diantara negara-negara industri, Prancis kemungkinan paling efisien dalam sistem pengaturan lahan. Meskipun kepemilikan pribadi adalah hak konstitusional, pemerintah daerah dapat membeli lahan pribadi dengan mudah jika terkait dengan kepentingan umum. Sistem di Prancis menggabungkan tiga sistem alat aturan, yaitu:

- Hak untuk membekukan lahan (*sursis-à-statuier*): selama studi perkotaan belum selesai, pemerintah kota dapat menolak ijin bangunan selama periode waktu maksimal 3 tahun. Cara ini tidak memungkinkan pemerintah memiliki kepemilikan lahan, tetapi mencegah spekulasi lahan dimana tidak ada seorang pun dapat membangun lahan tersebut dalam jangka waktu pendek.
- Hak untuk pre-empt (*preemption*): ketika pemilik lahan menjual propertinya, pemilik lahan bertugas untuk menginformasikan pemerintah kota yang bisa memutuskan untuk membeli dengan harga tertentu melalui penaksiran lahan (bisa lebih rendah daripada harga jual yang disetujui dengan pembeli). Kemudian pemilik lahan dapat memutuskan antara menjual lahan kepada pemerintah pada harga tersebut, atau membatalkan penjualannya. Hasilnya, Sistem ini memperbolehkan pemerintah untuk membeli lahan pada harga yang masuk akal tanpa prosedur yang rumit. Hal ini dapat mencegah spekulasi lahan jika pemilik lahan memilih untuk tidak menjual kepada Pemerintah.
- Hak untuk pembelian wajib (*expropriation*): hak ini lebih intrusif tetapi lebih susah untuk digunakan karena berlawanan dengan hak properti secara konstitusional. Memang, tidak seperti *pre-emption*, pemilik lahan dalam kasus ini tidak ingin menjual propertinya tetapi terpaksa menjualnya. Harganya melalui penaksiran lahan juga, tetapi kali ini pemerintah pusat memeriksa apakah kepentingan umum membolehkan adanya pembelian.

Penting untuk digarisbawahi bahwa ketiga sistem ini mempengaruhi kepentingan pemilik lahan (atau pembeli lahan yang biasanya perusahaan *real estate*). Inilah alasan kenapa sistem ini digunakan ketika prosedur membuktikan bahwa kepentingan publik dari proyek perkotaan lengkap. Prosedur ini terdiri dari penyelidikan umum dan pernyataan oleh kota setingkat DPRD. Prosedur ini dilakukan sebelum studi kelayakan dan sebelum harga lahan naik.

## Rekomendasi Kebijakan Pengendalian Lahan

Tanpa mengontrol lahan, tidak ada kemungkinan untuk menerapkan proyek perkotaan terpadu. Pada teorinya, sistem lahan di Indonesia memperbolehkan pemerintah untuk membeli lahan pada harga yang masuk akal untuk kepentingan publik. Tetapi hak ini jarang sekali digunakan selain untuk infrastruktur umum. Memperpanjang gagasan kepentingan publik untuk proyek perkotaan (termasuk komponen pembangunan real estate), menjaga kerangka hukum dan pelatihan staf pemerintah adalah komponen penting untuk proyek perkotaan. Kolaborasi yang lebih lancar antara pemerintah pusat (Kementerian ATR) dan Pemerintah kota dan lebih banyak status lahan yang terdaftar yang terpercaya merupakan prasyarat mutlak.

### 3) Desentralisasi: Sebuah Potensi yang Belum Dimanfaatkan Secara Optimal oleh Pemerintah Daerah

Setelah masa orde baru, Indonesia memasuki proses desentralisasi yang bertujuan membawa pengambilan keputusan politik semakin dekat dengan rakyat. Dari pandangan hukum, proses ini sudah maju karena pemerintah daerah (Kota dan Kabupaten) dan pemerintah provinsi menikmati otonomi penuh dalam teorinya. Tetapi sebetulnya, manfaat dari desentralisasi (dinamakan perbaikan, efisiensi, reaktif dan bertanggung jawab pada kebijakan publik) masih dibawah harapan.

- *Kordinasi antara Pemerintah Kota/Kab, Provinsi dan Pusat:*

Meskipun desentralisasi, Pemerintah pusat masih menahan beberapa hak penting yang mencampuri rencana kota,

terutama pengelolaan lahan, dimana tetap berada di tangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR). Sampai tahun 1999, Kementerian ATR telah menambahkan kemampuan termasuk formulasi tata ruang dan kebijakan kepemilikan lahan, menerbitkan akte tanah dan pengelolaan kadaster. Hal tersebut tidak bisa tertandingi oleh pemerintah kota dan propinsi, yang tidak memiliki otonomi untuk masalah perencanaan (MOELIONO, pengelolaan tata ruang di Indonesia: dari perencanaan ke penerapan. Kasus dari Jawa Barat dan Bandung. Studi hukum sosial, 2011). ATR masih mempertahankan kewenangan ini, karena mereka masih bertanggungjawab untuk pengerjaan kadaster, pemberian izin lokasi dan akta tanah, dan menindaklanjuti proyek pembangunan lahan. Sebagai hasilnya, terdapat kontradiksi antara perencanaan tata ruang (kompetensi dilakukan oleh pemerintah kota karena desentralisasi) dan kontrol lahan (tetap berada di tangan pemerintah pusat).

Satu sama lain dapat menghalangi proses pembangunan, seluruh proyek membutuhkan persetujuan pemerintah kota/kab dan Kementerian ATR.

Masalah lain yang dapat dicatat sebagai hasil perencanaan dan pengelolaan infrastruktur dalam kepentingan nasional (seperti bandara, pelabuhan, jalan motor, jalan rel dan jalan air utama), yang biasanya tidak terkoordinasi dengan pembangunan kota.

Masalah koordinasi dapat juga muncul pada pemerintah propinsi, yang berkuasa atas jalan utama dan sungai-sungai diantara tugas lainnya. Reformasi saat ini telah menguatkan kewenangan gubernur, yang dapat dipilih secara langsung (sebelumnya ditunjuk langsung oleh presiden) dan memperkuat koordinasi antar wilayah yang dibatasi oleh administrasi. Tetapi karena lebih fokus terhadap pedesaan dan pembangunan kabupaten, pemerintah propinsi kurang terlibat pada proyek perkotaan, yang dapat melemahkan kapasitas dari proyek ini untuk pembangunan yang dilakukan lintas administrasi kabupaten/kota. Meski pemerintah propinsi lebih kuat, koordinasi dengan kabupaten tetap menantang. Tapi proyek perkotaan yang signifikan memberi pengaruh yang jelas terhadap daerah yang berbatasan (terutama pada kota-kota dengan batasan administrasi yang sempit seperti Yogyakarta).

Kemacetan, aktivitas ekonomi dan pembangunan perumahan dilakukan oleh proyek perkotaan harus dilihat bersama-sama dengan kabupaten di sekitar sehingga solusi akurat dilakukan lebih awal. Tetapi desentralisasi di Indonesia memberi insentif yang terlalu kecil untuk bekerjasama antar tetangga di tingkat kota.

- **publik-Private Partnership:**

Masalah lainnya adalah kerjasama dengan sektor swasta. Di Indonesia dan negara lainnya di dunia, pemerintah bertanggung jawab untuk fasilitas umum dan sektor swasta melakukan pembangunan yang bersifat komersial (perumahan, kantor, perdagangan atau bangunan industri). Namun masing-masing memainkan perannya sendiri dengan sedikit koordinasi. Akibatnya, perkembangan pemukiman utama dapat terjadi di daerah yang kekurangan fasilitas yang diperlukan (khususnya di pinggiran kota), sementara daerah yang tersedia dengan infrastruktur yang baik (seperti di sepanjang Banjir Kanal Barat di Semarang atau sekitar stasiun kereta api di Surabaya) menarik sedikit sekali investor swasta. Berbagi pemahaman dan visi bersama untuk mengembangkan suatu daerah sangat penting.

### Contoh kerangka kerja publik-private partnership: L'Atelier des Bassins à Flot (Bordeaux, France)

Karena penguasaan tanah oleh kota terlalu sedikit, kemitraan dengan pemilik tanah swasta dan perusahaan real estate diperlukan untuk melaksanakan regenerasi docklands Bordeaux. Dalam rangka untuk mewujudkan diskusi yang berkelanjutan dan transparan, Kota Bordeaux membuka pusat informasi proyek di lokasi proyek dimana semua stakeholder bisa menemukan informasi teknis tentang proyek. Pertemuan dengan para pemilik tanah dan pengembang real estate yang potensial telah diselenggarakan selama beberapa tahun dengan maksud untuk berbagi informasi dan membangun strategi bersama untuk daerah. Pendekatan ini telah terbukti berhasil karena proyek besar ini terdiri dari 600.000 m<sup>2</sup> daerah pengembangan baru dan sekarang hampir selesai.



- **Keterampilan Teknis:**

Desentralisasi masih merupakan proses baru, dan tidak semua pemerintah daerah memiliki keterampilan teknis yang diperlukan untuk kebijakan yang seharusnya mereka terapkan. Ini semua lebih benar untuk pembangunan perkotaan (yang-adalah-untuk-mengatakan kapasitas untuk merancang dan mendorong proyek-proyek perkotaan penuh) sebagai

lawan perencanaan strategis (desain dan penerapan rencana penggunaan lahan) dan - *publik private partnership*, dua lingkup kegiatan yang tidak digunakan pemerintah untuk mengatasi masalah di Indonesia.



- **Sistem Pajak dan Penggalangan Dana:**

Karena banyaknya anggaran pembangunan di daerah diperoleh dari pemerintah pusat, pemerintah kota tidak terdorong untuk berinvestasi di pembangunan perkotaan. Sehingga, pengembangan dan pembangunan baru tidak menghasilkan pendapatan tambahan untuk kota atau kabupaten. Pemimpin daerah, walikota dan bupati yang hanya bisa dipilih maksimal dua periode, oleh karenanya dapat dipahami mereka tidak antusias untuk mengusulkan proyek perkotaan yang akan membutuhkan banyak waktu dan tidak bermanfaat untuk karir ataupun rekaman keuangan mereka.

Selain itu, otonomi keuangan dari pemerintah daerah tetap terbatas. Anggaran kota sangat ketat diatur oleh pemerintah pusat dan penggalangan dana internasional harus melalui pemerintah pusat.

Kerjasama formal dengan sektor swasta di bidang pengelolaan kawasan perkotaan. Untuk menghindari penyumbatan dan kesalahpahaman antar proyek pemerintah dan swasta, penting untuk menyiapkan kerangka kerja yang akan memperbolehkan efisiensi dan dialog transparan dan kerjasama. Merupakan satu tugas dari UDT untuk menyediakan kerangka kerja tersebut.

### **Rekomendasi Koordinasi Pemangku Kepentingan**

Desentralisasi telah membantu memperbaiki demokrasi dan tanggung jawab pemerintah daerah, tetapi hal itu juga menambah kesulitan antar stakeholder publik. Sebagai tambahan, Indonesia tidak memiliki tradisi

#### **4) Perangkat Implementasi Kebijakan Publik Daerah: Keunggulan dan Kelemahan**

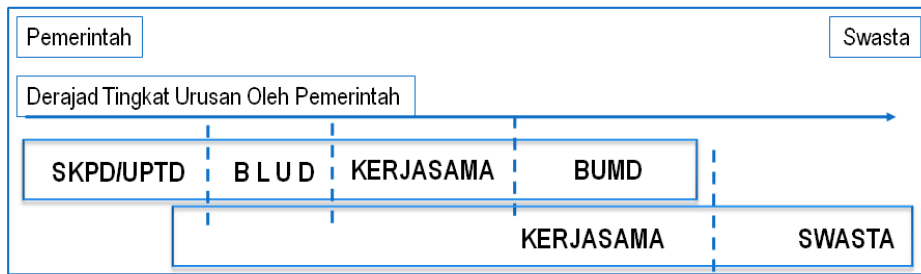
Bersama dengan desentralisasi, Indonesia telah memberdayakan pemerintah daerah dengan sejumlah alat yang bertujuan untuk membuat kebijakan publik yang lebih efisien.

- Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) adalah perangkat/dinas dalam pemerintah daerah yang bertujuan untuk meningkatkan koordinasi antar departemen teknis dan koherensi kebijakan publik
- Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) adalah sistem manajemen otonom pelayanan publik yang menyediakan transparansi dan koherensi
- Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) adalah perusahaan publik (dengan kemungkinan untuk melibatkan pihak swasta) yang dapat beroperasi berbagai kegiatan untuk kepentingan umum.



## Pemda dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat

<b>SKPD</b>	<b>BLUD</b>	<b>BUMD</b>
PUBLIC GOODS	QUASI PUBLIC GOODS	PRIVATE GOODS
SKPD : operasionalnya seluruhnya dengan APBD	SKPD: operasionalnya sebagian dari APBD dan sebagian lagi dari hasil jasa layanan yang diberikan	lembaga milik pemerintah daerah yang biaya operasionalnya seluruhnya berasal dari hasil jasa layanan
<b>NON PROFIT</b>	<b>NOT FOR PROFIT</b>	<b>PROFIT ORIENTED</b>



Seluruh perangkat ini meningkatkan beberapa masalah, diantaranya:

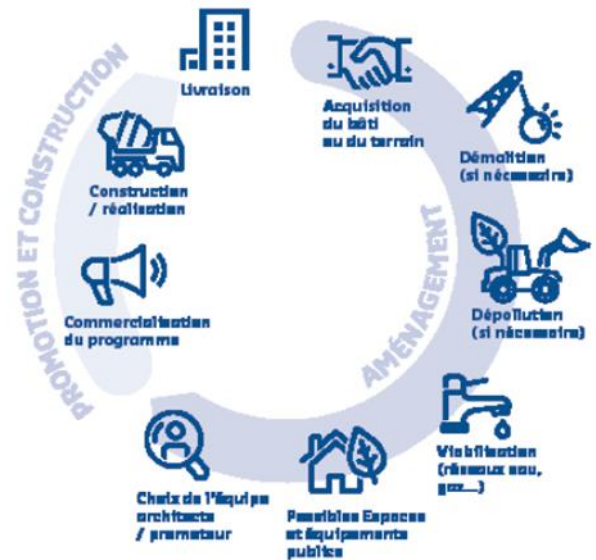
- Secara langsung berada di bawah kontrol Walikota atau Bupati, cenderung beroperasi dengan sedikit koordinasi dengan pemerintah provinsi maupun pusat.
- Para *manager* sering mendapat penugasan langsung oleh Walikota/Bupati, tanpa menyesuaikan keahlian teknisnya.
- Tidak ada kerjasama antar pemerintahan (pemerintah pusat atau provinsi, atau Kabupaten tetangga) diperbolehkan oleh hukum di Indonesia.
- Perangkat ini tidak memperkuat kekuatan publik seperti kemungkinan untuk membeli lahan melalui penaksiran pada kepentingan umum, yang mempengaruhi efisiensi.

### Cara Implementasi Proyek Perkotaan pada Kondisi yang Berbeda: Jangkauan PPIPP di Perancis

Sejalan dengan budaya peran serta masyarakat yang kuat pada penyusunan kebijakan perkotaan, Perancis membentuk beberapa jenis lembaga untuk menjalankan proyek Perkotaan pada konteks yang berbeda-beda.

- SPL merupakan perusahaan publik yang secara keseluruhan dikendalikan oleh pemerintah daerah. Hal ini diberdayakan melalui otonomi besar dan hak publik yang dituangkan dalam struktur kelembagaan resmi yang disetujui oleh dewan kota. SPL adalah Perangkat handal yang keuangannya dikendalikan secara ketat oleh pemerintah daerah.
- SEM adalah perusahaan modal campuran yang sebagian besar pemegang sahamnya merupakan pemerintah, dan sebagian kecilnya swasta (bank, perusahaan infrastruktur, dan perusahaan real-estate,dll). Lembaga ini bergerak seperti perusahaan swasta dan mengerjakan proyek Perkotaan melalui kontrak dengan pemerintah daerah.

- EPA merupakan lembaga gabungan antara pemerintah pusat, provinsi, dan daerah. Badan ini memiliki kuasa penuh atas kepentingan publik. EPA diciptakan untuk mengelola proyek perkotaan pada area strategis nasional.



### 1) Kegagalan Regenerasi Area Perkotaan

Dengan adanya rintangan yang disebutkan pada Subbab sebelumnya, menggerakkan perubahan kota di area yang sudah merupakan daerah perkotaan di Indonesia merupakan hal yang sulit terutama di pusat kota yang memiliki beragam masalah:

- Infrastruktur yang semrawut yang diatur oleh berbagai pejabat publik (termasuk Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Pusat, Perusahaan Kereta Api, dsb)
- Kepemilikan lahan dan penggunaan lahan yang rumit (kerap kali terjadi pada hunian dan kegiatan informal)
- Tidak adanya pengalaman dan kemampuan untuk melaksanakan program regenerasi perkotaan.
- Penurunan citra pada daerah/area kumuh yang menghalangi investasi swasta.

Sebagai akibatnya, daerah perkotaan di Indonesia terbukti menjadi sulit untuk dibuat menjadi lebih padat dan diregenerasi, terutama

pada pusat kota, yang menggambarkan citra kemiskinan pada kota-kota di Indonesia dan memindahkan pembangunan serta urbanisasi yang baru di sekitar daerah tersebut.

#### Kerusakan Pusat Kota

Pusat kota bersejarah mungkin adalah kesulitan yang paling nyata untuk regenerasi daerah yang telah mengalami proses urbanisasi. Di Semarang seperti halnya juga di kota-kota lain di negeri ini, kekurangan investasi pada infrastruktur karena kegagalan pemerintah untuk menarik investor swasta menyebabkan terjadinya penurunan yang cepat dari kota tua tersebut. Dengan menyadari adanya potensi yang tinggi pada sejarah peninggalan dan fasilitas sistem kereta api, Kota Semarang telah menginisiasi program regenerasi yang didukung oleh penyandang dana internasional. Akan tetapi proses menuju hal tersebut sangat memakan waktu.



### Bangunan Peninggalan Sejarah Yang Rusak di Kota Lama Semarang

Di Eropa dan Amerika Serikat (dan juga pada negara-negara di Asia seperti Taiwan dan Daratan Cina), regenerasi pada pusat kota menjadi prioritas utama, karena perencanaan penggunaan lahan tidak memiliki kekuatan untuk memulai dorongan pada regenerasi daerah-daerah yang miskin, pemerintah daerah telah menginvestasikan sumber daya teknis dan finansial untuk skema pembangunan kota, dengan menggunakan sudut pandang untuk membuat kondisi yang menarik bagi penghuni, pebisnis dan wisatawan



### Regenerasi Pusat Bordeaux Sepanjang Sungai Pada Tahun 2000

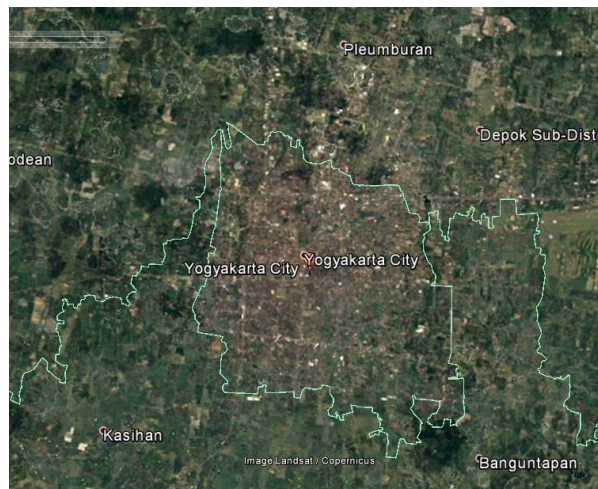
## 2) Penjalaran Kota (*Urban Sprawl*)

Konsekuensi langsung dari kesulitan regenerasi dan kekompakan daerah perkotaan yang telah ada adalah penjalaran kota. Kegiatan ekonomi dan penduduk perkotaan yang tidak dapat bertempat tinggal di kota maka akan berpindah pada daerah sekitar perkotaan. Karena pemerintah daerah tidak dapat mengelola perkembangan kota secara efektif, pengembangan perkotaan terutama dilakukan oleh sektor swasta dengan tujuan *profit oriented*. Akibatnya, banyak perkembangan perkotaan dilakukan pada lahan yang lebih murah dan lebih mudah didapatkan di wilayah pinggiran kota. Konsekuensinya adalah penjalaran kota berdampak pada kualitas hidup, perpaduan sosial, lingkungan dan kelestarian sumber daya alam Indonesia.

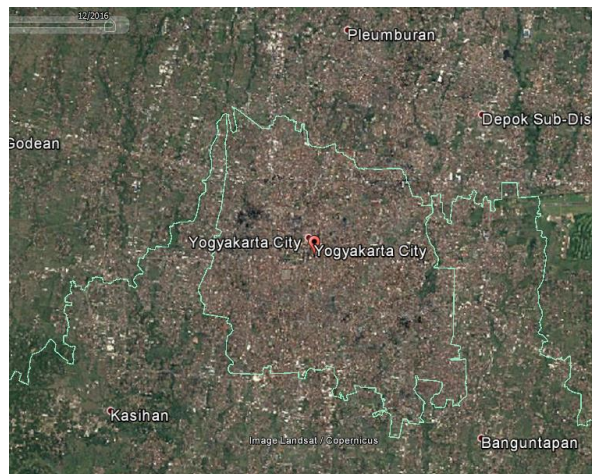
Penjalaran pembangunan tak terkendali ini membutuhkan lahan yang sangat banyak untuk membangun perumahan, pertokoan dan jalan yang berdampak pada berkurangnya lahan pertanian, hutan dan lahan basah, sehingga pada akhirnya mempertaruhkan kapasitas dari suatu kota untuk melestarikan sumber daya yang esensial bagi penduduknya dan generasi penerus.

Penjalaran kota biasanya merupakan asal mula dari fenomena negatif kedua yang dialami perkotaan: memburuknya pusat habitat sosial dan pada pertumbuhan ekonomi menambahkan dampak negatif dari dampak negatif berkelanjutan.

### Penjalaran Kota Yogyakarta Antara Tahun 1984 Hingga 2016



Yogyakarta 1984



Yogyakarta 2016



## Dampak Lingkungan dari Penjalaran Kota



### Lahan & Biodiversitas

Hilangnya lahan pertanian  
Hilangnya hutan dan padang rumput  
Hilangnya lahan basah  
Hilangnya fragmentasi dan habitat liar



### Air

Meningkatnya penggunaan dan pencemaran air permukaan dan air tanah  
Meningkatnya *runoff* dan banjir  
Menurunnya pengolahan limbah alami



### Energi, Udara, dan Iklim

Meningkatnya penggunaan energy dan volume sampah  
Meningkatna polusi udara  
Meningkatnya Gas Rumah Kaca  
Pemanasan global



### Dampak perekonomian

Menurunnya nilai kawasan bisnis pusat kota  
Meningkatnya jumlah pengangguran di pusat kota  
Kerugian basis pajak di pusat kota

### 3) Pembangunan Infrastruktur yang Kurang Terintegrasi dengan Pembangunan Perkotaan

Investasi pada infrastruktur transportasi di Indonesia membuka kesempatan pada pembangunan perkotaan yang dilayani/diakomodasi oleh moda transportasi yang berkelanjutan. Proyek-proyek seperti itu biasanya rumit, dikarenakan berinterferensi dengan infrastruktur itu sendiri, yaitu kesulitan teknis dan kelembagaan.

Pembangunan berorientasi transit merupakan pendekatan yang tersebar luas dan berfokus pada urbanisasi sepanjang koridor transportasi (baik dengan jalur ekspres dan/atau jalur kereta api) sehingga pembangunan *real estate* menggunakan jalur yang sudah tersedia atau infrastruktur yang sudah direncanakan tanpa memerlukan infrastruktur tambahan.

## Contoh Integrasi Pembangunan Infrastruktur dengan Pengembangan Perkotaan

Di Bandung, kota terbesar ketiga di Indonesia, kereta api adalah transportasi yang nyaman untuk terhubung dengan Jakarta dan pinggiran kota metropolis ini. Dalam masa yang akan datang, kereta berkecepatan tinggi akan terhubung ke ibu kota dan akan memperkuat hubungan ini lebih lanjut. Namun, perkembangan daerah perkotaan di sekitarnya tetap buruk. Di antara berbagai macam alasan untuk situasi ini, kegagalan keterlibatan langsung pemerintah setempat dalam mempromosikan regenerasi daerah, koordinasi yang buruk antara otoritas publik (termasuk pemerintah pusat dan provinsi serta perusahaan kereta api nasional), tidak adanya kerjasama dengan sektor swasta dan masalah lahan yang sangat kompleks. Perlu diketahui bahwa PT KAI dengan dukungan AFD (Badan Pembangunan Prancis) sekarang belajar bagaimana untuk mewujudkan potensi simpul transportasi.



Pemandangan Stasiun Bandung dari Rumah Sakit Santosa (Efrata Deny, 2016)

Sebaliknya, beberapa negara seperti Singapura atau Jepang telah membuat koherensi antara infrastruktur dan pembangunan perkotaan menjadi prioritas utama. Proyek-proyek perkotaan (sering dipromosikan oleh perusahaan real estate dalam kerjasama dengan perusahaan kereta api) yang diprioritaskan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah adalah daerah yang dilayani oleh stasiun kereta api dan mengurangi kemungkinan pengembangan di tempat lain.



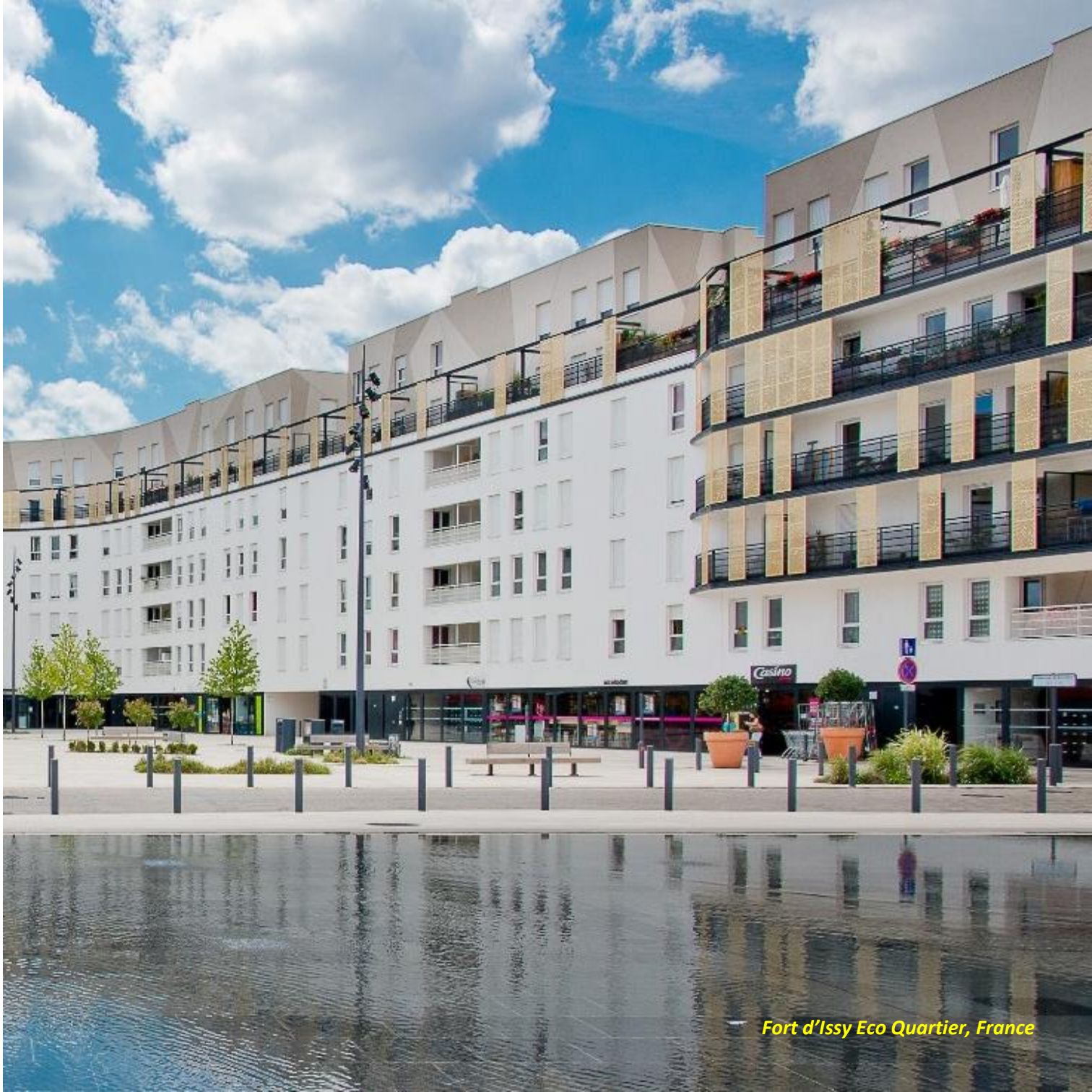
Transit-Oriented Development di Singapore

A photograph of a modern, curved apartment building with balconies and a waterfront plaza. The building is white with dark railings on the balconies. The sky is blue with white clouds. In the foreground, there is a body of water reflecting the sky and the building. There are also some trees and a paved area in front of the building.

02

**Apa yang Dimaksud  
dengan Proyek Perkotaan  
Terintegrasi?**





*Fort d'Issy Eco Quartier, France*



*Boucicaut Eco Quartier  
Concept, France*

Seperti dibahas sebelumnya, langkah utama untuk mengembangkan kota operasional dan berkelanjutan adalah dengan mempromosikan proyek - proyek perkotaan berkualitas. Sebelum dibahas lebih lanjut, penting untuk memiliki pemahaman yang sama tentang apa yang dimaksud proyek perkotaan atau, lebih tepatnya, apa yang dimaksud proyek perkotaan yang terintegrasi?

Banyak orang memiliki jawaban yang berbeda untuk pertanyaan ini karena mereka fokus pada tugas atau masalah mereka ketika proyek perkotaan harus dilihat seperti adanya, itu berarti sebuah proyek terintegrasi dalam konteks perkotaan di semua dimensi dan kompleksitas citra kota.

Apa pun yang menjadi pertimbangan berbagai ukuran dan tipologi proyek perkotaan, proyek perkotaan selalu memiliki beberapa komponen dan dimensi yang harus dilihat dalam perspektif yang terintegrasi. Kegagalan untuk melihat proyek perkotaan secara terpadu hanya dapat menyebabkan gagal untuk mendefinisikan, memahami dan melaksanakan secara efektif proyek perkotaan di seluruh dimensinya.

Setiap proyek perkotaan terjadi di wilayah kota yang lebih luas. Ini berarti bahwa solusi teknis untuk jalan, drainase dan energi harus dikerjakan dengan maksud untuk menjadi terhubung dengan bentuk kota dan terhubung ke jaringan kota yang lebih luas (transportasi, pasokan air, limbah, telekomunikasi, jalan). Pasar real estate lokal dan tren sosial ekonomi juga harus mendorong program proyek perkotaan. Selain itu, proyek perkotaan harus berkesempatan untuk menjadi pokok kekhususan kota dalam hal struktur perkotaan, warisan kebudayaan dan bentuk kota.

Ini adalah alasan mengapa sebagian besar tindakan yang diusulkan untuk proyek Perkotaan harus sejalan dengan kebijakan perencanaan di tingkat kota dan konsisten dengan dokumen perencanaan kota (RTRW, RDTR, RTBL) dan program investasi kota (RPJM, RPIJM):

- Pasokan dan peningkatan perumahan (desain, energi, fasilitas, ventilasi, perlindungan matahari, dan sebagainya)
- Desain perkotaan dan pedoman arsitektur untuk melestarikan dan memperkuat identitas dan dukungan kinerja bangunan (kebakaran, gempa, energi, kenyamanan, dan sebagainya)
- Kebijakan ruang publik (pemandangan/hijau/pertanian perkotaan pencahayaan, standar jalan, transportasi tidak bermotor)
- Lalu Lintas, transportasi umum dan kebijakan parkir
- Infrastruktur (pasokan air, limbah, drainase, manajemen risiko, limbah padat)
- Fasilitas umum (sekolah, tempat agama, pusat kesehatan, pusat-pusat komunitas)
- Heritage (material dan immaterial) dan pariwisata,
- Pembangunan ekonomi (ruang baru untuk kantor, industri atau ritel, fasilitas pariwisata, kerajinan dan pasar makanan, kegiatan lainnya)
- Polusi dan risiko pencegahan

#### Contoh: Ekodistrik Wonosobo / Sebuah Pengembangan Polisentris

Perkembangan polisentris Wonosobo menjadi kebutuhan karena beberapa alasan. Kegiatan ekonomi yang tersebar merata akan mengurangi masalah lalu lintas dan lebih menyeimbangkan kedekatan pekerjaan untuk bagian yang berbeda dari daerah perkotaan.

Ekodistrik Wonosobo telah dirancang dengan cara yang lebih jelas mengingat skala keduanya, yaitu skala kota yang lebih luas dan masing-masing empat lokasi proyek.



# 1 - CITY CENTER

Pusat kota didedikasikan untuk layanan perkotaan, toko di sekitar pasar (dibangun kembali), dan pariwisata (hotel, restoran, toko-toko suvenir, rekreasi dan kegiatan tradisional, dsb). Daerah ini harus dibatasi dari gangguan dan kegiatan polusi dan fokus pada kualitas ruang publik, arsitektur dan daya tarik untuk perdagangan. Aksesibilitas daerah ini harus diprioritaskan dengan angkutan umum, baik dengan cara tradisional, dengan pembatasan mobil. Beberapa bus dan mobil parkir mungkin dilaksanakan sekitar bagian inti dari kota tapi di skala manusia dan secara tersebar

# 2 - TAWANGSARI

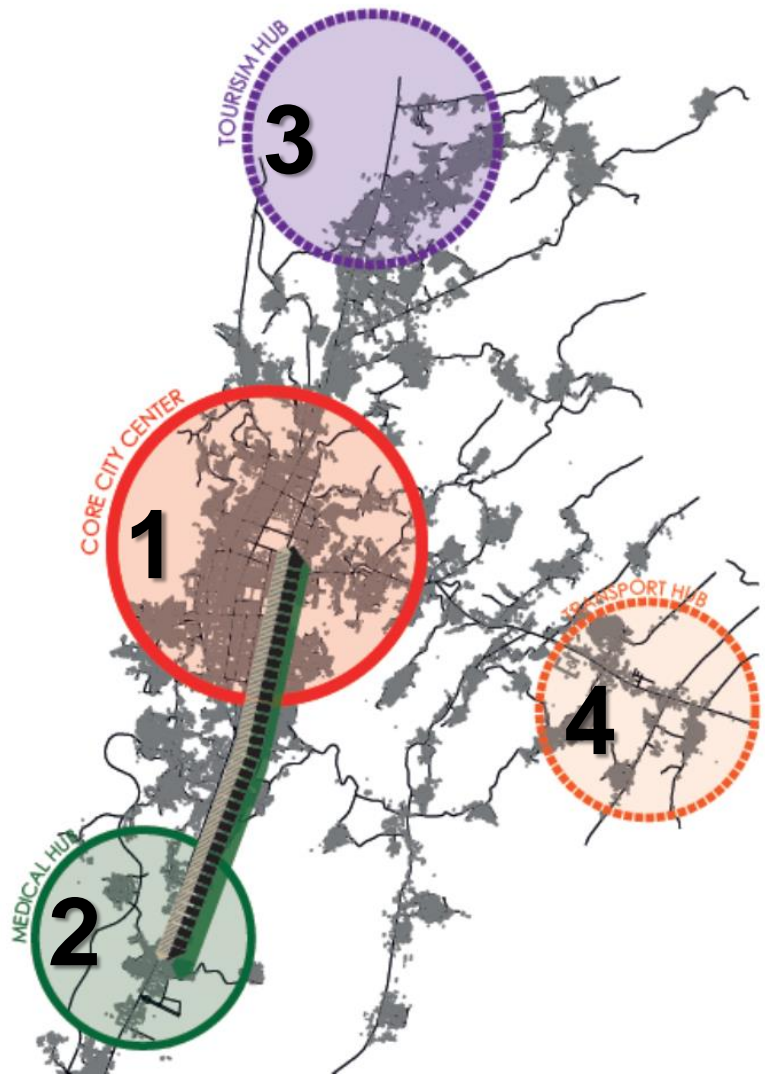
Bagian selatan kota dapat diusulkan untuk pembangunan rumah sakit regional yang besar, berkaitan dengan status daerah Wonosobo. Rumah sakit ini akan menciptakan peluang lapangan kerja serta pengembangan kegiatan yang berkaitan dengan sektor kesehatan. Bahkan, lokasi rumah sakit ini dapat memfasilitasi akses bagi orang-orang yang datang dari wilayah sekitar. Lokasi stasiun kereta api baru di daerah ini juga akan memiliki dampak penting. Aksesibilitas angkutan umum dan kendaraan pribadi ke rumah sakit harus dipelajari secara rinci di tingkat lokal, tingkat kota dan tingkat daerah. Potensi-potensi untuk mengembangkan pemukiman baru di daerah ini juga harus dipelajari.

# 3 - KALIANGET

Stasiun kereta api masa depan di Selatan, tempat parkir di sekitar pusat kota, dan terminal bus di area Timur merupakan tantangan untuk menghubungkan daerah dataran tinggi Dieng melalui Kalianget baik dalam hal transportasi dan juga dalam hal pariwisata dan pembangunan ekonomi. Studi transportasi dan pembangunan ekonomi harus dilakukan untuk memahami pembangunan yang seimbang dan berkelanjutan dari Kalianget.

# 4 - MENDOLO

Bagian Timur kota (Mendolo) dapat dijadikan kawasan industri, dan kegiatan dengan polusi tinggi lainnya, tetapi dengan kontrol yang ketat pada dampak bagi lingkungan. Wilayah yang dekat dengan pusat wisata, tidak dapat dijadikan kegiatan industri berat. Logistik/ pergudangan dapat dilakukan di kawasan ini, karena sangat berkaitan dengan industri lokal terkait dengan transformasi produk pertanian, kerajinan dan industri ringan.



# 2.2

## Sinergi 8 Atribut Perkotaan

Program P2KH yang diterapkan oleh BPIW telah memperkenalkan pendekatan lintas disiplin dirangkum dalam diagram 8 atribut. Kunci saat merancang proyek perkotaan adalah bagaimana setiap atribut berinteraksi satu sama lain dan bagaimana sinergi antara atribut dapat ditemukan untuk mencapai sebuah proyek perkotaan yang efisien dan berkelanjutan. Perangkat utama ketika merancang sebuah proyek perkotaan yang berkelanjutan adalah untuk merancang setiap atribut secara terpisah tanpa mempertimbangkan potensi pengaruh antara atribut teknis tetapi juga secara finansial dan sosial.

Berpikir secara luas seperti yang direkomendasikan oleh BPIW membutuhkan tindakan secara komprehensif. Artinya untuk memastikan bahwa semua departemen teknis dan lembaga pemerintah yang menyusun proyek perkotaan dapat berkoordinasi satu sama lain. Ini adalah salah satu alasan mengapa alat pengembangan perkotaan yang baik membutuhkan keterampilan multi-disiplin yang bisa sangat membantu karena kita akan melihat dalam bab-bab berikut.



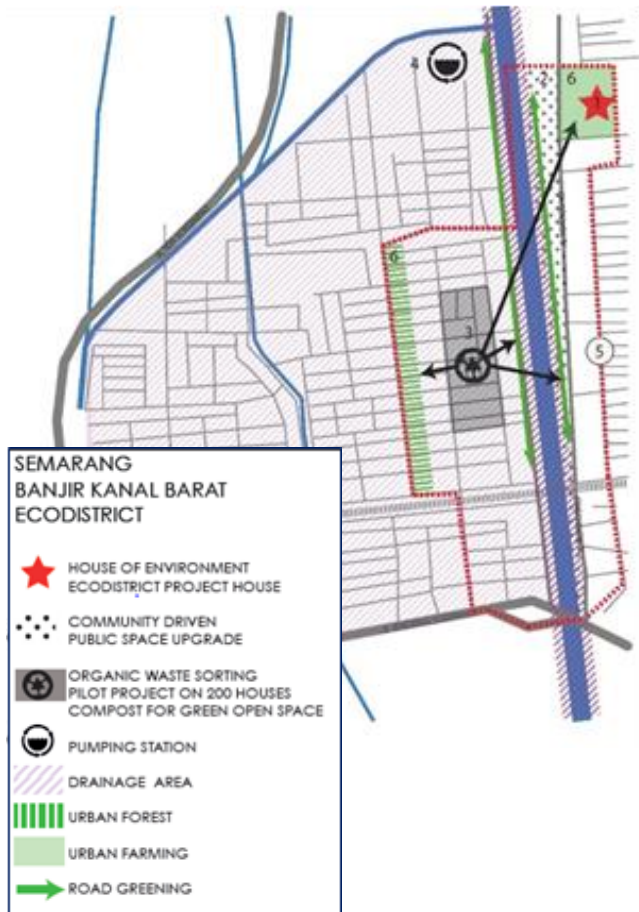
### Ilustrasi : Banjir Kanal Barat Ekodistrik Semarang / Pemilahan Organik dan Komposting

Dalam Ekodistrik Banjir Kanal Barat di Semarang, komunitas hijau akan memilah sampah organik (atribut green waste) untuk proses komposting terletak pada 50 sampai 70 meter dari setiap rumah. komposter akan menghasilkan kompos untuk hutan kota, ruang terbuka hijau, pasar hijau Krokosono dan Tanah Mas pertanian perkotaan (atribut Ruang Terbuka Hijau). Melalui sistem ini penduduk akan menghasilkan kompos

## 2.3

### Komponen Integrasi Proyek Perkotaan

untuk hutan kota, ruang terbuka hijau, pasar hijau Krokosono dan Tanah Mas pertanian perkotaan (atribut Ruang Terbuka Hijau). Melalui sistem ini penduduk akan menghasilkan pendapatan tambahan, dan limbah dikumpulkan dan diangkut (atribut Hijau Transportasi) ke TPA dan akan berkurang sebesar 60%. Akhirnya energi (atribut Hijau Eenergy) digunakan untuk mengurangi limbah di TPA hingga 60%.



Sebuah proyek perkotaan adalah bagian kecil dari sebuah kota yang lebih luas. Sama halnya seperti kota, tidak hanya terdiri dari infrastruktur: banyak komponen lainnya (beberapa dari mereka berada di tangan pihak selain pemerintah daerah) harus dikerjakan.

- **Infrastruktur Umum**

Infrastruktur adalah komponen penataan perkotaan, bentuk atau jaringan kota untuk jangka panjang. Biasanya, infrastruktur dirancang, dibangun dan dipelihara oleh kota, daerah atau pemerintah pusat, tergantung pada ukuran atau fungsinya. Infrastruktur terdiri dari jalan, jembatan, jaringan transportasi umum massal, limbah dan jaringan drainase. Dengan kata lain, semua fasilitas umum baik yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah, yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan aktivitas manusia.

- **Superstruktur**

Superstruktur mengacu pada suatu tempat yang dibangun untuk menyediakan kawasan dengan layanan yang diperlukan di bidang pendidikan, kesehatan, agama, administrasi (kantor lurah), keamanan (polisi, stasiun -

pemadam kebakaran), rekreasi (termasuk taman). Sering juga disebut sebagai fasilitas umum yang dibangun secara vertikal.

- **Pembangunan Real Estate**

Proyek perkotaan dalam sebuah kota tidak hanya sebatas infrastruktur publik dan superstruktur. Memang, perkembangan perumahan (baik perumahan yang terjangkau atau pasar bebas) dan komersial (termasuk kantor, hotel, dan perdagangan) memiliki peran penting dalam membentuk kota. Bahkan jika biasanya hal tersebut dikembangkan oleh pihak swasta (meskipun beberapa diantaranya seperti pasar atau ruang parkir juga dapat dibangun oleh pemerintah), Pemerintah daerah memiliki wewenang untuk merencanakan dan memantau program tersebut dalam rangka untuk memastikan bahwa pembangunan tersebut berkontribusi pada proyek perkotaan dan terkoneksi dengan infrastruktur publik. Selain itu, nilai yang diciptakan oleh perkembangan tersebut dapat menjadi sumber pendanaan infrastruktur publik. Hal ini dapat dicapai melalui kebijakan pengelolaan lahan proaktif dan kerangka yang kuat untuk kemitraan publik-swasta.

- **Kegiatan Berbasis Masyarakat**

Pelaksana proyek perkotaan biasanya memerlukan banyak waktu dan melibatkan infrastruktur yang rumit yang dirancang oleh para ahli.

Fitur-fitur ini dapat menjadi masalah bagi masyarakat setempat yang merasa tidak sabar untuk melihat hasil nyata yang lebih cepat, sehingga masyarakat dapat termotivasi untuk berpartisipasi dalam perencanaan wilayah dan mendorong munculnya kegiatan untuk meningkatkan lingkungan masyarakat dan mengembangkan hubungan sosial.

**ilustrasi : *Transit Oriented development***

Sebuah sistem transportasi baru dapat dianggap sebagai solusi untuk meningkatkan mobilitas. Ini adalah kasus tramay line n ° 1 di Seine-Saint-Denis, Utara Paris, dimana proyek dikembangkan sebagai proyek infrastruktur klasik tanpa mempertimbangkan potensi sinergi perkotaan dengan komponen perkotaan lainnya. Tapi sistem transportasi juga dapat dianggap sebagai pengaruh untuk pembangunan kembali suatu kota, seperti di Bordeaux. Dalam hal ini, proyek telah dikembangkan sebagai proyek perkotaan terpadu untuk mewujudkan sinergi antara semua komponen perkotaan dengan semua pemangku kepentingan. Tampaknya jelas bahwa proyek perkotaan yang terintegrasi memberikan nilai tambah perkotaan jauh lebih tinggi dalam hal kualitas hidup, penggunaan lahan campuran, pergerakan non kendaraan, keragaman sosial, kinerja lingkungan dan pengembangan usaha.



Proyek Infrastruktur  
Transportasi di  
Seine-Saint-Denis,  
Prancis



Pembangunan Berbasis  
Transit (TOD) di  
Bordeaux, Prancis



Proyek Infrastruktur  
Transportasi di  
Seine-Saint-Denis,  
Prancis



Pembangunan Berbasis  
Transit (TOD) di  
Bordeaux, Prancis



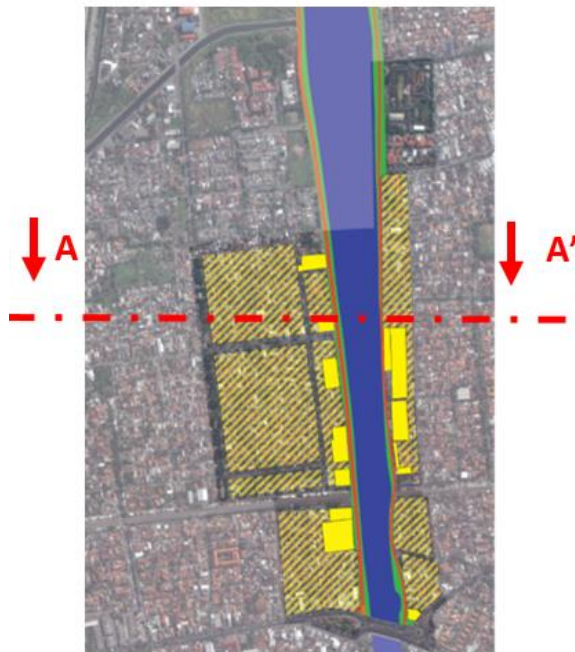


## Contoh Integrasi Komponen Perkotaan: Banjir Kanal Barat Ecodistrict Semarang

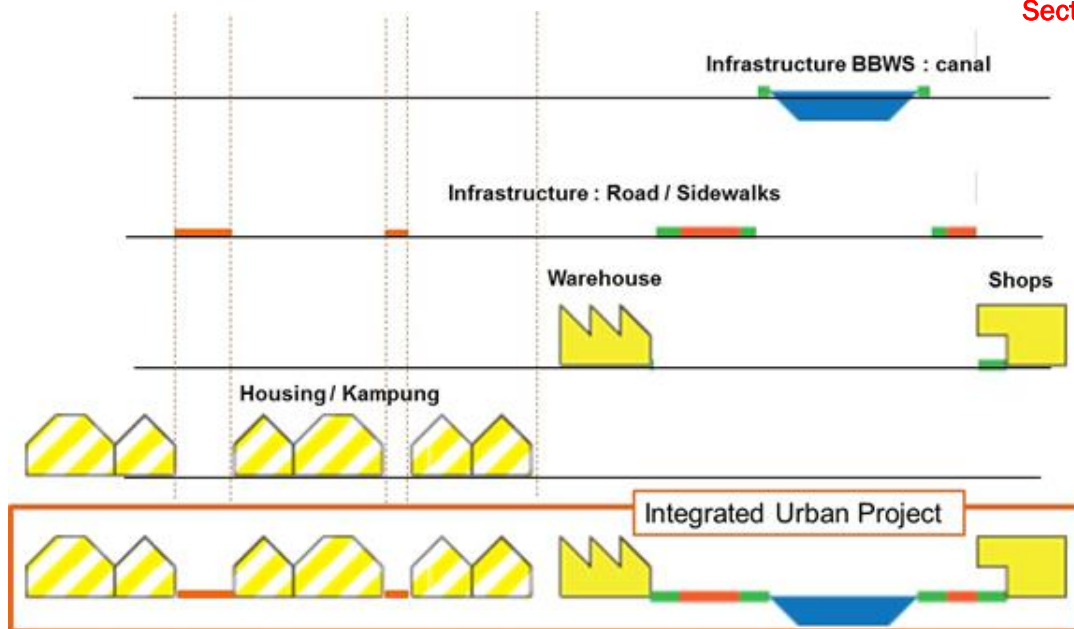
Dalam batas Ekodistrik BKB, kanal merupakan aset dari Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Kementerian PUPR, sedangkan jalan sepanjang kanal adalah aset Kota Semarang, dan dikelola secara terpisah. Namun, tanpa pengerukan yang tepat dan pemeliharaan kanal oleh BBWS:

- Tumpukan sampah yang kotor dan menghambat aliran serta mengganggu kegiatan water front city.
- Risiko banjir meningkat secara drastis di wilayah sekitar
- Potensi pengembangan pihak swasta di kawasan menjadi terbatas.

Ini adalah salah satu contoh untuk menggambarkan bahwa tanpa pendekatan proyek perkotaan yang terintegrasi tidak mungkin untuk mengembangkan, melaksanakan dan mengoperasikan proyek perkotaan.



Section A - A'



Sebuah proyek perkotaan biasanya membentuk kota selama beberapa dekade. Sehingga sangat penting untuk memikirkan isu-isu manajemen dalam jangka panjang ketika merancang proyek. Ada banyak contoh proyek perkotaan yang tampak sangat menarik dalam hal desain perkotaan, tapi akhirnya terbukti menjadi bencana karena pemeliharaan begitu rumit dan mahal.

Proyek perkotaan harus dirancang berdasarkan kebutuhan dan harapan yang berbeda, dan harus dibangun seperti yang dirancang, maka proyek perkotaan harus dioperasikan dan dipelihara untuk memberikan kinerja dan layanan pada tingkat yang diharapkan. Pendekatan seperti ini penting untuk dipertimbangkan saat merancang proyek perkotaan, tidak hanya dalam hal rekayasa teknis tetapi juga dalam hal rekayasa sosial atau pembiayaan.

**Contoh Kegagalan tanpa antisipasi pengelolaan:  
"Les 4,000" district in La Courneuve, France**

Di masa setelah Perang Dunia II, semua negara Eropa menjalankan program perumahan yang terjangkau dalam skala besar untuk membangun kembali kota yang hancur dan untuk mengakomodasi pergerakan perkotaan. Periode ini adalah masa keemasan untuk ahli sipil

dan arsitek yang diberi kunci dari desain seluruh kawasan baru, dengan kemungkinan untuk berinovasi. Tapi banyak proyek terbukti menjadi kegagalan utama dalam jangka panjang, dan bertanggung jawab atas masalah utama yang ada saat ini.

Contoh Kawasan "Les 4.000" di La Courneuve (beberapa km di utara Paris) sangat jelas. Pembangunan kawasan baru ini, ditandai dengan jumlah unit hunian, mulai pada tahun 1956 dan dihentikan pada tahun 1966. Desain mengikuti prinsip arsitektur fungsionalis, yang sangat yakin bahwa desain rasional dan teknik yang efisien tentu akan mengakibatkan kualitas proyek perkotaan.

Pada awalnya, teori ini tampaknya bekerja. Memang, sebagian besar masyarakat Prancis saat ini hanya tertarik memiliki kesempatan untuk tinggal di apartemen modern dilengkapi dengan fasilitas modern seperti kamar mandi dan pemanas sentral. Tapi dengan cepat, banyak kesulitan yang dialami oleh masyarakat yang tinggal di bangunan bertingkat tinggi dan bingung oleh sirkulasi yang terpisah (solusi yang saat ini sudah di tinggalkan, orang-orang lebih suka dengan jalan-jalan dengan kegiatan campuran). Mereka yang mampu pindah dari perumahan yang terlalu individual ke perumahan yang lebih memiliki interaksi, yang mengingatkan mereka tentang cara lama hidup mereka.



Kehidupan komunitas masyarakat hidup di "Les 4.000" setelah konstruksi pada tahun 1978 (kiri) dan tempat yang sama ruang kosong di tahun 2000 (Foto Elodie Ratism untuk Le Monde)

Akibatnya, sebagian besar masyarakat miskin diabaikan, sehingga menyebabkan penurunan pendapatan toko-toko di sekitarnya dan peningkatan kriminal, saat negara Perancis mulai menghadapi krisis ekonomi pada pertengahan 1970-an. Selain itu, harga minyak yang naik sangat tidak ramah terhadap penggunaan sistem pemanas gedung sehingga menjadi beban bagi penghuni miskin. Kota La Courneuve menghadapi masalah keuangan yang sebanding. Setelah desentralisasi, kepemilikan dan tanggungjawab untuk mengelola daerah dialihkan kepada pemerintah setempat yang

tidak mampu melakukan tindakan sosial dan keamanan yang dibutuhkan oleh kondisi tersebut.

Situasi terus memburuk dan pada tahun 2010 sehingga pemerintah setempat meminta bantuan Pemerintah Pusat untuk mendanai pembongkaran seluruh kawasan dan rekonstruksi blok yang lebih kecil. Pada tahun 2016, seluruh kawasan dari "Les 4.000" telah menghilang.



#### **Pembongkaran bangunan Balzac di Les 4.000**

"Les 4.000" adalah kisah dari proyek kota besar yang dirancang dengan terlalu sedikit perhatian untuk kondisi sosial, perubahan ekonomi, dan biaya pemeliharaan yang berlangsung dalam dekade berikutnya. Apa yang seharusnya menjadi simbol dari kota-kota modern, berbudi luhur, dan berkelanjutan, akhirnya tidak bertahan lebih dari lima dekade.

Telah dibahas sebelumnya, proyek perkotaan harus memiliki pendekatan wilayah secara terpadu, harus mengembangkan sinergi antara semua atribut dan menghindari pendekatan sektoral, harus mempertimbangkan semua komponen perkotaan yang berbeda dan pemangku kepentingan, dan harus berpikir desain proyek telah digunakan dan dioperasikan seperti yang diharapkan. Dalam semua aspek tersebut, waktu, durasi dan pentahapan adalah kunci pengelolaan.

Selain itu, pengembangan dan penerapan proyek perkotaan dapat bertahan untuk waktu yang sangat lama dengan investasi yang signifikan, proses pembebasan lahan yang kompleks, pengelolaan konflik sosial yang sensitif atau konstruksi yang sangat teknis. Jika proyek-proyek perkotaan yang sederhana dapat dirancang dan dilaksanakan dalam beberapa tahun, proyek perkotaan yang kompleks dapat berlangsung selama beberapa dekade yang membuat waktu dan manajemen perencanaan semakin lebih kompleks.

Akibatnya, dalam satu sisi sangat penting untuk memiliki tindakan nyata sesegera mungkin (quick wins) untuk menjaga pemangku kepentingan yang berbeda termotivasi dan memulai proses pembangunan, itu juga penting untuk memiliki

strategi jangka panjang yang relevan untuk fase dan penerapan proyek langkah demi langkah melalui tindakan jangka pendek yang konsisten dengan visi proyek.

#### **Ilustrasi Kesenjangan dalam Implementasi Proyek: *the New Town of Val-de-Reuil, France***

Val-de-Reuil adalah Kota Baru yang diluncurkan pada tahun 1970 di lembah Sungai Seine, 100 Km di barat laut Paris. Rencana awal adalah desain yang terintegrasi untuk kota 100.000 penduduk dalam pertumbuhan ekonomi dan demografi 2000. Tapi pertumbuhan dan perkembangan ekonomi yang lambat merugikan pelaksanaan proyek. Perkembangan real estate melambat karena permintaan untuk perumahan belum ada lebih dari 14.000 penduduk. Namun, meskipun perubahan besar terjadi, program infrastruktur telah dilaksanakan tanpa disesuaikan dengan kebutuhan yang diperbarui. Akibatnya, saat ini kota memiliki infrastruktur besar yang sampai batas tertentu tidak berguna dan pemeliharaan yang mahal.



**Val-de-Reuil train station (Jean-Charles Houel)**

Contoh Val-de-Reuil adalah kisah dari desain perkotaan terpadu yang gagal mengadaptasi perubahan konteks. Alih-alih menyesuaikan infrastruktur dan suprastruktur perkembangan real estate dan kebutuhan masyarakat, masing-masing pemangku kepentingan membuat jalan sendiri.

### **Proyek Perkotaan yang Berkelanjutan adalah Proyek yang Terintegrasi di semua level**

- 1) Integrasi wilayah didasarkan pada beberapa jaringan transportasi, pasokan air, limbah, telekomunikasi, jalan, pembangunan ekonomi, hubungan sosial, real estate, lingkungan; dan sebagian besar tindakan yang diusulkan untuk proyek perkotaan harus terintegrasi dalam kebijakan kota dan konsisten dengan dokumen kota urban perencanaan (RTRW, RDTR, RTBL) dan program investasi kota (RPJM, RPIJM).
- 2) Ketika mengembangkan desain perkotaan, hanya pendekatan terpadu dari atribut perkotaan (tata kota, ruang terbuka hijau, komunitas hijau, air hijau, bangunan hijau,

transportasi hijau, limbah hijau dan energi hijau) memungkinkan untuk mencapai sebuah proyek berkelanjutan di mana sinergi antara atribut dimaksimalkan.

- 2) Sebuah proyek perkotaan yang relevan harus mempertimbangkan semua komponen perkotaan (infrastruktur, suprastruktur, perkembangan real estate, pemberdayaan masyarakat) secara terpadu untuk membangun infrastruktur publik dan superstruktur yang mendukung pembangunan perkotaan kota oleh semua pemangku kepentingan.
- 3) Sebuah proyek perkotaan yang berkelanjutan dirancang dengan baik harus efisien ketika beroperasi. Ini berarti bahwa proyek perkotaan harus dirancang dan dibuat untuk diintegrasikan dengan semua langkah pengembangan sebagai tahap desain, tahap pembangunan, tahap serah terima aset, dan terutama fase tahap operasi dan pemeliharaan. Pendekatan tersebut harus memperhatikan rekayasa teknis, sosial dan keuangan.
- 4) Jika berdasarkan jangka skala waktu, proyek perkotaan harus terintegrasi antara jangka pendek dan tindakan jangka panjang. Di satu sisi itu adalah penting untuk memiliki tindakan nyata sesegera mungkin (*quick wins*) untuk menjaga pemangku kepentingan yang berbeda termotivasi dan memulai proses pembangunan, di sisi lain juga penting untuk memiliki strategi jangka panjang yang relevan untuk pentahapam dan melaksanakan proyek langkah demi langkah.





*Kabupaten Wonosobo*





03

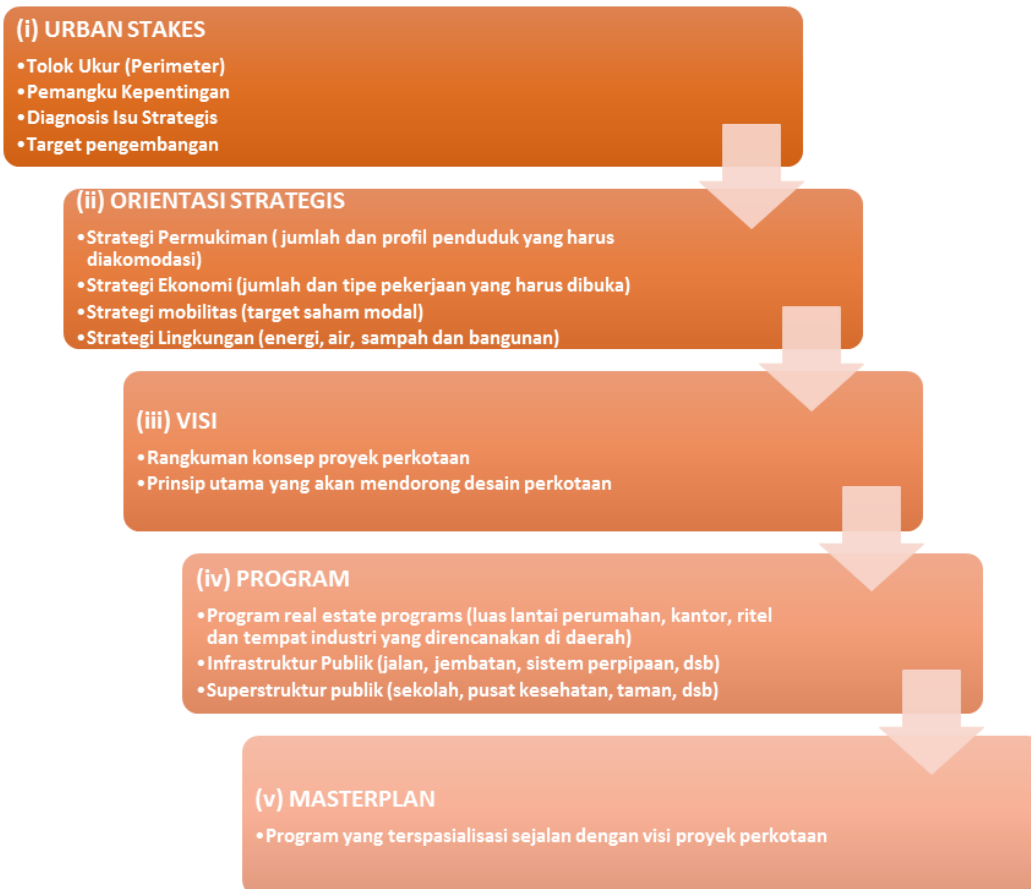
**Metodologi: dari Proyek  
Perkotaan menuju PPIP**

# 3.1

## Memulai dengan: desain, berbagi, dan meresmikan proyek perkotaan yang akan mendorong PPIP

Sebuah Perangkat tidak memiliki kegunaannya sendiri, selain untuk mencapai suatu tujuan. Sehingga semua hal harus dimulai dengan menetapkan tujuan, yang dapat mengimplementasikan proyek perkotaan tersebut.

Sebuah proyek perkotaan merupakan proses yang terdiri dari beberapa tahap, yaitu (i)identifikasi risiko perkotaan, (ii) menentukan orientasi strategis, (iii) mengungkapkan visi, (iv) mengadopsi program, (v) mengspasialkan program sebagai *masterplan*.

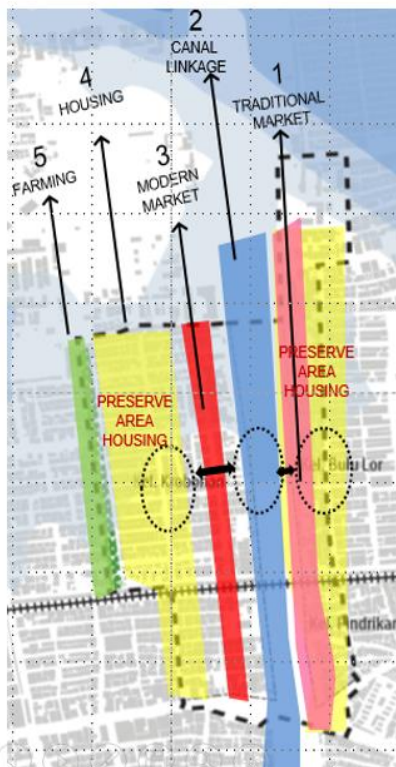


Proyek perkotaan juga merupakan proses yang melibatkan para ahli teknik (aparatur pemerintah pusat dan kota, serta konsultan dalam dan luar kota), penerima manfaat (masyarakat), dan pemangku kepentingan lainnya (pemilik lahan, kelompok kepentingan, organisasi lokal) yang membangun visi bersama daerah. Proses ini didukung oleh walikota atau bupati, yang memegang jabatan.

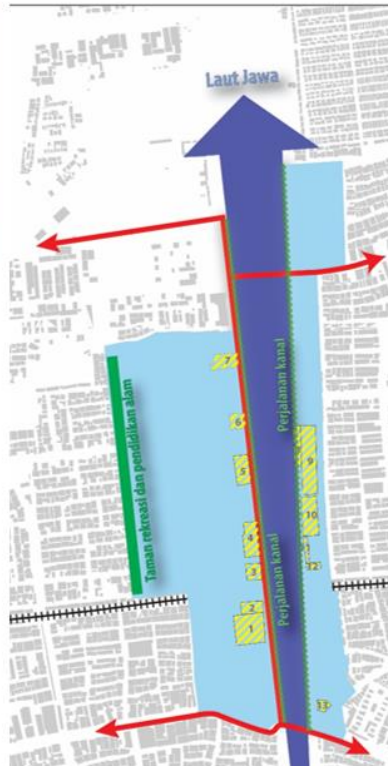
Setelah proyek perkotaan dirancang, disesuaikan dengan pemangku kepentingan dan secara resmi diadopsi oleh pemerintah setempat, Perangkat perkotaan akan dapat bekerja.

### Contoh visi menjadi masterplan: Banjir Kanal Barat Semarang

Perimeter and targets (April 2016)



Vision (July 2016)



Masterplan (August 2016)



Dari target dan tolok ukur menjadi visi dan masterplan





FGD dengan dinas, komunitas dan sektor swasta untuk menyamakan tujuan

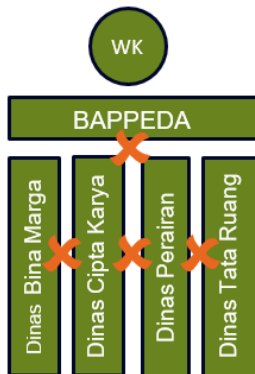
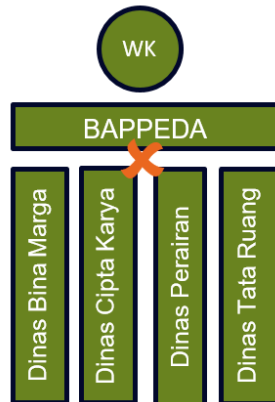


Peresmian dan persetujuan masterplan oleh Walikota bersama BPIW

## Mengapa Diperlukan Perangkat Perkotaan yang Spesifik?

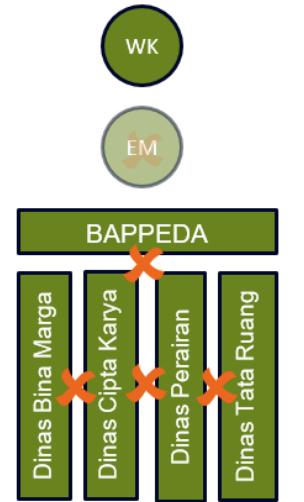
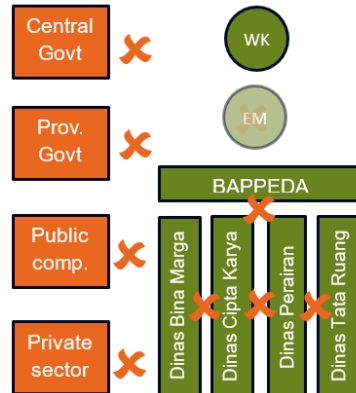
### 1) Manajemen Proyek yang Efisien

Organisasi yang berjalan di Pemerintah setempat seringkali meghadapi permasalahan. Bappeda (bertanggungjawab dengan perencanaan daerah) dan Dinas (bertanggung jawab dengan DED dan pekerjaan umum) tidak selalu terkoordinasi, sehingga terjadi kesenjangan antara desain proyek dan pelaksanaannya di lapangan.



Lalu, ketika sampai pada implementasi proyek, koordinasi antar dinas seringkali kurang, yang dapat menyebabkan perbedaan antara atribut yang ditangani oleh masing-masing dinas.

Di negara lain, koordinasi dipastikan dengan adanya manajer eksekutif (EM) dalam pemerintah setempat. Sedangkan di Indonesia posisi itu tidak ada. Akibatnya, Walikota/Bupati (WK) yang memiliki prioritas untuk menjalankan janji-janji politiknya, memiliki tidak cukup waktu untuk berkoordinasi secara efisien dengan dinas terkait



Terakhir, pemerintah setempat terfokus kepada urusannya masing-masing. Sehingga tidak ada kerangka kerja yang jelas untuk kolaborasi dengan pemangku kepentingan eksternal, termasuk Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, perusahaan pemerintah, dan sektor swasta.

Singkatnya, alasan yang paling utama untuk membuat PPIPP adalah untuk membangun sebuah badan yang mampu mengintegrasikan semua masukan dari Pemerintah Daerah dan bekerjasama dengan pemangku kepentingan publik dan swasta pada waktu yang sama.

## 2) Kebijakan Lahan yang Proaktif dan Lebih Efisien

Dengan mengadopsi kebijakan lahan yang proaktif, dapat mewujudkan 2 tujuan utama berikut:

- Menginisiasi proses pembangunan daerah sampai daerah tersebut menarik bagi investor swasta dan membangun kembali lahan yang kondisinya sulit ditangani pengembang swasta (pasar merupakan contoh yang baik). Setelah beberapa bangunan terbangun, proyek perkotaan akan terlihat bahwa proyek tersebut akan menjadi proyek jangka panjang.
- Tetap mengontrol pembangunan yang akan dilakukan di lahan strategis. Memang perencanaan guna lahan di Indonesia terkadang sulit untuk ditegakkan dan banyak contoh bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan. Selain itu, rencana guna lahan tidak menyebutkan hal mendetail terkait standar bangunan (seperti efisiensi energi, kualitas arsitektur, atau sistem pengolahan limbah di dalam gedung).
- Menangkap nilai yang dihasilkan oleh investasi publik. Harga tanah di area pembangunan memang lebih murah sebelum pembangunan, dan layak dibeli sebelum semua fasilitas publik terbangun. Selanjutnya, lahan tersebut dapat dijual ke pengembang swasta setelah semua pembangunan berjalan dengan baik di harga yang lebih tinggi. (lihat bagian 3)

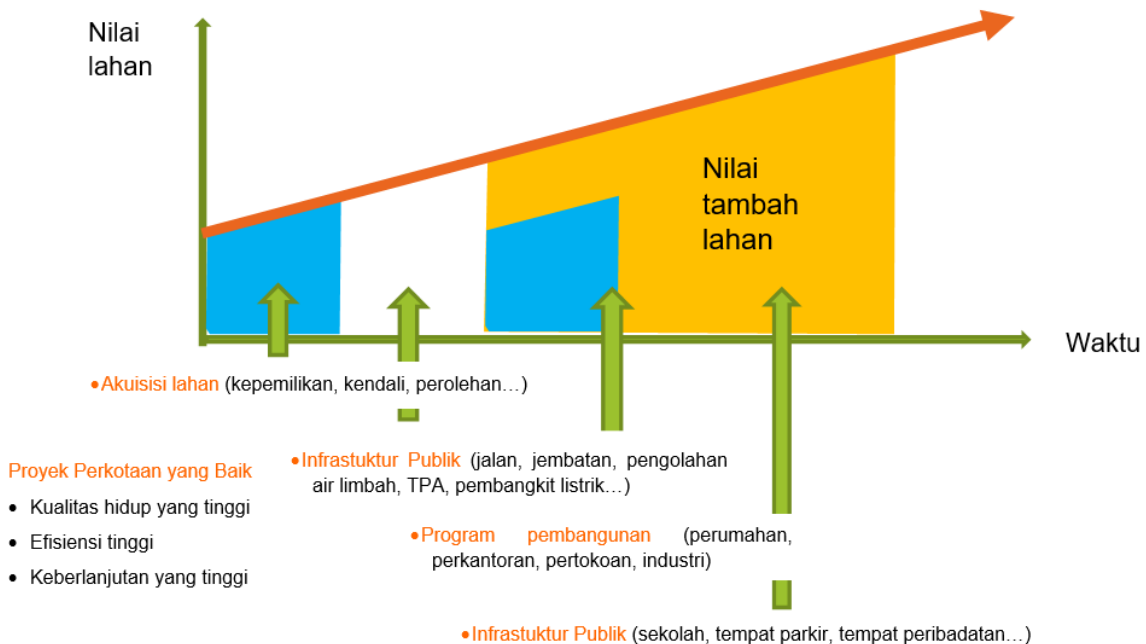


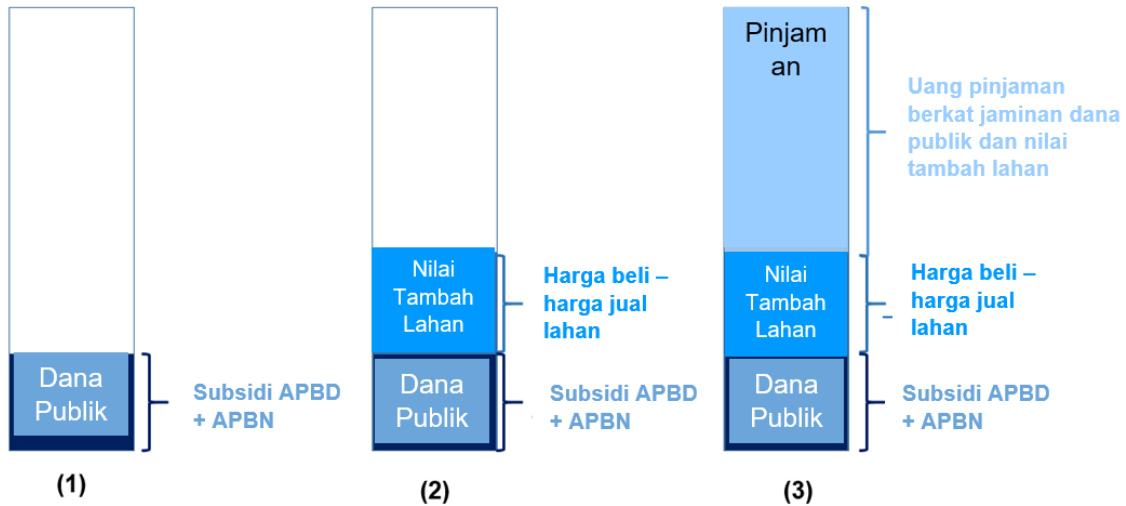
### 3) Leverage Keuangan

Ketika pemerintah berinvestasi di satu area dengan program infrastruktur dan pembangunan kembali, maka semua dapat melihat bahwa harga tanah akan mengalami kenaikan.

Mengetahui investasi publik ini akan meningkatkan nilai lahan di area tersebut, sebaiknya pemerintah setempat menangkap kesempatan ini dengan mengambil bagian dalam peningkatan nilai lahan, sebagai laba atau *return on investment*. Akibat dari menggunakan kesempatan ini adalah meningkatkan jumlah investasi dalam proyek.

*Leverage* keuangan merupakan cara untuk menggandakan pengaruh dari pendanaan publik. Diagram berikut mengilustrasikan bagaimana efek ini dapat diperoleh.





(1) Biasanya, pemerintah daerah menghabiskan dana yang tersedia ke pembangunan infrastruktur dan superstruktur publik; (2) Ketika mengadopsi kebijakan pembebasan lahan melalui PPIPP, pemerintah dapat mengambil bagian dari nilai yang dihasilkan oleh infrastruktur publik; (3) Membeli lahan membutuhkan uang yang banyak, meminjam uang sampai lahan terjual kembali (setelah proyek perkotaan berjalan) akan menolong. Meminjam uang sebagai pemerintah daerah rumit dan sulit secara politik. Tetapi dengan PPIPP yang berstatus badan hukum dapat menjadikan modalnya sebagai jaminan dan di atas semua surat gadai tanah yang dibeli dengan pinjaman.

Apabila penggunaan leverage diperbolehkan oleh lahan dan pinjaman, PPIPP dapat meningkatkan dana untuk proyek Perkotaan beberapa kali lipat (di Prancis atau Inggris

memiliki *multiplier* lima kali lipat merupakan hal yang biasa).

#### 4) Menyediakan Proyek Perkotaan dengan Koherensi dan Visibilitas yang Kuat

Proyek perkotaan yang terintegrasi merupakan proses yang kompleks dan panjang dan melibatkan banyak pemangku kepentingan. Akibatnya, seringkali terlihat abstrak dan tidak jelas oleh masyarakat, pengunjung dan penanam modal. Menyiapkan PPIPP yang berkontribusi dapat membantu memperjelas tugas seseorang dan apa yang berlaku di dalam perancangan dan implementasi proyek. Melihat hal tersebut di negara industri sangat menarik, tidak seperti proyek perkotaan yang diusung langsung oleh pemerintah daerah, proyek perkotaan yang didorong oleh PPIPP memiliki website dan rumah proyek yang akan menjelaskan dan mempromosikan proyek.

Faktor penting lain untuk menyukseskan proyek ini adalah kesinambungan dalam waktu. Menjadi sebuah badan otonom dengan tata kelola sendiri, menjadikan PPIPP lebih stabil dengan perubahan politik dari pemerintah daerah. Terutama apabila tata kelola melibatkan pemangku kepentingan sendiri daripada Walikota dan DPRD saja. Proyek perkotaan yang ambisius membutuhkan waktu, dimana faktor ini yang paling menentukan.

## 3.3

### Bagaimana Proses Pembentukan PPIPP?

PPIPP adalah struktur baru, umumnya merupakan perusahaan yang dimiliki publik. Proses untuk membentuk PPIPP dapat berdasarkan pada cara pengusaha merencanakan bisnisnya.



#### 1) Identifikasi pekerjaan dan misi PPIPP

Mengidentifikasi tindakan yang dibutuhkan untuk mengimplementasikan proyek Perkotaan merupakan hal pertama yang harus dilakukan. Program dan *masterplan* diadopsi oleh kota untuk mendukung berbagai pencapaian, yang dapat dikategorikan sebagai berikut (lihat deskripsi di bab 2.4 diatas):

- Infrastruktur
- Superstruktur
- Pembangunan real-estate komersil
- Kegiatan berbasis komunitas

Tindakan lain yang dibutuhkan untuk mengimplementasikan proyek perkotaan secara tepat disebut dengan tindakan secara tidak langsung, yaitu:

- Prosedur (pembaruan rencana tata guna lahan)
- Partisipasi masyarakat
- Relasi publik dan kerjasama dengan institusi lain (seperti perusahaan negara)
- Koordinasi dengan departemen teknis dari pemerintah daerah (dinas pemda) dan pemerintah pusat (BPN, CK, dll).

PPIPP dapat diberdayakan dengan hanya sebagian atau seluruh pekerjaan, tergantung dari efisiensi pekerjaan dan hal penting yang mendukung keberhasilan proyek.

Tabel dibawah ini meringkas situasi yang umumnya terjadi di kota-kota di Indonesia sebagai dampak dari implementasi proyek.

Umumnya, pemda cukup berhasil dalam melaksanakan proses pembangunan infrastruktur dan superstruktur (terutama jika diatur oleh SKPD), dan juga cukup berhasil mengelola partisipasi publik dan dukungan kegiatan berbasis masyarakat. Sebaliknya, ada isu utama tentang penguasaan lahan (ditinggalkan untuk pengembang privat yang ingin memiliki lahan pribadi) dan pembangunan real-estate (dikoordinasikan secara buruk dengan kebijakan publik). Situasi dari implementasi proyek yang terintegrasi dengan pengawasan dan pemasaran bahkan dapat lebih buruk karena tidak ada yang menanganinya.

PEKERJAAN	Pemerintah Pusat	Pemda dan BUMD	Masyarakat	Swasta	PPIP
MANAJEMEN PROYEK	MONITORING DAN KOORDINASI				
INFRASTRUKTUR	PEMBIAYAAN DAN MANAJEMEN	DED, PENAWARAN & PEKERJAAN UMUM			
SUPERSTRUKTUR	PEMBIAYAAN DAN MANAJEMEN	DED, PENAWARAN DAN KONSTRUKSI			
LAHAN				AKUISISI RAW LAND	
PROGRAM REAL ESTATE				KONSTRUKSI	
PROYEK MASYARAKAT		PEMBIAYAAN	IMPLEMENTASI		
PROMOSI	KOMUNIKASI (ke masyarakat), PEMASARAN (ke investor real estate), PROMOSI (ke turis dan penyedia jasa) dan TOLOK UKUR BENCHMARKING (ke lainnya)				

Legenda: ■ Implementasi efisien ■ Implementasi dapat ditingkatkan  
■ Implementasi bermasalah ■ Implementasi hilang

- **Manajemen proyek:** Dikarenakan Indonesia tidak memiliki sejarah terkait implementasi proyek perkotaan (fokus pada perencanaan kota strategis), manajemen proyek dipahami sebagai bentuk koordinasi dari seluruh pemangku kepentingan (termasuk komunitas dan sektor privat) dan pengawasan implementasi proyek dalam jangka waktu pendek dan panjang gagal. Dalam beberapa kasus, tidak ada seorang pun yang dapat mendorong keseluruhan proses proyek perkotaan: dengan kata lain “no pilot on board”.
- **Infrastruktur:** Transfer ilmu bersamaan dengan desentralisasi telah menyebabkan pemerintah daerah untuk mulai membangun infrastruktur yang sesuai. Namun, hal tersebut telah membuat skema pembiayaan (beberapa masih berada di tangan pemerintah pusat) menjadi lebih kompleks. Koordinasi diantara jaringan yang berbeda (contohnya antara jembatan baru dan proyek perkotaan baru) tidak selalu berjalan optimal.

- **Superstruktur:** Bangunan publik umumnya lebih kompleks dibanding dengan jaringan publik apabila dilihat dari perspektif manajemen. Pasar adalah contoh dari fasilitas dimana keberhasilan konstruksi dapat membawa pada isu besar terkait perancangan dan manajemen. Namun, artikulasi dengan proyek perkotaan lainnya merupakan kunci keberhasilan tersebut.
- **Lahan:** Sebagaimana telah dijelaskan pada bab 2.4 diatas, lahan adalah komponen utama dari proyek perkotaan. Kebijakan lahan sebagai alat untuk mengidentifikasi pemilik lahan dan pengguna, negosiasi akuisisi lahan, menjadikan layak untuk pembangunan, dan membangunnya (atau menjualnya kepada perusahaan konstruksi). Untuk saat ini di Indonesia, lahan privat harus berhadapan dengan pengembang real-estate. Namun, status lahan membuatnya sulit untuk dikembangkan kembali karena mayoritas lebih cenderung untuk menginvestasikan waktu dan uang untuk area terluar kota dibanding di pusat kota (lihat bab 1.2.2 diatas).
- **Program real estate:** Seperti yang telah dijelaskan pada bab 2.4 diatas, beberapa program termasuk pengembangan perumahan dan real-estate (kantor, pedagang eceran, hotel, industri). Konstruksi dijalankan oleh sektor swasta, dimana sangat umum dikarenakan membutuhkan sejumlah besar dana dalam waktu yang singkat. Indonesia memiliki banyak perusahaan real estate yang

terampil dan kaya. Namun, permasalahannya adalah pemerintah daerah hanya memiliki sedikit kontrol atas mereka. Akibatnya, tidak ada garansi bahwa gedung-gedung tersebut akan sesuai dengan visi proyek perkotaan yang diadopsi oleh Walikota/Bupati bersama dengan masyarakat dan pemangku kepentingan lain. Isu ini mengangkat pertanyaan mengenai pandangan untuk *publik-private partnership* yang transparan dan efisien.

- **Proyek masyarakat:** Di Indonesia, kehidupan masyarakat adalah aset utama untuk kehidupan perkotaan dan prospek pembangunan. Di masa lalu, kontribusi masyarakat telah terlihat dalam beberapa program utama seperti Kampung Improvement Program (KIP) yang mendapatkan pengakuan internasional. Pemerintah daerah telah terbiasa untuk mendukung proyek-proyek berbasis masyarakat, dengan dukungan dari lurah-lurah yang memiliki peranan sebagai perantara antara masyarakat dan pemerintah daerah. Namun, kita dapat melihat bahwa masyarakat terlibat hanya jika proyek tersebut terkait dengan kampungnya, dan akan sedikit partisipasi yang terlihat dalam proyek skala besar. Pemda merupakan organisasi yang besar dan kompleks, terutama di kota-kota besar, adalah hal yang sulit untuk mendukung pemberdayaan masyarakat dan interaksi regular selama perancangan proyek dan implementasi.



- **Promosi:** Kesuksesan proyek perkotaan tergantung pada popularitasnya secara lokal, nasional, dan bahkan hingga internasional. Reputasi dari proyek perlu untuk ditingkatkan, dengan tindakan spesifik yang ditargetkan pada setiap orang. Lalu, komunikasi lokal akan meningkatkan keinginan dari masyarakat, pemasaran dari peluang bisnis akan menarik investor, kampanye promosi akan menarik wisatawan dan jaringan profesional akan membantu untuk menyalurkan manfaat diantara pengambil keputusan. Namun, dikarenakan kegagalan atas pengawasan dan koordinasi yang telah dijelaskan sebelumnya, promosi akan sulit untuk diimplementasikan diluar kampanye

kota (seperti “Solo Kota Kita”) yang menarik namun terlalu umum untuk menggambarkan sebuah proyek perkotaan.

PPIPP merupakan respon yang umum untuk mengatasi disfungsi diatas. Pada beberapa negara di dunia, terdapat tiga tipe PPIPP yang akan dijelaskan dibawah ini.

### Tipe 1: ‘PPIPP ringan’

PPIPP ini fokus pada apa yang paling kurang dari implementasi proyek perkotaan di Indonesia pada umumnya, seperti koordinasi penuh dan komunikasi dan pemasaran. Keterlibatan masyarakat dan pembiayaan dari proyek masyarakat menjadi bagian dari komunikasi dan koordinasi dalam PPIPP.

PEKERJAAN	Pemerintah Pusat	Pemda dan BUMD	Masyarakat	Swasta	PPIPP
MANAJEMEN PROYEK	←				KOORDINASI PENUH
INFRASTRUKTUR	PEMBIAYAAN & MANAJEMEN	DED, PENAWARAN, & PEKERJAAN UMUM			
SUPERSTRUKTUR	PEMBIAYAAN & MANAJEMEN	DED, PENAWARAN & KONSTRUKSI			
LAHAN				AKUISISI “RAW LAND”	
PROGRAM REAL ESTATE				KONSTRUKSI	
PROYEK MASYARAKAT			IMPLEMENTASI	←	
PROMOSI	←				KOMUNIKASI, PEMASARAN, DLL

Legenda: ■ Implementasi efisien ■ Implementasi dapat ditingkatkan  
■ Implementasi bermasalah ■ Implementasi hilang

Walaupun “ringan” dalam hal staf dan anggaran (dikarenakan PPIPP ini tidak secara langsung mengimplementasikan pekerjaan umum atau investasi dengan sendirinya), PPIPP ringan memiliki peranan yang menentukan implementasi proyek dikarenakan ia menjamin bahwa proyek dapat diidentifikasi dan tepat untuk diimplementasikan dalam cara yang koheren.

PPIPP ringan cukup mudah untuk diatur, namun adalah penting untuk memastikan bahwa ia berada di posisi untuk dapat mendorong tindakan dari dinas-dinas (kontrol efektif) dengan dukungan yang kuat dari Walikota. Kondisi ini cukup sulit ditemui dalam proyek yang kompleks yang melibatkan infrastruktur utama, dimana Dinas umumnya lebih memiliki peranan yang lebih kuat dibanding PPIPP.

## Tipe 2: “PPIPP perantara”

PPIPP ini mengatasi masalah kedua terbesar yang berdampak pada pembaruan perkotaan di Indonesia, seperti akuisisi lahan dan hubungan dengan pengembang swasta. Oleh karena itu, proyek perkotaan memiliki arti (i) untuk membeli lahan kurang maju, (ii) untuk membuatnya siap dengan kebutuhan jaringan, (iii) dan untuk menjual kembali kepada real estate yang akan membangun gedung-gedung.

Pemerintah daerah kurang memiliki keterampilan teknis dan alat finansial untuk mengidentifikasi pemilik lahan, mengatur strategi akuisisi lahan, dan negosiasi akuisisi lahan dengan menggunakan insentif dan paksaan, membeli dan mengatur lahan hingga

PEKERJAAN	Pemerintah Pusat	Pemda dan BUMD	Masyarakat	Swasta	PPIPP
MANAJEMEN PROYEK	←				KOORDINASI PENUH
INFRASTRUKTUR	PEMBIAYAAN & MANAJEMEN	DED, PENAWARAN, & PEKERJAAN UMUM			
SUPERSTRUKTUR	PEMBIAYAAN & MANAJEMEN	DED, PENAWARAN & KONSTRUKSI			
LAHAN				AKUISISI LAHAN SIAP	
PROGRAM REAL ESTATE				KONSTRUKSI	
PROYEK MASYARAKAT			IMPLEMENTASI	←	
PROMOSI	←				KOMUNIKASI, PEMASARAN, DLL

Legenda: ■ Implementasi efisien ■ Implementasi dapat ditingkatkan  
■ Implementasi bermasalah ■ Implementasi hilang

menjualnya kembali pada pengembang swasta yang akan membangun program yang ditentukan dalam proyek perkotaan. Inilah alasan mengapa memberdayakan struktur baru seperti PPIPP lebih mudah dibanding mendukung manajemen lahan antara Bappeda dan Dinas.

Alasan lahan menjadikan PPIPP dengan status perusahaan dapat membeli dan menjual lahan dengan lebih mudah dibanding pemerintah daerah, dimana saat mengkategorikan aset harus melalui DPRD. PPIPP tersebut memiliki akuntan privat, penjualan lahan dapat mengimbangi akuisisi lahan tanpa mempengaruhi anggaran dari pemerintah daerah.

PPIPP tersebut akan dapat menjalankan pekerjaan lahan hanya jika mereka dapat mengandalkan dukungan yang kuat dari Walikota dan kantor BPN, yang memiliki informasi terkait kepemilikan lahan (termasuk detail nama dan kontak dari pemilik lahan, status lahan dan jangka sewa, dan nilai lahan resmi) dan pemberian sertifikat tanah.

Hal ini juga penting bagi PPIPP untuk diakui dalam bertindak untuk kepentingan publik (lihat rekomendasi di bab 7) agar lahan yang dimiliki secara privat dapat dibeli melalui penilaian.

### **Tipe 3: “PPIPP penuh”**

Tipe paling komprehensif dari PPIPP adalah dengan mengikutsertakan perancangan dan

implementasi dari infrastruktur dan superstruktur publik di ranah pemerintah daerah dan pusat. Pilihan tersebut berarti menyediakan keterampilan yang dibutuhkan (sipil, arsitek, dll.) dan pembiayaan (biaya dari DED dan pekerjaan umum). Jelas terlihat bahwa satu solusi adalah dengan memberikan alat-alat tersebut dari pemerintah daerah kepada PPIPP. Namun, hasil dalam ukuran PPIPP dan kekuasaannya harus dipertimbangkan dengan hati-hati. Sebagai contoh, PPIPP tersebut biasanya direkomendasikan pada kasus-kasus dibawah ini:

- Pemerintah daerah mengalami kesulitan dalam mengkoordinasikan tindakan Bappeda dan Dinas, atau kesulitan dalam mengkoordinasikan pekerjaan Dinas dengan proyek perkotaan.
- Beberapa kewenangan termasuk di area yang sama (contohnya adalah alur pelayanan nasional, jalan provinsi, dan program lokal, seluruhnya dipertimbangkan dalam proyek perkotaan), oleh karena itu dibutuhkan koordinasi diantara mereka.
- Tindakan terkait lahan (contohnya akuisisi lahan tidak sesuai untuk pengembangan dan penjualan kembali untuk pembangunan oleh perusahaan real estate) diharapkan dapat menghasilkan pendapatan yang signifikan, dimana pendapatan tersebut dapat digunakan untuk membiayai infrastruktur dan superstruktur publik.

PEKERJAAN	Pemerintah Pusat	Pemda dan BUMD	Masyarakat	Swasta	PPIPP
MANAJEMEN PROYEK					KOORDINASI PENUH
INFRASTRUKTUR	PEMBIAYAAN DAN MANAJEMEN	→			DED, PENAWARAN & PEKERJAAN UMUM
SUPERSTRUKTUR	PEMBIAYAAN DAN MANAJEMEN	→			DED, PENAWARAN & PEKERJAAN UMUM
LAHAN				AKUISISI LAHAN SIAP	ACQUISITION & SALE BACK
PROGRAM REAL ESTATE				KONSTRUKSI	DEFINE & DRIVE
PROYEK MASYARAKAT			IMPLEMENTASI	←	PEMBERDAYAAN & PEMBIAYAAN
PROMOSI	←				KOMUNIKASI, PEMASARAN, DLL

Legenda: ■ Implementasi efisien      → Implementasi dapat ditingkatkan  
■ Implementasi bermasalah      → Implementasi hilang

## 2) Mengadopsi Tata Kelola

Tata kelola mengacu pada proses pengambilan keputusan dan aktor yang akan melaksanakan proyek perkotaan. Tata kelola didorong oleh badan, yang merupakan pemangku kepentingan, sebagai pemain utama proyek tersebut. Tata kelola merupakan cara untuk memastikan bahwa para pemangku kepentingan memiliki peran dalam proses pengambilan keputusan, dan karenanya akan mendukung proyek. Contohnya, jika pemerintah pusat memiliki dukungan yang kuat, akan berguna untuk mengikutsertakan perwakilan dari pemerintah pusat dalam badan. Tata kelola yang berisikan anggota dengan berbagai latar belakang menjamin penentangan hal-hal negatif yang dapat mempengaruhi PPIPP, seperti korupsi, nepotisme, atau keputusan sepihak.

Di negara-negara desentralisasi seperti Indonesia, badan ini harus diketuai oleh Walikota atau Bupati. Perlu disadari bahwa tata kelola ini berbeda dengan manajemen teknis. Peran badan adalah untuk membuat keputusan, sedangkan peran staf eksekutif adalah untuk melaksanakannya. Oleh karena itu, staf dari Pemda dan pemangku kepentingan lainnya seharusnya tidak memegang hak suara badan/dewan. Hal yang sama berlaku pula untuk manajer PPIPP, yang dimana pekerjaannya adalah untuk memberikan pilihan-pilihan untuk diputuskan oleh badan, namun tidak memiliki hak suara. Penting bagi PNS dan staf PPIPP untuk ikut berperan dalam badan sehingga mereka dapat mengaplikasikan keputusan dalam pekerjaannya masing-masing.



Pemangku kepentingan yang perlu dilibatkan dalam suatu proyek Perkotaan meliputi:

- **Pemerintah Daerah:**

- Walikota/Bupati, sebagai pemimpin yang terpilih secara demokratis oleh masyarakat.
- Delegasi DPRD, sebagai perwujudan keragaman demokratis sebagai hasil dari pemilihan.
- Lurah, sebagai pemimpin yang terpilih secara demokratis oleh masyarakat.

- **Masyarakat:**

- Organisasi non-profit atau forum (seperti komunitas Kota Hijau, organisasi perempuan, dll.) sebagai pemangku kepentingan proaktif.

- Usaha lokal (baik perusahaan independen ataupun organisasi usaha lokal), diharapkan memiliki peran signifikan dalam proyek.

- **Pemerintah Pusat:**

- BPIW, untuk memantau program PPIPP.
- Cipta Karya, untuk berhadapan dengan pembiayaan dari pemerintah pusat
- Kemendagri, untuk memastikan bahwa kantor lokal BPN akan berkooperatif penuh.

- **Pemerintah lain:**

- Gubernur, dalam kasus sungai, rel kereta, dan/atau jalan provinsi yang dipertimbangkan dalam proyek perkotaan.
- Bupati dari kabupaten yang berdekatan/berbatasan dengan proyek perkotaan

- **Sektor Swasta:**

- Perwakilan lokal dari organisasi professional real-estate, sebagai cara untuk memastikan bahwa pengembang swasta akan terus mengawasi proyek dan akan berinvestasi pada proyek tersebut.
- Rel Kereta, transportasi publik, operator pelabuhan atau bandara jika terdapat di area proyek.

- **Ahli Teknis:**

- Universitas lokal.
- Perwakilan organisasi professional dalam bidang perencanaan kota, kebijakan lingkungan, dan/atau real estate.



Ketika membuat status dari PPIPP, badan harus diberikan wewenang dan kemandirian yang cukup, sehingga PPIPP dapat mengimplementasikan proyek perkotaan dengan efisien. Kemandirian tersebut akan dikontrol oleh auditor independen, yang ditugaskan oleh pemerintah pusat.

Badan harus mengadakan pertemuan sesering mungkin sebagaimana dibutuhkan oleh proyek, setidaknya sekali dalam tiga bulan. Hal ini sangat penting bagi anggota badan untuk hadir dalam pertemuan tersebut, sehingga PPIPP dapat dijalankan dengan tepat.

### **3) Identifikasi Kebutuhan Sumber Daya Manusia dan Membentuk Tim Proyek**

Saat tata kelola diadopsi, tugas pertama adalah untuk mempekerjakan staf yang dibutuhkan untuk menjalankan misi PPIPP.

Manajer secara langsung ditunjuk oleh dewan, sedangkan staf lainnya ditunjuk oleh manajer. Namun, sebaiknya terdapat dewan yang mengikutsertakan ahli sumber daya manusia yang independen untuk memastikan bahwa staf yang dipekerjakan adalah yang ahli dibidangnya.

Staf dapat berasal dari Pemda dan/atau pemerintah pusat, dimana akan lebih baik karena dapat menghemat dana dan memastikan hubungan yang baik dengan Pemda dan pemerintah pusat di masa depan. Staf lainnya akan harus direkrut dari pasar tenaga kerja, dengan tujuan mempekerjakan calon staf dengan latar belakang yang dapat membuat PPIPP bekerja lebih baik dengan pemilik tanah dan sektor swasta.

POSISI	KEGIATAN	PROFIL/LATAR BELAKANG
Manajer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menggerakkan proyek</li> <li>• Mengatur PPIPP dan tim</li> <li>• Implementasi keputusan dewan</li> </ul>	Kepemimpinan, karismatik, visioner, bersemangat, berpengalaman dalam bidang perencanaan kota, jujur, dan berkomitmen untuk kesejahteraan masyarakat
Ahli finansial dan akuntan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencana bisnis</li> </ul>	Privat (dengan pengetahuan dari pendanaan publik)
Ahli legal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjamin aktivitas PPIPP</li> </ul>	Hukum privat dan publik
Ahli sipil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berkoordinasi dengan Dinas</li> </ul>	Publik atau privat
Ahli lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengawasan implementasi strategi berbasis lingkungan</li> </ul>	Pemerintah
Arsitek / Perencana kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supervisi visi dan koherensi proyek</li> <li>• Bekerja dengan dokumen perencanaan</li> <li>• Mengerjakan rancang kota dan tugas arsitektur</li> </ul>	Pemerintah
PR, kerjasama dan komunikasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menindaklanjuti kerjasama dengan institusi</li> <li>• Mempromosikan proyek diantara real estate</li> <li>• Menginformasikan masyarakat</li> </ul>	Publik (kerjasama institusional) dan privat (keterampilan komunikasi dan pemasaran)
Agen property	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi pemilik lahan</li> <li>• Negosiasi harga lahan</li> <li>• Menindaklanjuti prosedur pembelian tanah</li> </ul>	Privat
Manajer masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partisipasi masyarakat agar sesuai kebutuhan</li> <li>• Menindaklanjuti kegiatan masyarakat</li> <li>• Menjelaskan proyek perkotaan</li> </ul>	NGO

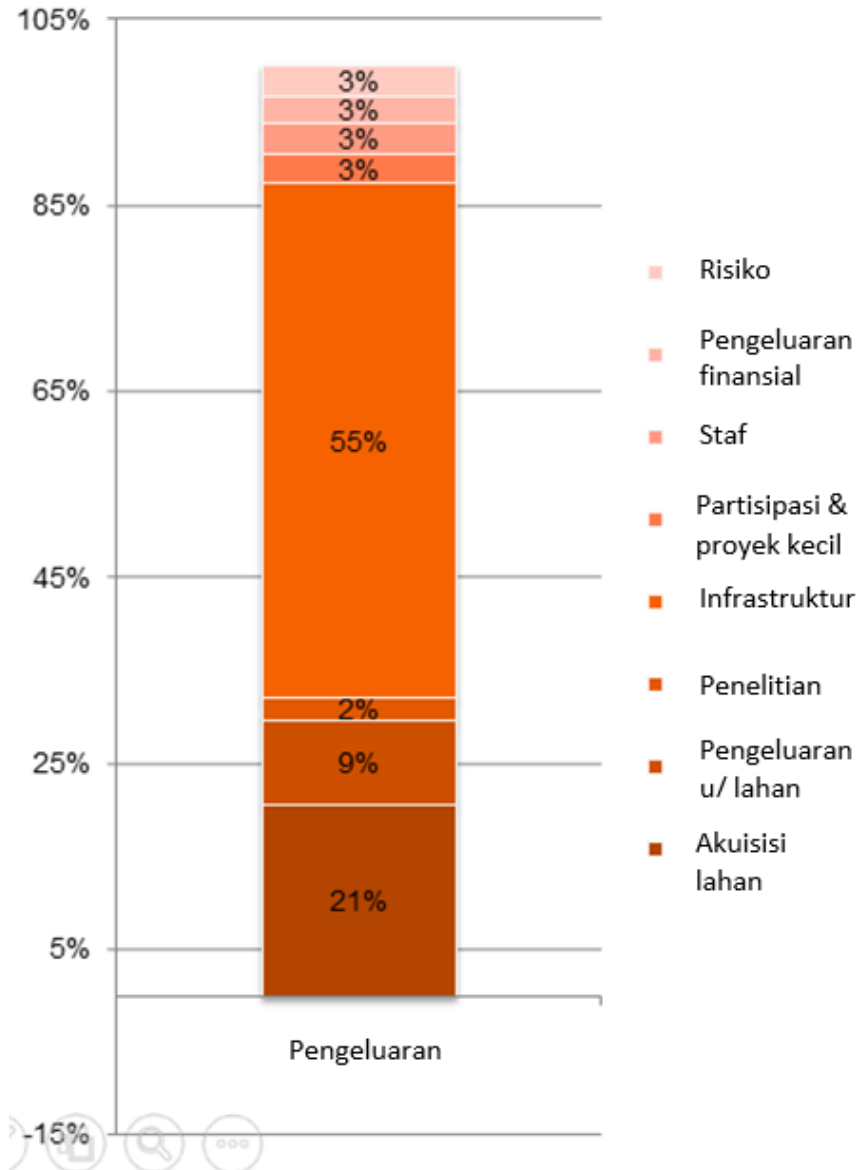
#### 4) Mengatur Anggaran dan Sumber Pembiayaan

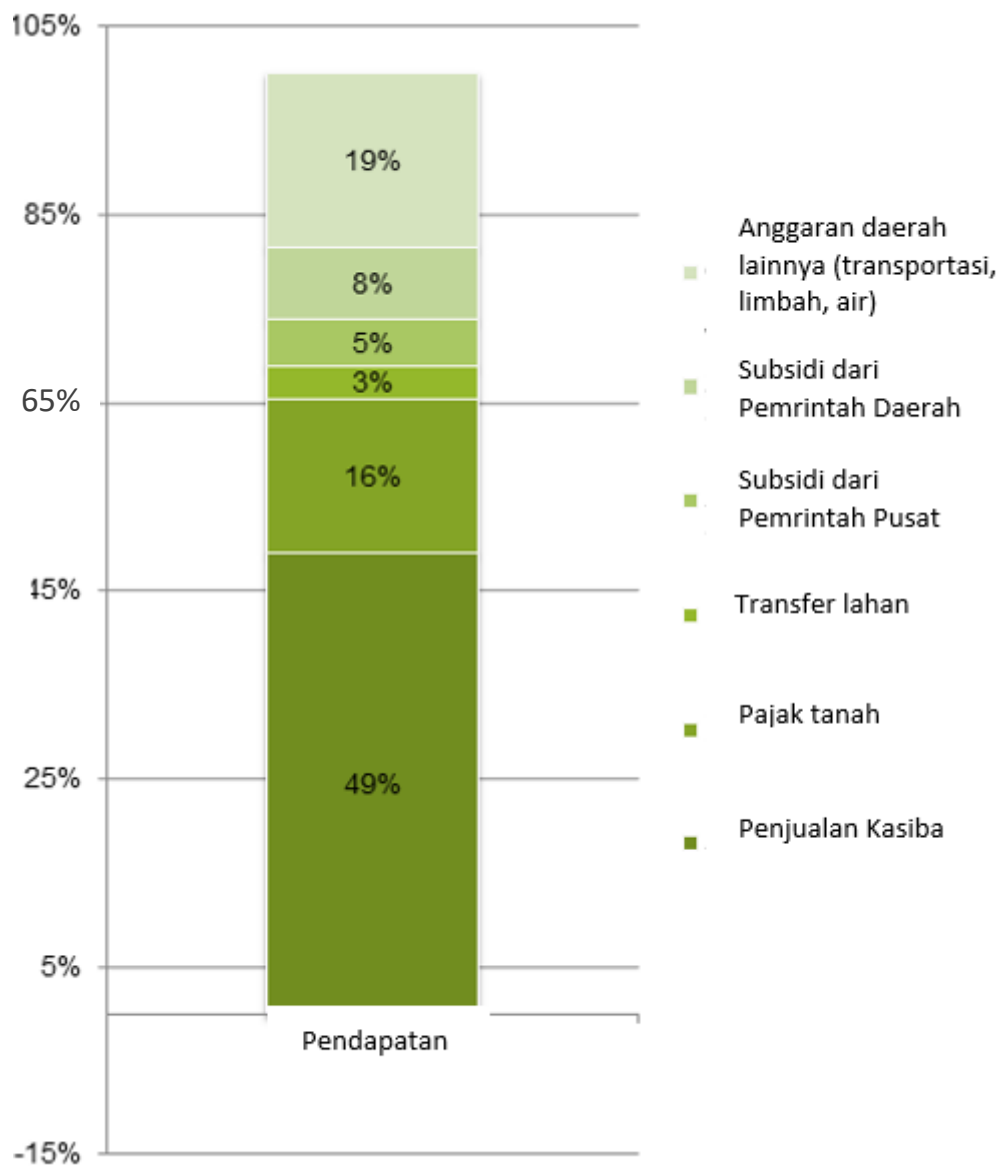
Anggaran pengembangan perkotaan terdiri atas pengeluaran dan pendapatan pembangunan.

Pengeluaran	
<b>Akuisisi Lahan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga beli untuk pemilik tanah</li> <li>• Pajak tanah</li> <li>• Biaya pembongkaran</li> <li>• Biaya dekontaminasi</li> <li>• Biaya manajemen (dewan, dll.)</li> </ul>
<b>Penelitian</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi perkotaan</li> <li>• Studi kelayakan</li> <li>• Konsultasi legal</li> <li>• Konsultasi lainnya</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DED</li> <li>• Pekerjaan umum</li> </ul>
<b>Superstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DED</li> <li>• Pekerjaan bangunan</li> </ul>
<b>Pengeluaran Staf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaji</li> <li>• Pajak</li> </ul>
<b>Pemasaran dan Promosi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iklan</li> <li>• Acara</li> <li>• Penjualan tanah</li> </ul>
<b>Proyek Masyarakat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FGD</li> <li>• Biaya informasi</li> <li>• Subsidi atas proyek masyarakat</li> </ul>
<b>Pengeluaran Finansial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suku bunga</li> </ul>
<b>Lain-lain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umumnya 15 % dari total pengeluaran</li> </ul>

Pendapatan	
<b>Penjualan Tanah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penjualan kepada pengembang</li> </ul>
<b>Transfer Lahan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transfer lahan dari pemerintah</li> </ul>
<b>Pajak Pembangunan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pajak atas pembangunan real estate</li> </ul>
<b>Pembiayaan dari Pemerintah Pusat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subsidi dari pemerintah pusat</li> </ul>
<b>Pembiayaan dari Pemerintah Daerah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subsidi dari pemerintah lokal</li> </ul>

Contoh pengeluaran dan pendapatan:







The background of the slide is a photograph of a canal. In the foreground, there are several stone steps leading down into the water. The water is calm and reflects the sky. In the background, there are trees and a utility pole with power lines. The sky is bright and clear.

04

**Studi Kasus:  
PPIP untuk Ecodistrict  
Banjir Kanal Barat  
Semarang**



*Banjir Kanal Barat, Semarang*

Pada bagian ini, akan diusulkan Perangkat untuk mengembangkan dan mengimplementasikan Ecodistrict Banjir Kanal Barat (BKB) di Semarang. Perangkat dan organisasi yang diusulkan merupakan hasil dari workshop, diskusi dan sesi tukar pikiran dengan Bappeda Semarang, Bappeda Wonosobo, Bappeda Yogyakarta, BPIW Kementerian PUPR dan Kementerian Dalam Negeri. Sebagai langkah pertama, PPIPP yang diusulkan telah dikembangkan tanpa memeriksa kelayakan hukum dan kelembagaannya. Usulan PPIPP yang pertama ini harus terlihat sebagai dokumen kerja yang menantang praktik yang sudah ada dan membuka jalan dan cara-cara baru untuk mengembangkan proyek perkotaan di Indonesia. Berdasarkan diskusi yang matang dan Rancangan Peraturan Pengelolaan Perkotaan yang akan diterbitkan oleh Kemendagri di awal tahun 2017, PPIPP ini akan diperbaiki, dimodifikasi dan diamandemen untuk diselesaikan dan divalidasi secara resmi oleh Pemerintah Kota Semarang dan DPRD di tahun 2017. Tujuannya adalah untuk memiliki PPIPP Ecodistrict BKB Semarang beroperasi secara menyeluruh pada awal tahun 2018.

### Ecodistrict Banjir Kanal Barat (BKB)

#### RANGKUMAN PROYEK PERKOTAAN BKB

*Riverfront* yang baru di proyek Ecodistrict Banjir Kanal Barat mewakili kesempatan dan juga tantangan bagi peremajaan perkotaan secara

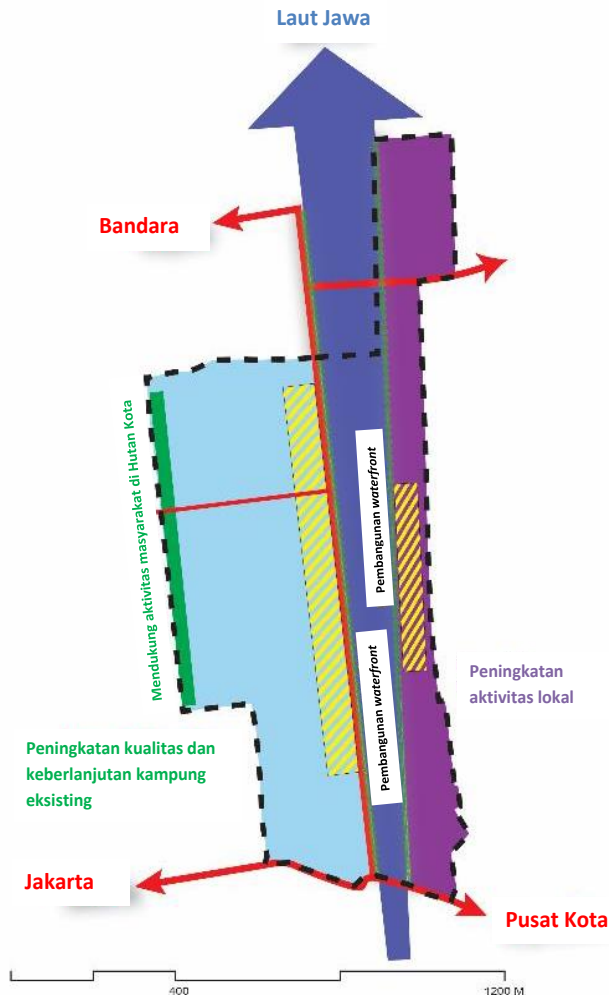
umum. Lingkungan seluas 74,3 Ha tersebut ditinggali oleh 16.000 penduduk dan sebagian besar merupakan peruntukkan perumahan dengan fasilitas publik (sekolah, tempat ibadah dan pasar) dan beberapa industri.

Proses desain dilakukan pada tahun 2015 (berdasarkan analisis pemangku kepentingan, analisis lahan, dan penentuan target yang jelas) membawa kepada visi nyata untuk Ecodistrict Banjir Kanal Barat.

Visi ini bertujuan untuk memenuhi sasaran berikut:

- Menyediakan lingkungan berketahanan untuk saat ini dan sampai tahun 2050, terutama dengan mencegah banjir serta memperbaiki sistem drainase dan pengolahan air.
- Menciptakan ruang terbuka publik utama di sepanjang kanal yang sesuai dengan harapan pengunjung dan penduduk.
- Mempertahankan dan meningkatkan perumahan yang ada di kampung-kampung yang berdekatan dengan kanal (Kampung Krobokan)
- Mengembangkan ekonomi lokal, pariwisata dan citra baru bagi Kota Semarang, berdasarkan aktivitas lokal dan bersamaan dengan pengembangan real estate baru.
- Mempromosikan mobilitas yang berkelanjutan.





- Meningkatkan pengolahan air limbah dan pengolahan sampah.
- Menyediakan air baku yang cukup.
- Menyediakan energi yang memadai dan berkelanjutan.

Berdasarkan visi ini, masterplan dirancang bersama-sama dengan komunitas, SKPD di Kota Semarang

dan secara resmi diadopsi oleh komunitas pengendali yang diketuai oleh Walikota dan delegasi BPIW pada tanggal 29 Juli 2016. Masterplan ini sesuai dengan prinsip-prinsip dari proyek perkotaan yang terintegrasi yang telah dijelaskan di 2 bab sebelumnya. Berikut ini merupakan poin-poin utama proyek:

- Mengadaptasi desain infrastruktur baru (Jembatan Gondomono, Jembatan Pejalan Kaki, dan Jembaran Rel Kereta Madukoro) sehingga infrastruktur tersebut berkontribusi memperbaiki akses dan kualitas perkotaan daerah Ecodistrict.
- Mempertimbangkan kembali untuk mengatur lalu lintas di kedua jalan utama sepanjang kanal (Jalan Madukoro dan Jalan Kokrosono) dengan tujuan untuk membebaskan ruang untuk ruang terbuka publik yang sesuai untuk pesepeda, pejalan kaki dan kegiatan masyarakat.
- Menciptakan sistem jaringan air limbah dan memperbaiki peralatan untuk mencegah banjir (drainase kanal dan pompa air)
- Mengenalkan pengembangan *mixed-used real estate* di kedua tepi kanal pada beberapa lahan yang digunakan sebagai kegiatan informal dan pergudangan. Program ini mencakup rekonstruksi dari Pasar Loak Kokrosono serta pembangunan gedung parkir bertingkat.
- Menyediakan fasilitas baru (rumah proyek dan pos polisi) serta peluang (pertanian di perkotaan, tempat memancing, serta kios makanan dan kerajinan) untuk kegiatan berbasis masyarakat.



### INFRASTRUKTUR

- 1 Sistem Pemompaan
- 2 Jembatan Gondomono
- 3 Jaringan Air Kotor
- 4 Jembatan Pejalan Kaki
- 5 Jembatan Rel Kereta Api
- 6 Terowongan Raya Amarta
- 7 Jl. Madukoro
- 8 Jl. Kokroso

### FASILITAS PUBLIK

- Tempat untuk layanan publik
- Taman publik
- Tempat berjalan

### PEMBANGUNAN

- Pembangunan tempat komersil
- Tempat parkir publik

### AKTIVITAS KOMUNITAS

- Shuttle boat
- Penginapan
- Tempat memancing
- Tempat PKL
- Tempat PKL Kuliner
- Tempat PKL Kerajinan





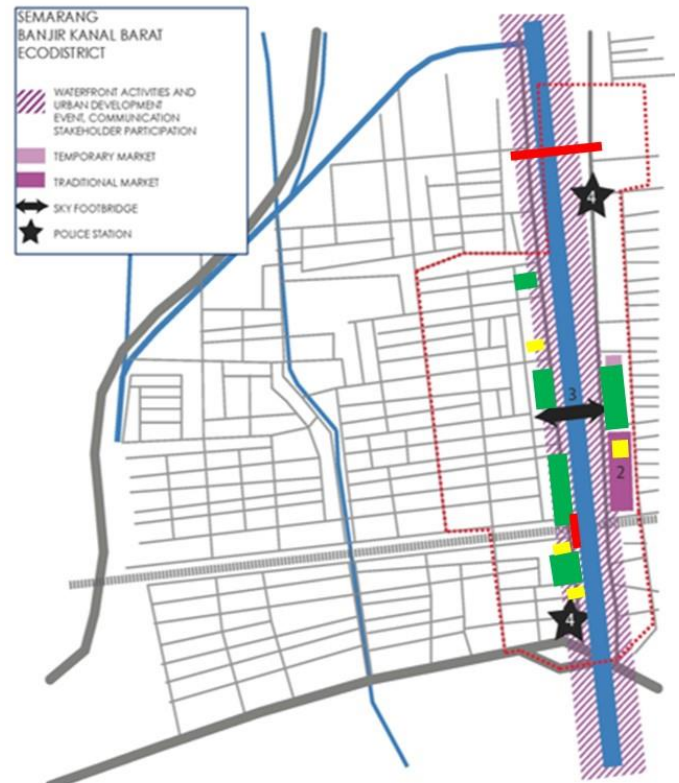
## PETA JALAN IMPLEMENTASI PROYEK

Tindakan pertama akan diimplementasikan pada tahun 2018 sampai tahun 2020 dan tergabung dalam kegiatan 1, yaitu untuk Ecodistrict berketahanan dengan:

- 1) Mengatur lingkungan rumah untuk mendidik dan memberdayakan masyarakat untuk membuat perumahan mereka semakin berkelanjutan
- 2) Membangun melalui solusi dari partisipasi pemangku kepentingan untuk membuat lingkungan yang lebih berkelanjutan
- 3) Mengimplementasi penyortiran organik dan produksi kompos
- 4) Mengatur sistem pompa terbaru untuk mencegah banjir
- 5) Meningkatkan efisiensi pasokan air
- 6) Mengembalikan hutan perkotaan dan mengembangkan bertani di kota

Secara parallel, kota juga akan mengelola pengembangan pengumpulan air limbah dan pengolahan limbah di TPA sebagai bagian dari program kota. Tindakan selanjutnya terdiri dari pengembangan kegiatan *waterfront* dan mobilitas hijau (*soft mobility*) di sepanjang kanal dan juga menggunakan Jalan Maduro sebagai alternatif ke bandara dengan:

- 1) Merancang kembali dan meningkatkan Jalan Madukoro, tepi kanal dan area Tanah Mas.



- 2) Mempertimbangkan Pasar Tradisional untuk memiliki trotoar yang luas, *green food courts* dan tempat parkir.
- 3) Menetapkan jembatan pejalan kaki untuk menghubungkan kedua sisi Ecodistrict untuk mengenakan *soft mobility* (mobilitas *non-motorized*)
- 4) Menyediakan keamanan dengan 2 pos polisi
- 5) Mensosialisasikan kegiatan Ecodistrict dan konsep *waterfront* ke tingkat nasional

6) Mengenalkan Ecodistrict di tingkat internasional melalui sertifikasi internasional HQE

Selain itu, Jembatan Gondomono dan terowongan rel kereta api (ditandai dengan garis merah) akan dibangun.

Tindakan ketiga sebagai pelengkap dari tindakan kedua akan terdiri dari pengembangan kembali lahan menjadi program komersial: pusat perbelanjaan seluas 12.000 m<sup>2</sup>, apartemen seluas 6.000 m<sup>2</sup> dan perkantoran seluas 1.000 m<sup>2</sup> (yang ditandai dengan kotak hijau). Selain itu juga terdapat beberapa lahan yang ditandai dengan kotak kuning di peta akan dibangun kembali sebagai tempat parkir publik. Masih diperlukan survey tanah terperinci untuk menilai status lahan,

kepemilikan dan kedudukan lahan tersebut lebih lanjut untuk pembangunan kembali kota.

## 4.1

### PIPP: Tugas & Misi

#### 1) LINGKUP MANAJEMEN DAN PERIMETER

Tindakan-tindakan dalam lingkup dan perimeter didefinisikan oleh PPIPP dalam hal manajemen dan dalam hal lokasi fisik oleh Proyek Perkotaan. Semua tugas yang ditetapkan di bawah ini terkait dengan tindakan tersebut dan hanya untuk tindakan tersebut. Setiap perubahan harus diputuskan dan disahkan oleh dewan.

TUGAS	PEMERINTAH PUSAT	Pemerintah Kota dan BUMD	MASYARAKAT	SWASTA	PPIPP
MANAJEMEN PROYEK					KOORDINASI PENUH
INFRASTRUKTUR	PENDANAAN DAN MANAJEMEN	→			DED, LELANG & PEKERJAAN UMUM
SUPERSTRUKTUR	PENDANAAN DAN MANAJEMEN	→			DED, LELANG & KONSTRUKSI
TANAH				AKUISISI TANAH SIAP BANGUN	AKUISISI DAN PENJUALAN KEMBALI
PROGRAM REAL ESTATE				KONSTRUKSI	DEFINE & DRIVE
PROYEK KOMUNITAS			IMPLEMENTASI	←	PEMBERDAYAAN DAN PENDANAAN
PROMOSI	←				KOMUNIKASI, MARKETING, DSB

Tugas utama dari PPIPP terdiri dari:

### Implementasi dan koordinasi dengan Pemerintah Kota dan BUMD terkait

*PPIPP akan memiliki delegasi kewenangan dari Walikota dan DPRD untuk mengimplementasikan strategi yang dicanangkan dewan.*

- PPIPP akan **melaksanakan** tindakan yang berbeda untuk **merancang, melelang, membangun, memberikan, mengoperasikan dan memelihara infrastruktur proyek perkotaan yang berbeda.** PPIPP akan berpartisipasi dalam memvalidasi APBD untuk mengalokasi dana yang diperlukan. Untuk melakukan tugas ini, PPIPP akan menggunakan ahli teknik dan konsultan luar saat keahlian khusus diperlukan.
- PPIPP akan **membahas dan memvalidasi** cara untuk **mencapai tingkat pelayanan dan keberlanjutan sesuai dengan yang diharapkan dalam hal pasokan air bersih (PDAM), pengangkutan dan pengolahan sampah dari TPS ke TPA, pengolahan air limbah, manajemen pasar dan manajemen kegiatan di waterfront** dengan Dinas, SKPD dan BUMD terkait.
- PPIPP akan bertanggung jawab untuk **menjadikan Ecodistrict bersertifikasi pada standar lingkungan internasional tertinggi melalui HQE (High Quality of Environment).** PPIPP akan menunjuk dan mengelola konsultan yang diperlukan untuk mencapai

standar HQE. PPIPP akan **mengembangkan visibilitas setingkat internasional** melalui sertifikasi ini.

- PPIPP akan bertanggung jawab dalam **memasarkan dan mempromosikan Ecodistrict di Semarang dan tingkat nasional.** PPIPP akan mengelola **acara dan workshop sendiri** dan meningkatkan partisipasi pemangku kepentingan. **Tindakan PPIPP akan dikoordinasikan dengan Dinas Pariwisata dan Dinas Keuangan Kota,** dan tindakan umum dapat diselenggarakan untuk meningkatkan sinergi komunikasi.
- PPIPP akan **berkoordinasi dengan dinas terkait berkaitan dengan IMB dan pajak terkait** untuk mengamankan bangunan yang terbangun sesuai dengan standar Ecodistrict. PPIPP akan mempelajari skema insentif dan disinsentif yang memungkinkan untuk mempromosikan bangunan hijau.

### Koordinasi dengan Pemerintah Pusat

*PPIPP akan memiliki kewenangan dari Walikota dan DPRD untuk pembahasan/diskusi dengan berbagai lembaga/instansi eksternal di luar Semarang. PPIPP berdasarkan persetujuan komite pengarah dalam rapat tahunan akan diberi wewenang untuk memutuskan atas nama bupati dan DPRD dalam rapat tahunan. Tentu saja, PPIPP harus melaporkan kepada komite pengarah apabila terdapat perubahan keputusan.*

- PPIPP akan memiliki hubungan secara langsung dengan Direktorat Jenderal (Ditjen) Cipta Karya untuk mengkoordinasikan alokasi dana AFD/greenbook 2017 selama periode 2018-2020 dengan dinas/instansi terkait, SKPD, BUMD serta PPIPP. PPIPP akan bekerja sama dengan Ditjen Cipta Karya dan memberikan pelaporan yang diperlukan dan ditindaklanjuti oleh KPI. Semua akan dimasukkan dalam laporan bulanan yang diserahkan kepada komite pengarah.
- PPIPP akan menyiapkan dan membuat dokumen kesepakatan kerjasama yang dibutuhkan antara BBWS atau PT. KAI dan Kota Semarang untuk memastikan integrasi jalur kereta api dan BKB dengan pengembangan Kawasan Ekodistrik.
- PPIPP akan berkoordinasi dengan Kementerian/Lembaga (pemerintah pusat) yang terkait dengan pengembangan Kawasan Ekodistrik seperti BPN.
- PPIPP akan mengidentifikasi lahan yang dibutuhkan, akan melakukan penilaian lahan jika dibutuhkan, akan melakukan negosiasi akuisisi lahan dan pada akhirnya akan **memiliki lahan tersebut. PPIPP akan mengatur semua isu legal dan finansial.** Akuisisi akan melalui hutang / skema pembiayaan ekuitas. Hal ini merupakan tanggung jawab PPIPP untuk menegosiasikan harga terbaik untuk kota dan untuk mengontrol spekulasi lahan. PPIPP, jika dibutuhkan, dapat menandatangani MoU bersama pemilik lahan untuk dapat mengontrol dan mengantisipasi kenaikan harga lahan.
- Ketika lahan yang dibutuhkan dapat dikontrol, PPIPP akan **mendorong program Ecodistrict melalui pengembang privat** dan menginisiasi diskusi untuk menemukan solusi yang tepat. Pengetahuan yang kuat terkait pasar sangat dibutuhkan untuk menjalankan tugas ini.
- PPIPP akan menawarkan dan menjual lahan sebagai bagian dari program untuk mengembangkan program komersil (pusat perbelanjaan, kantor, apartemen, dan area parker) untuk mencapai target dengan kinerja sosial dan lingkungan yang dibutuhkan.

### Kontrol dan pengaturan proses akuisisi lahan

*PPIPP akan memiliki **delegasi wewenang dari Walikota dan DPRD** untuk membeli dan menjual lahan yang dibutuhkan sesuai persetujuan oleh dewan acara selama rapat tahunan. Sebaliknya, PPIPP harus menginformasikan kepada dewan acara untuk keputusan yang diambil.*

Memberdayakan masyarakat lokal untuk menjadi aktor dari pembangunan berkelanjutan

PPIPP akan memiliki **delegasi wewenang dari Walikota dan DPRD** untuk mengembangkan partisipasi pemangku kepentingan sesuai persetujuan oleh dewan acara selama rapat tahunan.

- PPIPP akan bertanggung jawab untuk mengikutsertakan masyarakat lokal dan

aktor kunci lain dalam perancangan dan operasional Ecodistrict. PPIPP akan mengatur kegiatan dan *workshop* dan akan mengembangkan partisipasi pemangku kepentingan. Kegiatan PPIPP akan dikoordinasikan dengan kelompok masyarakat yang berbeda untuk mengembangkan dan mengimplementasikan beberapa solusi untuk meningkatkan keberlanjutan dari tempat tinggal masyarakat tersebut.

2) FASE DAN RENCANA AKSI

	2017	2018	2019	2020	> 2020
<b>AKTIVITAS 1 – KETAHANAN KOTA</b>					
1- Proyek perumahan, BKB House of Environment	Terkait dengan Aktivitas 2	DED / FGD	Pembangunan	Pengoperasian	Pengoperasian
2- Peningkatan ED berbasis masyarakat	FGD dengan komunitas / perancangan	FGD / Pemasangan	FGD / Pemasangan	Pengoperasian	Pengoperasian
3 – Pemilahan organic / non - organik	FGD dengan komunitas / perancangan	FGD / Pemasangan	FGD / Pengoperasian	FGD / Pengoperasian	Pengoperasian
4- Sistem pemompaan / drainase	Konsep dan re-dimensioning study	Memperbarui DED	Pembangunan	Pengoperasian	Pengoperasian
5- Efisiensi sumber air bersih dan pengawasan	Prosedur quality control	Pemasangan /Pengawasan	Pengawasan	Pengawasan	FGD / Pemasangan
6 - Peremajaan hutan kota dan aktivitas kota berkebun	FGD dengan komunitas / perancangan	FGD / Pembangunan	FGD / Pengoperasian	FGD / Pengoperasian	FGD / Pengoperasian
7 - Air limbah / Saluran kota		DED	Pembangunan	Pembangunan	Pembangunan
8 - Sampah menjadi energi di TPA	BFS	DED / PPIPP	Pemasangan	Pengoperasian	Pengoperasian



## AKTIVITAS 2 – PENGEMBANGAN WATER FRONT / MOBILITAS

1 – Aktivitas water front dan pemb. Kota dan BKB	MOU dengan BBWS Study / DED	DED	Pembangunan	Pembangunan	Pengoperasian
2 – Pasar tradisional dengan food court di atap dengan konsep hijau	Penilaian lahan (APBDP 2017) Rekayasa sosial	Studi pasar + Akuisisi lahan	Pembangunan	Pembangunan	Pengoperasian
3 - Jembatan	MOU dengan BBWS	DED / Pembangunan	Pembangunan	Pengoperasian	Pengoperasian
4- Pos polisi	MOU dengan PolisiDED	Pembangunan	Pengoperasian	Pengoperasian	Pengoperasian
5 – Kegiatan, masy. dan partisipasi pemangku kepentingan	FGD dengan komunitas / perancangan	FGD / Pemasangan	FGD / Pemasangan	FGD / Pemasangan	FGD / Pemasangan
Jembatan Gondomono	Akuisisi lahan Peninjauan DED	Pembangunan	Pembangunan	Pengoperasian	Pengoperasian
Tunnel Rel Kereta	Integrasi dengan rencana transportasi	DED	Pembangunan	Pengoperasian	Pengoperasian

## AKTIVITAS 3 – VISIBILITAS INTERNASIONAL – SERTIFIKASI HQE

Sertifikasi Ecodistrict	Registrasi Sertifikasi HQE 1, 2, 3	Sertifikasi HQE 3, 4, 5	Sertifikasi HQE 3, 4, 5	Sertifikasi HQE 4, 5, 6	Bersertifikat
-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------

## AKTIVITAS 4 – KONSTRUKSI KOMERSIL

Pusat perbelanjaan	Studi status lahan Studi pasar	Akuisisi lahan / kontrol	Pemasaran / penawaran	Penawaran / penjualan	Pembangunan
Apartemen	Studi status lahan Studi pasar	Akuisisi lahan / kontrol	Pemasaran / penawaran	Penawaran / penjualan	Pembangunan
Kantor	Studi status lahan Studi pasar	Akuisisi lahan / kontrol	Pemasaran / penawaran	Penawaran / penjualan	Pembangunan
Area Parkir	Studi status lahan Studi pasar	Akuisisi lahan / kontrol	Pemasaran / penawaran	Penawaran / penjualan	Pembangunan

**Legenda:**

Dilaksanakan oleh PPIPP

Dikoordinasikan oleh PPIPP

# 4.2

## Tata Kelola PPIP

### Tim PPIP:

Berfungsi untuk meninjau dan menyaring strategi penting untuk diimplementasikan dalam Ecodistrict. dewan memiliki fokus jangka panjang untuk mencapai visi dan meraih tujuan pembangunan berkelanjutan. dewan juga dapat bertindak untuk memfasilitasi komunikasi antara institusi atau pihak yang berbeda. dewan akan mengadakan pertemuan setiap kuartal dan harus memvalidasi strategi terbaru setiap tahunnya.

Termasuk dalam Tim:

- Walikota
- Wakil walikota sebagai Kepala BUMD Kota Semarang
- Direktorat Bina Bangunan, Kementerian PUPR
- Sekda atau Ketua DPRD
- Kepala Bappeda
- Kepala Dinas Cipta Karya
- Kepala Dinas Lingkungan
- Kepala BBWS Semarang
- Lurah area terkait
- 2 perwakilan masyarakat
- Ketua Umum REI Semarang (setelah kontrol lahan terjamin)

### Manajemen proyek:

Perannya termasuk mentransformasikan strategi yang diadopsi menjadi persyaratan operasional dan menjamin bahwa terdapat koordinasi antara level pengambilan keputusan dan yang bertanggung jawab atas eksekusi di lapangan. Manajemen proyek akan melaporkan kepada dewan setiap bulannya dan menyediakan laporan kemajuan per bulan, termasuk:

- Laporan perencanaan
- Laporan pembiayaan
- Peninjauan *Key Performance Indicators*
- Isu utama dan pencapaian

Manajemen proyek akan memberikan laporan kemajuan proyek setiap kuartal. Komposisi ini dideskripsikan di bab selanjutnya.

# 4.3

## PPIP: identifikasi sumber daya manusia dan penentuan tim proyek

Dalam rangka untuk melaksanakan tugas tugas seperti yang dijelaskan sebelumnya:

Posisi	Tugas	Profil/Background	Mulai Dikerjakan
<b>Project Manager / Director</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memimpin Proyek</li> <li>• Mengatur PPIPP dan Tim</li> <li>• Mengatur Strategi</li> <li>• Mewakili PPIPP</li> </ul>	Berjiwa pemimpin, bekerja sama sesuai target dan kemampuan berkomunikasi, pekerja keras jujur, berkomitmen	2017
<b>Ahli Keuangan dan Akuntansi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merencanakan Bisnis</li> <li>• Mengelola Keuangan</li> <li>• Laporan Keuangan</li> </ul>	publik atau swasta (dengan pengetahuan keuangan publik), jujur, kemampuan dalam membuat laporan dan pekerja keras	2017
<b>Ahli Hukum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proses pengolahan lahan</li> </ul>	Proyek perkotaan/ berpengalaman dengan masalah lahan	2017 kerja paruh waktu / 2018 full time
<b>Ahli Tender/Pembelian</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mereview RAB, mempersiapkan dan mengatur tender</li> <li>• Kontraktor konstruksi</li> <li>• Laporan kemajuan</li> </ul>	Baik latar belakang swasta atau publik. Berpengalaman dalam proyek proyek infrastruktur publik	2018/Full time
<b>5 x Teknik Sipil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengontrol dan memantau kontrak pembangunan infrastruktur yang berbeda</li> <li>• Laporan kemajuan</li> </ul>	latar belakang swasta/publik. Berpengalaman dalam proyek infrastruktur publik dan lokasi konstruksi.	2018/full time
<b>Ahli Lingkungan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategi Penataan Lingkungan</li> <li>• Sertifikasi Ecodistrict HQE</li> <li>• Memantau AMDAL</li> <li>• Laporan kemajuan</li> </ul>	Latar Belakang Pemerintahan, mengetahui tentang solusi lingkungan perkotaan, peraturan lingkungan dan sertifikasi lingkungan	2018 / Full time
<b>Arsitek/ Perencanaan Wilayah Kota</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengawasan visi dan koherensi proyek</li> <li>• Dokumen Perencanaan</li> <li>• Mengerjakan desain kota dan pekerjaan arsitektur</li> <li>• Laporan kemajuan</li> </ul>	Latar belakang pemerintahan Berkomitmen dengan masalah lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Berpengalaman di green building dan solusi lingkungan	2017 / Part time 2018 / Full time
<b>Komunikasi dan Humas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menindak lanjuti kemitraan dengan lembaga lembaga</li> <li>• Mempromosikan proyek real estate</li> <li>• Memberikan informasi kepada komunitas</li> </ul>	Latar belakang swasta (berpengalaman kerja sama dengan institusi) Latar belakang pemerinyahan untuk pemasaran dan komunikasi	2017 / Full time
<b>Agen properti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengidentifikasi kepemilikan tanah</li> <li>• Bernegosiasi harga tanah</li> <li>• Prosedur pembelian tanah</li> </ul>	Latar belakang swasta Memiliki pengetahuan yang baik tentang sector pemerintahan dan pasar	2017 / part time 2019 / full time
<b>Manajer Komunitas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan pemberdayaan dan partisipasi masyarakat</li> <li>• Menindak lanjuti kegiatan suatu komunitas</li> <li>• Menjelaskan proyek perkotaan</li> </ul>	Memimpin LSM setempat, bakat komunikasi yang baik, jujur, fleksibel, berfikir secara terbuka, berkomitmen dengan masalah lingkungan dan kesejahteraan masyarakat	2017 / full time
<b>Sekretaris</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengerjakan tugas kantor, membuat perjanjian dan logistic</li> <li>• Mengatur dokumen</li> </ul>	Bisa mengoperasikan computer dan Perangkat lunak office, pekerja keras, mempresentasikan dengan baik	2017 / part time, 2018 full time

# Menentukan Anggaran dan Sumber Pendanaan

## 4.4

Pengeluaran 2017 - 2025 (net present value 000 IDR)		
<b>Akuisisi lahan</b>	131,350,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembelian kepada pemilik lahan</li> <li>• Pajak tanah</li> <li>• Biaya pembongkaran</li> <li>• Biaya manajemen lahan (dewan, dll.)</li> </ul>
<b>Studi general</b>	4,239,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studi perkotaan</li> <li>• Studi kelayakan</li> <li>• Konsultasi legal</li> <li>• Konsultasi lain</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	321,563,350	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DED</li> <li>• Pekerjaan umum</li> </ul>
<b>Superstruktur</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• DED</li> <li>• Pekerjaan bangunan</li> </ul>
<b>Pengeluaran staf</b>	36,000,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaji</li> <li>• Pajak</li> </ul>
<b>Pemasaran dan promosi</b>	1,700,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iklan</li> <li>• Acara</li> <li>• Biaya penjualan tanah</li> </ul>
<b>Proyek masyarakat</b>	10,000,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FGD</li> <li>• Biaya informasi</li> <li>• Subsidi untuk proyek masyarakat</li> </ul>
<b>Dana pengeluaran</b>	19,702,500	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suku bunga</li> </ul>
<b>Lain-lain</b>	78,683,228	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % dari total pengeluaran</li> </ul>
<b>TOTAL</b>	603,238,078	
Pendapatan 2017 - 2025 (IDR net present value)		
<b>Penjualan tanah</b>	200,250,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga penjualan kepada pengembang</li> </ul>
<b>Transfer lahan</b>	10,000,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transfer lahan dari pemerintah</li> </ul>
<b>Pajak pembangunan</b>	55,823,747	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pajak atas pembangunan real estate</li> </ul>
<b>Pendanaan dari Pemerintah Pusat</b>	172,267,713	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subsidi dari pemerintah pusat</li> </ul>
<b>Pendanaan dari Pemerintah Daerah</b>	164,896,619	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subsidi dari pemerintah daerah</li> </ul>
<b>TOTAL</b>	603,238,078	

Sesuai dengan misi PPIPP, anggaran sebesar Rp 603,239,078,00 dan untuk proyek perkotaan sebesar Rp 894,130,578,000. Sampah yang akan dikelola menjadi energi dan program air limbah yang akan melayani parameter yang lebih luas tidak dikelola oleh PPIPP, melainkan oleh pemerintah kota atau BUMD dengan skema pembiayaan PPP (*publik Private Partnership*).

Bisa dilihat bahwa PPIPP akan mengontrol 67,5% proyek perkotaan yang berarti PPIPP memiliki kekuasaan dalam pelaksanaan, memonitor dan koordinasi dalam proyek ecodistrict.

Perlu ditekankan bahwa pengeluaran dan pendapatan harus seimbang, dengan asumsi pajak pembangunan real estate berdasarkan analisis mencapai Rp 55.823.547.000,00. Asumsi ini harus disempurnakan dengan pendanaan APBD jika diperlukan, dan akan dikoreksi selama periode 2018-2025.

Terakhir, untuk mempercepat proses pembangunan Ecodistrict Semarang diperlukan dana hibah sebesar 12.956.460 USD dari pemerintah pusat sebagai bagian dari *Greenbook* 2017 program Ecodistrict untuk mendukung pembiayaan pembangunan infrastruktur publik di tahun 2018-2020

PPIPP akan menjadi badan hukum independen jenis BUMD/N di bawah nama PT. yang berarti BUMD memiliki kewenangan sebagai pemegang saham pemerintah baik pusat atau daerah. Penciptaannya harus divalidasi pada tahun 2017 oleh pemda dan DPRD untuk dijalankan secepat mungkin.

### Visi, Misi, Sasaran dan Strategi Perangkat Pengembangan Perkotaan Ecodistrict Banjir Kanal Barat, Semarang.

#### Visi:

Menjadi **proyek PPIPP percontohan yang menunjukkan bahwa implementasi proyek berkelanjutan di Indonesia** merupakan sesuatu yang mungkin dengan implementasi yang terintegrasi, proses yang lebih cepat, pemabangunan oleh pengembang swasta yang dikelola oleh pemerintah dan sumber pendanaan tambahan dari nilai tambah lahan.

Melayani **proyek percontohan untuk mengembangkan seluruh Banjir Kanal Barat dan Banjir Kanal Timur.**



### **Misi:**

Menciptakan Perangkat pengembangan perkotaan khusus yang memungkinkan untuk **mengimplementasi Ecodistrict BKB** seperti yang didefinisikan di proyek perkotaan dengan mengkoordinasi semua tindakan, mengelola langsung pengelolaan lahan, dan mengembangkan partisipasi pemangku kepentingan.

### **SASARAN:**

- Memiliki daerah bebas banjir di tahun 2020
- Menggabungkan *soft mobility* dan akses alternative ke bandara di Ecodistrict di tahun 2020
- Memiliki kegiatan *waterfront* yang efektif di tahun 2025
- Memiliki manajemen sumber daya alam berkelanjutan di tahun 2025
- Agar Ecodistrict memiliki visibilitas tingkat internasional di tahun 2020

### **ORIENTASI STRATEGI DAN TAKTIK:**

- **Sumber Daya Manusia:** Untuk membentuk tim proyek yang berisi 15 orang berkeahlian untuk mengimplementasi semua proyek infrastruktur, mendorong pengembangan sector swasta, memberdayakan penduduk, mempromosikan proyek, dan berkoordinasi dengan semua pemangku kepentingan yang berbeda-beda di tingkat daerah dan nasional.

- **Keuangan:** Mendapatkan hibah sebesar USD 12,952,460 dari pemerintah pusat, sebagai bagian dari program *Greenbook 2017 Ecodistrict*, untuk mendukung pendanaan pembangunan infrastruktur publik di tahun 2018-2020 di sepanjang kanal. Selain itu, untuk menghasilkan pendapatan tambahan melalui nilai tambah lahan di antara tahun 2017 dan 2019.
- **Hukum:** Melakukan koordinasi dengan BPIW dan Kementerian Dalam Negeri untuk memperbarui peraturan agar memudahkan pembebasan lahan, meningkatkan status perusahaan milik pemerintah, dan untuk memungkinkan pembiayaan/kepemilikan PPIP oleh Kota Semarang maupun Pemerintah Pusat.
- **Lahan:** Membebaskan atau mengendalikan lahan berpotensi untuk program pembangunan menggunakan pengembang swasta di sepanjang kanal di tahun 2017-2018.
- **Komunikasi:** Mempromosikan dan mewujudkan Ecodistrict BKB melalui sertifikasi internasional HQE, kampanye nasional komunikasi dan acara khusus di awal tahun 2018.
- **Kemitraan:** Menandatangani MoU dengan BBWS untuk menjamin penggunaan, pemeliharaan dan pengerukan kanal BKB yang baik.



*Taman Fatmawati, Wonosobo*



The background image shows a modern, white building with a curved roof and several white columns. In the foreground, there is a stone-paved path leading towards the building. Two tall palm trees are prominent in the middle ground. The sky is clear and blue. Overlaid on the right side of the image are two overlapping circles: a dark blue circle at the top containing the number '05', and a lighter blue circle below it containing the title text.

05

**Studi Kasus:  
Perangkat PIPP untuk  
Ecodistrict ASRIED  
Wonosobo**



Pada bagian ini diusulkan sebuah PPIPP yang digunakan untuk pengembangan dan implementasi Kawasan Ekodistrik ASRI Wonosobo. Metode dan bentuk kelembagaan yang diusulkan merupakan hasil dari beberapa workshop dan diskusi bersama yang dilakukan bersama Bappeda Semarang, Bappeda Wonosobo, Bappeda Yogyakarta, Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) dan Kementerian Dalam Negeri. Sebagai bentuk awal, Perangkat manajemen perkotaan yang disusun saat ini belum mempertimbangkan aspek kelayakan serta tugas pokok dan fungsi masing-masing institusi. Usulan Perangkat manajemen perkotaan pertama ini diharapkan menjadi salah satu dokumen yang mampu menimbulkan tantangan terhadap dokumen-dokumen serupa yang telah ada dan membuka jalan untuk menemukan cara-cara baru dalam mengembangkan proyek-proyek perkotaan di Indonesia. Setelah diskusi lebih lanjut dan penyesuaian terhadap peraturan terkait pembangunan perkotaan, PPIPP ini akan ditingkatkan, dimodifikasi dan diubah untuk diselesaikan dan secara resmi disahkan DPRD Kabupaten Wonosobo pada tahun 2017. Tujuannya adalah untuk mengesahkan PIPP untuk Kawasan Ekodistrik ASRI Wonosobo yang diharapkan beroperasi penuh mulai 2018.

## Ekodistrik ASRI Wonosobo

### RINGKASAN PROYEK PERKOTAAN EKODISTRIK ASRI WONOSOBO

Visi Ekodistrik ASRI Wonosobo yang lebih umum telah didefinisikan dalam proses partisipatif untuk mendorong pembangunan yang lebih baik bagi masyarakat dan untuk mendorong pembangunan ekonomi:

- Menyediakan tempat yang aman, sehat, dan bersih serta kawasan perkotaan yang teratur dan terorganisir, yang berada di kawasan pelestarian alam serta mempromosikan pembangunan berkelanjutan ini di tingkat kabupaten;
- Menjadi rujukan internasional untuk pariwisata berkelanjutan melalui pelestarian identitas lokal dan pengembangan semua potensi yang ada, untuk meningkatkan daya tarik dan pendapatan daerah.
- Membangun kota berdasarkan kebutuhan dan pengetahuan masyarakat, melibatkan dan memberdayakan masyarakat untuk membentuk kawasan dengan karakteristik tersendiri dan merasa nyaman tinggal di dalamnya.

Untuk melaksanakan visi ini, pengembangan Wonosobo secara polisentris telah menjadi kebutuhan untuk kegiatan ekonomi yang lebih baik dan merata, menimbulkan kesempatan kerja yang lebih luas serta pengelolaan mobilitas dan konektivitas masyarakat yang lebih baik. Empat Klaster akan dikembangkan dalam satu strategi pengembangan, yaitu (1) Pusat kota, (2) Kalianget, (3): Mandolo dan (4) Tawang Sari.

Ekodistrik akan dilaksanakan melalui 2 kegiatan utama, yaitu:

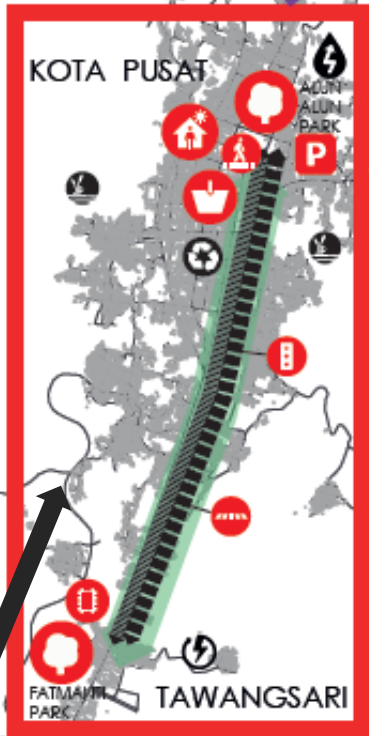
- 1) Tahun 2017 hingga 2020, Pusat Wonosobo (Klaster 1) dan Tawang Sari (Klaster 4) akan dikembangkan sebagai PUSAT KOTA yang menjadi contoh Kawasan Ekodistrik dan memberikan dorongan untuk pengembangan wilayah yang lebih luas.
- 2) Tahun 2018 Hingga 2025, Kalianget (Klaster 2), Mandolo (Klaster 3) dan Tawang Sari (Klaster 4) akan dikembangkan dalam strategi kawasan yang terintegrasi.



CLUSTER 2  
KALIANGET



CORE CITY CENTER



WONOSOBO  
DELINIASI BARU KAWASAN  
ECODISTRICT

- PHASE 1 > CORE CITY CENTRE
- JALAN AHMAD YANI ROAD ENGINEERING WORKS (#2/3/4/5)
- INTEGRATED RAIL SYSTEM
- PARK
- PEDESTRIAN AREA
- CENTRAL GREENPARKING
- URBAN RENEWAL
- NEW MARKET
- RAILWAY STATION
- TRAFFIC MANAGEMENT
- PEDESTRIAN UPGRADE
- HYDROPOWER
- WASTE MANAGEMENT
- WETLAND POTENTIAL LOCATION
- WASTE TO ENERGY
- CLUSTER 2 > PHASE 2
- ARBORETUM AND FLORA GARDEN
- HOTEL RESORT
- LOCAL HANICRAFT
- WATER PARK AND HOT SPRINGS
- TRANSPORT
- CLUSTER 3 > PHASE 2
- 
- 

ROAD MAP IMPLEMENTASI PROYEK

## Pusat Kota (eksisting dan perluasan ke arah selatan kota) 2017-2020

Untuk mewujudkan **Zero energy dan Zero waste ekodistrik**, tindakan yang akan dilakukan adalah:

- Mewujudkan HQE (*High Quality of Environment*) untuk seluruh Ekodistrik;
- Pembangunan Jalan Ahmad Yani dan Jalan Veteran yang bertujuan untuk meningkatkan kenyamanan pejalan kaki dan sistem drainase yang baik;
- Menganalisis kelayakan zona bebas kendaraan di kawasan pusat kota serta dampaknya terhadap manajemen lalu lintas kota secara keseluruhan;
- Revitalisasi daerah kumuh sekitar pasar menjadi daerah yang menarik dengan konsumsi energi yang rendah;
- Memaksimalkan potensi tenaga air;
- Menerapkan parkir multifungsi yang ramah lingkungan;
- Pembangunan pasar induk baru yang ramah lingkungan, memiliki HQE, dan bebas karbon;
- Pengembangan sistem air limbah yang ramah lingkungan;
- Menerapkan jaringan infrastruktur bawah tanah di pusat kota untuk mengantisipasi kebutuhan kota cerdas dan untuk memudahkan pertumbuhan pohon peneduh jalan;

- Mewujudkan sistem pembuangan limbah yang terintegrasi dengan produksi energi.

Dalam rangka mewujudkan Ekodistrik yang mendunia, maka seluruh wilayah pusat kota harus memiliki HQE (*High Quality of Environment*).

## **ROAD MAP IMPLEMENTASI PROYEK / 2020 -2025 / INTEGRASI WILAYAH**

Dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan di Wonosobo yang mampu meningkatkan mobilitas hijau, menurunkan jejak karbon, mendirikan *zero waste management* dan membangun sosial dan ekonomi, beberapa tindakan yang akan dilaksanakan adalah:

- Melakukan studi terkait transportasi dan ekonomi wilayah untuk menentukan lokasi stasiun kereta di masa yang akan datang, lokasi rumah sakit umum daerah yang baru (tipe B, 400 tempat tidur), kebutuhan dan lokasi untuk pemukiman baru (perlu diperbarui) .
- Mengembangkan sebuah taman rekreasi air di Kalianget untuk menarik turis-turis yang bertujuan utama menuju Dieng agar mampir ke kawasan ini, menyediakan hotel, ekowisata, gerai-gerai yang menjual produk lokal serta simpul transportasi.
- Mengembangkan Kawasan Mendolo sebagai pusat penyebaran logistik wilayah dengan merevitalisasi kawasan terminal yang ada dan pengembangan daerah pergudangan.

- Mengembangkan wilayah perkotaan hingga ke Tawangsari dengan menyediakan berbagai fasilitas umum yang terintegrasi termasuk rumah sakit daerah, stasiun kereta api, beberapa ruang terbuka hijau besar dan kawasan multifungsi lainnya.

terkait, dan operasional BUMD yang baik. Untuk itu, pelaksanaan pembangunan infrastruktur dan super struktur akan dikendalikan oleh dinas/instansi terkait di Kabupaten Wonosobo dan PPIPP akan berkoordinasi dengan dinas/instansi terkait.

*Tindakan-tindakan dalam lingkup dan perimeter didefinisikan oleh PPIPP dalam hal manajemen dan dalam hal lokasi fisik oleh Proyek Perkotaan. Semua tugas yang ditetapkan di bawah ini terkait dengan tindakan tersebut dan hanya untuk tindakan tersebut. Setiap perubahan harus diputuskan dan disahkan oleh dewan.*

# 5.1

## PPIPP: Tugas dan Misi

### 1) Lingkup dan Perimeter Pengelolaan

Wonosobo memiliki komunikasi dan koordinasi yang baik antar dinas/instansi

TUGAS	Pemerintah Pusat	Pemerintah Daerah dan BUMD	Masyarakat	Sektor Privat/Swasta	PPIPP
MANAJEMEN PROYEK	←				KOORDINASI
INFRASTRUKTUR	PEMBIAYAAN DAN PENGELOLAAN	DED, TENDER & PEMBANGUNAN			
SUPER INFRASTRUKTUR	PEMBIAYAAN DAN PENGELOLAAN	DED, TENDER & PEMBANGUNAN			
LAHAN				Pembebasan Lahan	ACQUISITION & SALE BACK
PROGRAM REAL ESTATE				PEMBANGUNAN	DEFINE & DRIVE
PEMBERDAYAAN MASYARAKAT			Implementasi	←	
PROMOSI	←				KOMUNIKASI, PEMASARAN, dll.

Tugas utama PPIPP adalah:

Mengkoordinasi dan mengawasi semua kegiatan ekodistrik yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten dan BUMD yang ada.

*PPIPP akan memiliki kewenangan dari Bupati dan DPRD untuk melaksanakan strategi yang diberikan oleh komite pengarah.*

- PPIPP kemudian akan mengkoordinasikan kegiatan yang dilakukan oleh dinas/instansi terkait, SKPD dan BUMD untuk merancang, melelang, membangun, mengoperasikan dan memelihara infrastruktur dari Proyek Perkotaan. Sebagai bagian dari tugasnya, PPIPP akan memantau kegiatan yang dilakukan oleh dinas/instansi terkait, SKPD dan BUMD dan melaporkan kepada komite pengarah. PPIPP juga akan berpartisipasi untuk validasi APBD untuk mengalokasikan dana yang diperlukan. Untuk melakukan koordinasi dan monitoring tugasnya, PPIPP akan menggunakan tenaga ahli internal atau menunjuk konsultan ketika dibutuhkan keahlian khusus.
- Setiap studi teknis, seperti DED, akan ditenderkan dan dikelola oleh Dinas dan SKPD dengan anggaran APBD, namun setiap studi transversal dan studi tertentu yang sejalan dengan kinerja dan rencana induk Ecodistrict akan ditenderkan dan dikelola oleh PPIPP dengan anggaran sendiri.
- PPIPP akan membahas dan memvalidasi dinas/instansi terkait, SKPD dan BUMD untuk mencapai tingkat layanan yang diharapkan dan keberlanjutan pasokan air bersih (PDAM), sistem pengelolaan sampah dari TPS ke TPA, pengolahan air limbah, pengelolaan pasar, manajemen parkir.
- PPIPP akan bertanggung jawab untuk mewujudkan Ecodistrict yang disertifikasi HQE (*High Quality of Environment*). PPIPP akan menunjuk konsultan yang diperlukan untuk mencapai standar HQE. PPIPP akan mengembangkan visibilitas internasional melalui sertifikasi ini.
- PPIPP akan bertanggung jawab untuk memasarkan dan mempromosikan Ekodistrik di Wonosobo dan tingkat nasional. PPIPP akan mengelola acara dan lokakarya sendiri dan akan mengembangkan partisipasi stakeholder. Kegiatan PPIPP akan berkoordinasi dengan dinas pariwisata dan dinas/instansi terkait perekonomian daerah, dan kegiatan lainnya untuk mengembangkan sinergi komunikasi.
- PPIPP akan berkoordinasi dengan dinas/instansi yang bertanggung jawab atas izin bangunan dan pajak untuk memastikan semua pembangunan yang dilakukan sesuai dengan standar Ekodistrik. PPIPP akan melakukan diskusi dengan dinas/instansi tersebut untuk mengembangkan skema insentif dan disinsentif untuk mewujudkan pembangunan dan renovasi yang ramah lingkungan.

## Koordinasi dengan Pemerintah Pusat

PPIPP akan memiliki kewenangan dari Bupati dan DPRD Wonosobo untuk pembahasan/diskusi dengan berbagai lembaga/instansi eksternal di luar Wonosobo. PPIPP berdasarkan persetujuan komite pengarah dalam rapat tahunan akan diberi wewenang untuk memutuskan atas nama bupati dan DPRD dalam rapat tahunan. Tentu saja, PPIPP harus melaporkan kepada komite pengarah apabila terdapat perubahan keputusan.

- PPIPP akan memiliki hubungan secara langsung dengan CIPTA KARYA untuk mengkoordinasikan alokasi dana AFD / greenbook 2017 selama periode 2018-2020 dengan dinas/instansi terkait, SKPD, BUMD serta PPIPP. PPIPP akan bekerja sama dengan CIPTA KARYA dan memberikan pelaporan yang diperlukan dan ditindaklanjuti oleh KPI. Semua akan dimasukkan dalam laporan bulanan yang diserahkan kepada komite pengarah.
- PPIPP akan menyiapkan dan membuat dokumen kesepakatan kerjasama yang dibutuhkan antara PT. KAI dan Kabupaten Wonosobo untuk memastikan integrasi jalur kereta api dengan pengembangan Kawasan Ekodistrik.
- PPIPP akan berkoordinasi dengan Kementerian/Lembaga (pemerintah pusat)

yang terkait dengan pengembangan Kawasan Ekodistrik ASRI Wonosobo seperti BPN.

## Kontrol terhadap Pengelolaan Lahan

PPIPP memiliki kewenangan dari Bupati dan DPRD untuk membeli dan menjual tanah yang diperlukan sebagaimana disetujui oleh komite pengarah selama pertemuan dewan tahunan. PPIPP harus melaporkan kepada komite pengarah jika ada perubahan keputusan.

- PPIPP akan mengidentifikasi lahan yang dibutuhkan, akan membuat penilaian terhadap lahan jika diperlukan, akan menegosiasikan pembebasan lahan dan akhirnya akan melakukan pembebasan lahan. PPIPP akan mengelola semua hal yang terkait hukum dan pembiayaan. Akuisisi ini akan dilakukan melalui skema pembiayaan utang. PPIPP memiliki tugas untuk bernegosiasi mengenai harga lahan untuk menghindari terjadinya spekulasi lahan. Jika diperlukan, PPIPP akan membuat perjanjian kerjasama dengan pemilik lahan untuk kontrol yang lebih baik dan mengantisipasi perubahan harga lahan.
- Ketika pembebasan lahan yang diperlukan sudah ditangani oleh PPIPP, maka PPIPP akan mempromosikan program ekodistrik kepada pihak swasta/developer dan melakukan diskusi untuk menemukan solusi terbaik. Pengetahuan dan keahlian yang baik sangat diperlukan dalam skema kerjasama ini.



- PPIPP akan melelang dan menjual lahan untuk membangun infrastruktur komersial (taman air, hotel, real estate ramah lingkungan, gudang) untuk mewujudkan fungsi yang ditargetkan sesuai dengan kinerja sosial dan lingkungan yang dibutuhkan. PPIPP akan menentukan skema kelembagaan dan pembiayaan terbaik untuk meningkatkan nilai tambah lahan.

### Keterlibatan Masyarakat dalam Pembangunan Berkelanjutan

*PPIPP akan memiliki kewenangan dari Bupati dan DPRD untuk membahas dan mengembangkan skema partisipasi stakeholder yang disepakati oleh komite pengarah selama pertemuan dewan tahunan.*

- PPIPP akan bertanggung jawab untuk melibatkan penduduk dan stakeholder lainnya dalam Pengelolaan Ekodistrik. PPIPP akan mengelola acara dan lokakarya sendiri dan akan mengembangkan partisipasi stakeholder. Kegiatan PPIPP akan dikoordinasikan dengan kelompok masyarakat untuk mengembangkan dan menerapkan beberapa solusi untuk meningkatkan keberlanjutan lingkungan masyarakat.

	2017	2018	2019	2020	> 2020
<b>ACTIVITY 1 – PUSAT KOTA / ZERO WASTE dan ZERO ENERGY</b>					
Penataan Ulang Jl A. Yani / Jl. Veteran		DED	Build	Operasional	Operasional
Manajemen Lalu lintas dan Zona Pedestrian	Studi			DED	Pembangunan/ Operasional
Revitalisasi Pasar	Land appraisal Social engineering	DED, social eng. Land consolidation	Pembangunan Konsolidasi Lahan	Pembangunan	Operasional
Hydropower		Study BFS for PPA	If positive BFS PPA implementation	If positive BFS PPA implementation	Operasional
Parkir Multifungsi dan Ramah Lingkungan		DED / Build	Pembangunan	Operasional	Operasional
Pasar Induk dengan HQE dan Zero Carbon	Pembangunan	Pembangunan	Pembangunan	Operasional	Operasional
Pengelolaan Air Limbah	DED upgrading	Pembangunan/ Certification	Build / Certification	Operasional	Operasional
Jaringan Infrastruktur Bawah Tanah	DED	Pembangunan	Pembangunan	Operasional	Operasional
Pengelolaan Sampah dan Energi		DED / Pembangunan	Pembangunan	Pembangunan	Operasional

	2017	2018	2019	2020	> 2020
<b>ACTIVITY 2 – SINERGI DENGAN DIENG / EKOWISATA</b>					
Simpul Transportasi Wisata	After territorial integration study	DED	Pembangunan	Operasional	Operasional
Water Park and Air Panas	After territorial integration study	Concept development	Marketing	Tender / Sales	Pembangunan – Operasional
Amphiteater to promote local handycraft	After territorial integration study	DED	Pembangunan		
Hotel Resort	After territorial integration study	Concept development	Marketing	Tender / Sales	Pembangunan – Operasional
Arboretum and flora preservation garden		DED	Pembangunan		
Real Estate Ramah Lingkungan	Land appraisal / Purchase MOU	Land acquisition Concept study	Land acquisition Concept study	Marketing / tender / sales	Pembangunan – Operasional
Pengembangan Kawasan Ekowisata	Land appraisal / Purchase MOU	Land acquisition Concept study	Land acquisition Concept study	Marketing / tender / sales	Pembangunan – Operasional
<b>ACTIVITY 3 – VISIBILITAS INTERNATIONAL – SERTIFIKASI HQE</b>					
Certification of the Ecodistrict	Certification HQE 1, 2, 3	Certification HQE 3, 4, 5	Certification HQE 3, 4, 5	Certification HQE 4, 5, 6	Certified
<b>ACTIVITY 4 – PENGEMBANGAN KAWASAN BARAT EKODISTRIK DENGAN SIMPUL TRANSPORTASI TERINTEGRASI</b>					
Terminal Wisata	After territorial integration study	DED	Pembangunan	Operasional	Operasional
Rehabilitasi Terminal Mendolo	After territorial integration study	DED	Pembangunan	Operasional	Operasional
Pengembangan Kawasan Industri dan Pergudangan	After territorial integration study	Concept development	Marketing	Tender / Sales	Pembangunan – Operasional
Real Estate Ramah Lingkungan	Land appraisal / Purchase MOU	Pembebasan Lahan/ Concept study	Pembebasan Lahan Concept study	Marketing / tender / sales	Pembangunan – Operasional

	2017	2018	2019	2020	> 2020
<b>ACTIVITY 5 – PERLUASAN KOTA BAGIAN SELATAN / PERMUKIMAN BARU</b>					
Jaringan Infrastruktur Bawah Tanah			DED	Pembangunan	Operasional
Pengelolaan Air Limbah Kawasan Hinterland		DED	Pembangunan	Operasional	Operasional
Pembangunan Rumah Sakit Ramah Lingkungan	After territorial integration study	Land appraisal Concept	Land Acquisition DED	Pembangunan	Pembangunan – Operasional
Konsep dan Desain Stasiun Kereta Baru dan Aktivitas di sekitarnya	After territorial integration study	Land appraisal Concept	Land Acquisition DED	Pembangunan	Pembangunan – Operasional
Pengembangan Pusat Ekonomi Lokal	After territorial integration study	Land appraisal Prurchase MOU	Land Acquisition DED	Pembangunan	Pembangunan – Operasional
Real Estate Ramah Lingkungan	Land appraisal / Purchase MOU	Land acquisition Concept study	Land acquisition Concept study	Marketing / tender / sales	Pembangunan – Operasional
Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Lainnya	After territorial integration study	Land appraisal Prurchase MOU	Land Acquisition DED	Pembangunan	Pembangunan – Operasional
<b>Legend:</b>	Dilaksanakan oleh PPIP	Koordinasi dengan PPIP			

# 5.2

## PPIPP: Tugas dan Misi

Fungsinya adalah untuk mengawasi dan memperbaiki (bila diperlukan) strategi pelaksanaan Ekodistrik. Hal ini untuk menjamin kegiatan jangka panjang untuk memenuhi visi dan mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Selain itu, dapat pula bertindak untuk memfasilitasi komunikasi antar lembaga atau pihak yang berbeda. Dewan PPIPP akan melakukan pertemuan dan melakukan validasi strategi yang diperbarui setiap tahunnya.

Dewan PPIPP terdiri dari:

- Bupati Wonosobo
- Wakil Bupati Wonosobo
- Direktorat Bina Penataan Bangunan, Ditjen Cipta Karya, Kementerian PUPR
- Ketua DPRD
- Perwakilan PT. KAI
- Camat
- Lurah
- 2 Perwakilan Masyarakat
- 1 Perwakilan REI
- Gubernur Jawa Tengah
- Tenaga Ahli (Akademisi yang terkait dengan Pengembangan Wilayah dan Kota)

### Manajemen Proyek

Perannya yaitu melaksanakan strategi yang ditetapkan dalam pelaksanaan kegiatan dan memastikan adanya koordinasi di tingkat pengambilan keputusan dan pihak yang bertanggung jawab untuk pelaksanaan. Manajemen proyek akan melaporkan kepada Dewan PPIPP secara bulanan dan akan memberikan laporan kemajuan bulanan termasuk:

- Laporan Perencanaan
- Laporan Keuangan
- Review *Key Performance Indicator*
- Isu Utama dan Pencapaian

Manajemen proyek akan melaporkan kemajuan kegiatan ke komite pengarah setiap triwulan. Komposisi dan tugas manajemen proyek dijelaskan dalam bab berikutnya.

# 5.3

## PPIPP: kebutuhan, tugas dan kualifikasi personil kerja

Dalam pelaksanaan kegiatan ekodistrik, beberapa ahli yang diperlukan dapat dilihat sebagai berikut:

Posisi	Tugas	Kualifikasi	Perekrutan
<b>Manajer Proyek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengatur pelaksanaan kegiatan</li> <li>Mengelola PPIPP dan tim</li> <li>Melaksanakan keputusan dewan pengarah</li> <li>Perwakilan PPIPP</li> </ul>	Berjiwa pemimpin, kemampuan berorganisasi, pekerja keras, berpengalaman dalam kegiatan perkotaan, jujur, peduli terhadap isu lingkungan dan kesejahteraan masyarakat, berorientasi terhadap tujuan.	Starting 2017
<b>Ahli Pembiayaan dan Keuangan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perencanaan Keuangan</li> <li>Pengelolaan Keuangan</li> <li>Laporan Keuangan</li> </ul>	Ahli dalam pembiayaan publik, jujur, mampu membuat laporan, pekerja keras	Starting 2017
<b>Ahli Hukum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengawasi kegiatan PPIPP dan proses pembebasan lahan</li> </ul>	Ahli hukum dan kelembagaan, berpengalaman dalam kegiatan perkotaan dan pembebasan lahan	Starting 2017 / Part time; 2018 / Full time
<b>Ahli Sipil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koordinasi dan pemantauan dengan dinas/instansi terkait</li> <li>Menyusun laporan</li> </ul>	Berpengalaman dalam kegiatan pembangunan infrastruktur wilayah	Starting 2018 / Full time
<b>Ahli Lingkungan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengawasi pelaksanaan startegi terkait lingkungan</li> <li>Sertifikasi HQE Ecodistrict</li> <li>Mengawasi studi EIA</li> <li>Menyusun laporan</li> </ul>	Berlatar belakang pemerintahan, memahami isu dan solusi masalah, peraturan dan sertifikasi terkait lingkungan	Starting 2018 / Full time
<b>Ahli Arsitektur/ Perencanaan Wilayah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengawasi visi kegiatan dan kaitannya</li> <li>Melaksanakan dokumen perencanaan</li> <li>Drive urban design and architecture jobs</li> <li>Progress reporting</li> </ul>	Berlatar belakang pemerintahan, komitmen terhadap isu lingkungan dan kesejahteraan masyarakat, berpengalaman dalam pembangunan ramah lingkungan dan solusi lingkungan.	Starting 2017 / Part time 2018 / Full time



Posisi	Tugas	Kualifikasi	Perekrutan
<b>Ahli Hubungan Masyarakat, Komunikasi dan Kerjasama</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koordinasi dengan rekanan, dinas dan instansi terkait</li> <li>• Mempromosikan kegiatan perkotaan kepada developer</li> <li>• Berhubungan/memberi informasi dengan masyarakat.</li> </ul>	Berpengalaman dalam hubungan kerjasama institusi, memiliki kemampuan berkomunikasi dan pemasaran yang baik.	Starting 2017 / Full time
<b>Agen Properti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi kepemilikan lahan</li> <li>• Negoisasi harga lahan</li> <li>• Proses pembebasan lahan</li> </ul>	Memiliki pengetahuan yang baik sektor swasta dan kemampuan pasar	Starting 2017 / part tim 2019 / full time
<b>Community manager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan pemberdayaan dan partisipasi masyarakat</li> <li>• Mendampingi kegiatan masyarakat</li> <li>• Menjelaskan proyek perkotaan ke masyarakat</li> </ul>	Berlatarbelakang organisasi kemasyarakatan, berjiwa pemimpin, kemampuan komunikasi yang baik, jujur, fleksibel, berpikiran terbuka, berkomitmen terhadap isu lingkungan dan kesejahteraan masyarakat.	Starting 2017 / full time
<b>Sekretaris</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membantu tim dalam penyiapan kegiatan, jadwal pertemuan, dan penyediaan alat-alat</li> <li>• Mengatur dan pengolahan dokumen</li> </ul>	Memiliki kemampuan Ms Office yang baik, pekerja keras, memiliki keinginan untuk belajar yang tinggi, berpenampilan menarik.	Starting 2017 / part time, 2018 full time

Pengeluaran Tahun 2017 – 2025 (dalam Rupiah)		
Pembebasan lahan	208.800.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negoisasi dengan pemilik lahan</li> <li>Pajak bumi dan bangunan</li> <li>Biaya pembongkaran</li> </ul>
Studi	24.303.080.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Studi perkotaan</li> <li>FS</li> <li>Konsultasi hukum</li> </ul>
Infrastruktur	Dinas/ SKPD/ BUMD	<ul style="list-style-type: none"> <li>DED</li> <li>Pelayanan Umum</li> </ul>
Superstruktur	Dinas/ SKPD/ BUMD	<ul style="list-style-type: none"> <li>DED</li> <li>Pembangunan</li> </ul>
Biaya Tenaga Kerja	24.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Upah</li> <li>Pajak</li> </ul>
Promosi dan Pemasaran	10.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iklan</li> <li>Events</li> <li>Biaya Pembebasan Lahan</li> </ul>
Community Project	7.500.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>FGD</li> <li>Brosur (informasi)</li> <li>Subsidi untuk Kegiatan Masyarakat</li> </ul>
Pembiayaan	31.320.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bunga Bank/ Inflasi</li> </ul>
	45.888.462.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>15% dari Total Pembiayaan</li> </ul>
Fasilitas Umum	500.488.458.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastruktur</li> <li>Superstruktur</li> </ul>
<b>Total</b>	<b>852.300.000.000</b>	
Pendapatan 2017 -2025 (Dalam Rupiah)		
Penjualan Lahan	835.200.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penjualan kepada developer</li> </ul>
Pengalihan lahan	17.100.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengalihan lahan dari pemerintah</li> </ul>
Pajak Pembangunan		<ul style="list-style-type: none"> <li>Pajak pembangunan</li> </ul>
Pembiayaan Pemerintah Pusat		<ul style="list-style-type: none"> <li>Subsidi/bantuan pemerintah pusat</li> </ul>
Pembiayaan Pemerintah Daerah		<ul style="list-style-type: none"> <li>Subsidi/bantuan pemerintah daerah</li> </ul>
<b>Total</b>	<b>852.300.000.000</b>	

# 5.5

## Skema Kelembagaan/ Badan Hukum

Tabel di atas menunjukkan kebutuhan biaya untuk kegiatan yang ada dalam pengelolaan PPIPP senilai Rp351.811.542.000,- tanpa partisipasi untuk fasilitas umum, sedangkan total biaya untuk program perkotaan adalah Rp1.109.925.437.200,-. Pembiayaan Pembangunan infrastruktur dan superstruktur akan ditangani langsung oleh dinas/instansi terkait Kabupaten Wonosobo.

Terlihat bahwa PPIPP akan mengontrol langsung 31,7% dari proyek perkotaan, artinya PPIPP memiliki peran yang seimbang antara pengelolaan lahan dan mempromosikan Ecodistrict serta koordinasi dan pemantauan dengan dinas/instansi terkait di Wonosobo. Hal ini dapat dilihat dari adanya nilai tambah untuk lahan dan PPIPP akan berpartisipasi secara signifikan untuk pembiayaan infrastruktur dan superstruktur yang ditangani oleh dinas/instansi yang bersangkutan senilai Rp500.488.458.000,- atau sekitar 45,1% dari total biaya proyek ekodistrict.

Dan yang paling penting adalah untuk mempercepat proses pembangunan, Wonosobo berusaha mendapatkan hibah 25.574.392 USD dari pemerintah pusat, sebagai bagian dari Greenbook 2017 Program Ekodistrict.

PPIPP akan menjadi badan hukum independen/berdiri sendiri, seperti BUMD, disusulkan dalam bentuk PT (Perseroan Terbatas). Pembentukan PPIPP harus divalidasi pada tahun 2017 oleh pemerintah daerah dan DPRD untuk beroperasi sesegera mungkin. PPIPP akan 100% dimiliki oleh Pemerintah Wonosobo.

### Visi, Misi, Tujuan, Strategi, dan Orientasi Kebijakan PPIPP untuk ASRIED EcoDistrict

#### Visi:

Menjadi PPIPP percontohan untuk menunjukkan peluang pengembangan proyek perkotaan yang berkelanjutan di Indonesia dengan implementasi yang terintegrasi, proses lebih cepat, pembangunan infrastruktur oleh sektor privat yang dikelola oleh pemerintah, dan sumber pembiayaan dari sektor swasta.

#### Misi:

Menciptakan dan mengoperasikan PPIPP yang memungkinkan untuk melaksanakan Ekodistrict ASRI Wonosobo sebagaimana dirumuskan dalam proyek perkotaan dengan mengkoordinasikan semua kegiatan, pengelolaan lahan secara langsung, dan mengembangkan partisipasi *stakeholder*.

### TUJUAN:

- Mewujudkan pusat kota yang berkelanjutan pada tahun 2020;
- Mewujudkan visibilitas tinggi di tingkat nasional dan internasional pada tahun 2020;
- Perluasan wilayah pusat kota ke arah selatan pada tahun 2020;
- Menjadi Kawasan Ekodistrik pertama di Indonesia yang mampu mendekati zero waste dan zero energy pada tahun 2020;
- Membentuk Kawasan Wisata Kalianget dan dapat beroperasi pada tahun 2025;
- Mewujudkan Permukiman Tawangsari yang berkelanjutan pada tahun 2025;
- Menciptakan Kawasan Mendolo sebagai pusat logistik dan transportasi pada tahun 2025.

### STRATEGI DAN ORIENTASI KEGIATAN:

- **Sumber Daya Manusia:** membentuk tim proyek sejumlah 10 orang yang memiliki berbagai keahlian untuk mengkoordinasikan pelaksanaan pembangunan infrastruktur, mendorong semua perkembangan sektor swasta, memberdayakan penduduk, mempromosikan proyek, dan berkoordinasi dengan semua pemangku kepentingan yang berbeda pada tingkat lokal dan nasional

- **Pembiayaan:** memperoleh hibah senilai 25.574.392 USD dari pemerintah pusat, sebagai bagian dari Greenbook 2017 Program Ekodistrik, untuk mendukung pembiayaan pembangunan infrastruktur publik di 2018-2020. Untuk menghasilkan beberapa pendapatan tambahan melalui nilai tambah lahan antara tahun 2017 dan 2025 untuk membiayai pembangunan infrastruktur.
- **Hukum:** berkoordinasi dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dalam hal ini diwakili oleh BPIW, dan Kemendagri untuk memperbarui peraturan nasional terkait pembebasan lahan, kepemilikan lahan, dan meningkatkan status perusahaan milik pemerintah.
- **Lahan:** memiliki atau mempunyai wewenang terhadap lahan-lahan potensial untuk pengembangan kegiatan ekodistrik di Kalianget, Mendolo dan Tawangsari pada tahun 2017-2018.
- **Komunikasi:** mempromosikan dan mewujudkan Ecodistrict ASRIED melalui sertifikasi HQE, kampanye nasional, dan acara khusus lainnya tahun 2018.

**Kerjasama:** membentuk kerjasama dengan PT. KAI dalam pembangunan stasiun kereta api baru dan pengaktifan kembali jalur kereta yang ada.





06

**KESIMPULAN &  
REKOMENDASI**





*Urban Farming,  
Kelurahan Panggung  
Kidul Semarang*





Panduan ini disusun untuk mengakomodasi kebutuhan pendekatan baru untuk mewujudkan proyek pengembangan Perkotaan yang lebih terpadu serta lebih berkelanjutan. Upaya baru dalam melaksanakan kebijakan Perkotaan ini diharapkan dapat membentuk kota-kota Indonesia menjadi lebih atraktif dan nyaman, seperti halnya kota-kota berkelanjutan di Perancis, Belanda, dan Singapore yang telah berhasil dalam menerapkan Perangkat Pengembangan dan Implementasi Proyek Perkotaan tersebut.

Namun, untuk menjamin keberhasilan dari PPIP dalam jangka menengah dan jangka panjang, beberapa kondisi masih perlu disesuaikan. Khususnya, pembaruan kerangka hukum, peningkatan keterampilan teknis dan sistem manajemen lahan diperlukan untuk mendukung pemanfaatan kebijakan baru ini.

## Peningkatan Keterampilan Teknis untuk Memahami Cara Kerja PPIPP

Dalam mengaplikasikan Perangkat Pengembangan dan Implementasi Proyek Perkotaan, diperlukan kapasitas sumberdaya manusia dengan keterampilan teknis yang luas dan latar belakang pendidikan yang sesuai. Dengan demikian, diperlukan adanya program-program pelatihan.

- **Pelatihan Keterampilan Khusus**

Beberapa keahlian seperti teknik sipil telah tersedia di tingkat lokal, namun keahlian lain seperti ahli sengketa atau pemasaran lahan masih jarang ditemukan. Pelatihan ini dibutuhkan agar PPIPP yang baru dicanangkan ini dapat dikelola oleh pelaksana dengan kualifikasi yang sesuai.

- **Membangun Pemahaman Dasar Pengembangan Perkotaan**

Keahlian yang sangat spesifik tidak dapat memastikan proyek Perkotaan yang koheren. PPIPP akan bergantung pada pemahaman dan nilai-nilai mendasar sehingga setiap ahli dari tim pelaksana dapat mengidentifikasi perannya dalam keseluruhan proyek Perkotaan. Di Perancis, sama halnya seperti di negara-negara

berkembang seperti Vietnam, pelatihan pengembangan Perkotaan melibatkan keahlian yang lebih luas, meliputi arsitek, teknisi, pengacara, ahli real estate, sosiolog, dll untuk mengikuti kursus dalam waktu 12 - 18 bulan dengan tujuan agar mereka mampu memahami nilai tambah masing-masing peran dan bekerja dalam kesetaraan.

- **Menciptakan jejaring pendukung dan sumberdaya**

Dalam menerapkan bidang keahlian yang berkembang seperti PPIPP, penting untuk mengandalkan jejaring dalam mengakomodasi dukungan teknis, mempromosikan pendekatan baru, serta mendorong perubahan sebuah sistem. Membangun sebuah “Jejaring Perangkat Pengembangan dan Implementasi Proyek Perkotaan” diantara kota-kota dan kementerian perintis dengan melibatkan peserta baru dapat dilakukan pada pelatihan-pelatihan baru tersebut.

- **Membangun dan Menstrukturkan Pelatihan Akademis**

Untuk jangka panjang, penting bagi generasi penerus yang akan mengelola PPIPP untuk dapat mengikuti pelatihan pada universitas di

Indonesia dan melalui kursus ganda dengan negara lain seperti Perancis dan Belanda untuk mendesain dan mengimplementasikan proyek Perkotaan berkelanjutan. Program-program akademis dibutuhkan untuk memenuhi HR dan PPIPP, hal ini sekaligus mendorong pertukaran akademis internasional tingkat tinggi.

## 6.2

### Penyesuaian kerangka legal dalam menjamin PPIPP

- **Memperluas gagasan bagi kepentingan umum untuk proyek perkotaan**

Gagasan terkait kepentingan publik merupakan hal yang penting untuk proyek perkotaan, dikarenakan hal tersebut mendahulukan kepentingan publik di atas kepentingan privat. Di Indonesia, pemerintah daerah cenderung membatasi gagasan terkait kepentingan publik, yang umumnya berfokus pada infrastruktur publik dan superstruktur. Pembatasan gagasan berakibat pada kepemilikan tanah privat dan pembangunan oleh swasta berada di luar ranah kebijakan publik.

Di beberapa negara, termasuk negara liberal seperti United Kingdom, kepentingan publik diaplikasikan pada seluruh proyek perkotaan.

Kepentingan publik merupakan dasar dari pembangunan infrastruktur publik dan superstruktur. Selain itu, kepentingan publik juga diaplikasikan dalam program real estate dikarenakan keinginan untuk berkontribusi dalam pengembangan ekonomi dari suatu daerah dan untuk menyediakan tempat tinggal bagi seluruh penerima manfaat.

Gagasan atas kepentingan publik yang lebih luas merupakan prasyarat untuk bertindak secara aktif dalam mengatasi kepentingan privat yang menghambat proses pembebasan lahan yang diperlukan untuk membangun konstruksi berkualitas. Di sebagian besar negara, hal tersebut dapat diperoleh setelah melalui proses partisipatif, pengambilan keputusan secara demokratis dan kontrol legal dari Pemerintah Pusat.

- **Legalisasi hubungan antara Pemerintah dan Perangkat Pengembangan dan Implementasi Proyek Perkotaan**

Jika PPIPP diharapkan dapat mengimplementasi proyek perkotaan dengan manfaat bagi kepentingan publik, maka bisa diartikan bahwa Pemerintah dapat memberikan kewenangan publik kepada PPIPP. Pemberian tersebut mungkin untuk dilakukan di banyak negara.

Hubungan antara Pemerintah dengan PPIPP didasarkan pada kontrak yang berisikan tanggungjawab, tujuan, dan alat dari PPIPP. Penyerahan kewenangan untuk implementasi proyek perkotaan dari Pemerintah kepada PPIPP hampir sama dengan perwakilan pemerintah dalam mengoperasikan pelayanan publik, hal tersebut dapat dilihat dari salah satu contoh di Indonesia yaitu BUMD yang melayani penyediaan air bersih.

Sangat mungkin untuk dibayangkan bahwa perwakilan ini juga dapat berasal dari pengembang swasta, yang nantinya akan diawasi secara ketat oleh Pemerintah untuk memastikan bahwa pekerjaan mereka sesuai dengan kontrak.

- **Membuat kerangka formal untuk kerjasama publik – swasta**

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, PPIPP tidak diharapkan untuk membuat seluruh program. Hal tersebut dikarenakan cukup mahal dan tidak berguna dikarenakan sektor privat memiliki kinerja yang lebih baik dalam membangun real estate. Jika PPIPP fokus pada lahan dan infrastruktur publik sedangkan sektor privat fokus pada konstruksi, ini berarti bahwa hubungan kerjasama yang kuat antara PPIPP dan sektor privat dibutuhkan untuk koherensi dan efisiensi dari implementasi proyek.

Salah satu permasalahan di Indonesia adalah tidak adanya kejelasan kerangka kerjasama. Akibatnya, Pemerintah dan sektor swasta menjalankan skema mereka sendiri secara terpisah. Oleh karena itu, dibutuhkan peraturan dan wadah kerjasama untuk menghasilkan koordinasi yang baik.

Kerangka tersebut dapat terdiri atas dewan gabungan yang diorganisir oleh PPIPP dan mengikutsertakan pengembang real estate lokal. Penjualan bidang tanah yang dilayani oleh PPIPP harus melalui proses tender yang transparan berdasarkan kerangka acuan yang rinci. Selain itu, MoU merupakan cara untuk mengklarifikasi tanggung jawab dari PPIPP dan pengembang swasta.

## 6.3

### Memperbaiki sistem pertanahan

Laporan ini menekankan bahwa lahan merupakan masukan utama dalam proyek-proyek perkotaan yang terintegrasi. Tetapi seperti yang telah digarisbawahi di bab 1, sistem pertanahan menimbulkan permasalahan dan isu yang dapat mencegah fungsi dari PPIPP seperti sistem tersebut mempengaruhi tindakan Pemerintah saat ini.



- **Sistem Kadastral**

Langkah pertama yang dilakukan adalah memperbaiki informasi pertanahan. Di sebagian besar negara maju, nama pemilik merupakan bagian dari keterbukaan data. Di negara berkembang seperti India, pemimpin Negara Bagian Andhra Pradesh telah menaruh semua informasi mengenai kepemilikan lahan di dalam jaringan (*online*) dengan tujuan untuk mempercepat proses pengembangan dari Ibukota Baru Amaravati.

Pelajaran yang dapat diambil dari hal tersebut adalah memuat informasi pertanahan dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat sehingga dapat meningkatkan kepercayaan, karena semua rang dapat mengetahui harga lahan masing-masing. Akibatnya, proses pembebasan lahan akan lebih cepat dan lancar.

Perubahan seperti itu akan membutuhkan kerja BPN yang panjang dan mendalam. Proses ini dapat dimulai di lokasi yang ditargetkan dalam proyek perkotaan.

- **Negosiasi Lahan**

Di Indonesia, daya tawar lahan menguntungkan pemilik lahan, kecuali lahan tersebut diperlukan untuk

infrastruktur publik dimana lahan tersebut dapat didapatkan melalui penilaian lahan. Salah satu keuntungan dari memperluas kepentingan publik (lihat di atas) adalah memperluas kemungkinan penggunaan penilaian lahan yang diperlukan untuk program real state yang direncanakan dalam proyek perkotaan.

Kasus ini pernah terjadi di Indonesia dibawah kepemimpinan Orde Baru, dimana pengembang swasta yang memiliki fokus kawasan industri dan pusat perbelanjaan menggunakan alasan pembangunan perekonomian di bidang kepentingan publik untuk mengambil alih kepemilikan lahan. Pelanggaran tersebut dapat dihindari apabila proses untuk menentukan kepentingan publik dalam proyek perkotaan bersifat partisipatif, demokratis dan terkendali.

- **Perangkat Penyesuaian Lahan**

Ketika membeli bidang demi bidang tanah terlalu rumit, pendekatan alternatifnya adalah dengan menggunakan proses *land pooling*. *Land Pooling* merupakan proses dimana para pemilik lahan menggabungkan lahan mereka kemudian membagi kembali properti yang terkumpul, dan menyisihkan sebagian lahan untuk memperbaiki akses serta infrastruktur, dan sebagian lahan yang akan dijual atau untuk pengembangan komersial untuk membayar perbaikan property (DOEBELE, W., 1982).

Solusi tersebut terbukti efisien dalam proyek perbaikan permukiman kumuh (seperti KIP), juga terbukti di proyek yang lebih makro seperti di Amaravati, Ibukota Baru Negara Bagian Andhra Pradesh, India, dimana para pemilik lahan (kebanyakan petani) diajak untuk mengumpulkan lahan mereka dan mendapatkan bagian kembali dari proyek perkotaan. Proses ini didasarkan bahwa *land pooling* (pengumpulan lahan secara sukarela) dapat mengatasi permasalahan lahan lebih cepat (hanya 7 bulan untuk mengumpulkan 80% dari lahan dalam kasus Amaravati) dan dapat berbagi manfaat dari nilai tambah lahan dengan masyarakat. Solusi tersebut merupakan contoh yang relevan dengan kondisi di Indonesia.



**Dokumentasi**



**Kegiatan**













**Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah**  
**Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat**  
Jalan Pattimura No. 20 Kebayoran Baru  
Jakarta Selatan 12110  
Telp/Fax (021) 724-6487



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